

«УТВЕРЖДАЮ»

И.о. главы

местной администрации Терского
муниципального района КБР

А.А. Хуштов

«17» августа 2023г.



ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ

на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося
в муниципальной собственности Терского муниципального района КБР

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
РАЗДЕЛ II. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЯВКЕ НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ	4
РАЗДЕЛ III. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ.....	6
РАЗДЕЛ IV. ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	12

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание проведения аукциона – постановление и.о. главы местной администрации Терского муниципального района КБР от 15.08.2023г. № 288-п «О проведении аукциона (торгов) на право заключения договора аренды недвижимого имущества».

1.2. Организатор аукциона – МКУ «Управление сельского хозяйства, муниципального имущества, земельных отношений и природопользования местной администрации Терского муниципального района КБР».

1.3. Форма аукциона - аукцион, открытый по составу участников и форме подачи предложений.

Документация об аукционе разработана в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее - Приказ ФАС № 67), а также отдельными законодательными актами Российской Федерации.

Термины, используемые в документации об аукционе

Аукцион - форма торгов, победителем которых признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

Лот - право на заключение договора аренды предусматривающего переход прав владения и (или) пользования, составляющие предмет договора и выставленные на аукцион в целях определения лица, предлагающего наиболее высокую цену. Каждому лоту присваивается номер.

Электронный документ - документ, информация в котором представлена в электронной форме, подписанная электронной подписью в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи" и принятых с ним иных нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации.

Официальный сайт - официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов - <https://torgi.gov.ru/new>

Договор аренды: Договор, заключаемый между собственником имущества, сдающим его в аренду (арендодателем), и лицом, берущим это имущество в аренду (арендатором).

Заявитель - лицо, подающее заявку на участие в аукционе.

РАЗДЕЛ II. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЯВКЕ НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

Требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению:

Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заявка на участие в аукционе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

В настоящей документации об аукционе под электронным документом понимается - документ, информация в котором представлена в электронной форме, подписанная электронной подписью в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи" и принятых с ним иных нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации.

Форма заявки подаваемой в письменной форме или в форме электронного документа на участие в аукционе и инструкция по ее заполнению:

ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

на право заключения договора аренды на нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности Терского муниципального района КБР

г.п. Терек

«__» _____ 20__ г.

Заявитель, _____,

(фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона

в лице _____,

(наименование должности руководителя и его Ф.И.О. для юридического лица)

действующий на основании _____,

(наименование, дата и номер уполномочивающего документа)

далее именуемый Претендент, ознакомившись с извещением о проведении аукциона, размещенным на сайте <https://torgi.gov.ru/new> «__» _____ 20__ года просит принять настоящую заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Терского муниципального района КБР, а именно: _____

и обязуется:

1) соблюдать порядок проведения аукциона, установленный действующим законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики, и выполнять требования, содержащиеся в извещении о его проведении;

2) в случае признания победителем аукциона, либо единственным участником аукциона, заключить с МУ «Местная администрация Терского муниципального района КБР» договор аренды в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики.

почтовый адрес для высылки уведомлений о результатах рассмотрения представленной организатору аукциона заявки и документов: _____.

К заявке прилагаются следующие документы:

№ п/п	Документ	Кол-во листов	Примечание

Подпись Заявителя (его полномочного представителя)

_____ МП «__» _____ 20__ г.

Отметка о принятии заявки организатором торгов

в __ час. __ мин «__» _____ 20__ г. за № _____

Подпись уполномоченного лица _____ / _____ /

РАЗДЕЛ III. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ

Место расположения, описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которые передаются по договору

Лот № 1: административное здание, площадью 103,1 кв.м., с кадастровым номером 07:06:1800000:3074, расположенное по адресу: РФ, КБР, Терский район, г. Терек, ул. Канкошева, д. 35.

Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) в размере ежегодного платежа

Лот № 1 – 126 194 (сто двадцать шесть тысяч сто девяносто четыре) рубля 00 копеек, на основании отчета по оценке рыночной стоимости годовой арендной платы № 221/06/23 от 29.06.2023г.

Срок действия договора

Срок действия договора 10(десять) лет.

Форма, сроки и порядок оплаты по договору

Оплата арендной платы осуществляется Арендатором по безналичному расчету путем перечисления денежных средств на счет арендодателя, указанный в договоре аренды. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно, не позднее десятого числа, следующего за отчетным месяцем.

Порядок пересмотра цены договора(цены лота)

Цена заключенного договора может изменяться Арендодателем в сторону увеличения в одностороннем и бесспорном порядке в связи с инфляцией и индексацией цен и в других случаях, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики и Терского муниципального района КБР. Изменение цены заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть Договора.

Порядок передачи прав на недвижимое имущество

Право аренды недвижимого имущества возникает у Арендатора с даты подписания договора аренды недвижимого имущества, действует в течение всего срока действия договора и прекращается с истечением срока действия указанного договора. В случаях, установленных действующим законодательством, право аренды недвижимого имущества возникает у Арендатора с даты регистрации договора аренды в соответствующем государственном органе, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Порядок, место, дата начала, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе:

1. Дата и время начала приема заявок на участие в аукционе: 21 августа 2023г., с 09 часов 00 минут (по Московскому времени).

2. Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе: 11 сентября 2023г., в 10 часов 00 минут (по Московскому времени).

3. Время и место приема заявок: заявки принимаются в рабочие дни с 08 часов 45 минут до 18 часов 00 минут (по Московскому времени), в пятницу с 08 часов 45 минут до 16 часов 45 минут (по Московскому времени), перерыв с 13 часов 00 минут до 14 часов 00 минут (по Московскому времени), по адресу: РФ, 361202, КБР, Терский район, г.п.Терек, ул.Ленина, 15, 1-й этаж, каб. № 112.

Заявитель подает заявку на участие в аукционе в письменной форме или в форме электронного документа. При получении заявки на участие в аукционе, поданной в форме электронного документа, организатор аукциона обязан подтвердить в письменной форме или в форме электронного документа ее получение в течение одного рабочего дня с даты получения такой заявки.

Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (лота). Если в извещении о проведении аукциона указано, что аукцион состоит из нескольких лотов, участник аукциона вправе подать только одну заявку на участие в аукционе в отношении каждого лота. По каждому лоту Заявитель представляет отдельный пакет документов.

Датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона.

Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, регистрируется организатором аукциона. По требованию заявителя организатор аукциона выдают расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения.

Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются соответствующим заявителям. В случае если было установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона обязан вернуть задаток указанным заявителям в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола аукциона.

В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, аукцион признается несостоявшимся. В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, в отношении которых подана только одна заявка или не подано ни одной заявки.

Требования к участникам аукциона

Участниками аукциона могут быть любые юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любые физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, претендующие на заключение договора и подавшие заявку на участие в аукционе (далее - заявитель).

Заявитель не допускается комиссией к участию в аукционе в случаях:

1) непредставления документов, определенных пунктом 121 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС № 67 (далее - Правила), либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия требованиям, указанным в пункте 18 Правил;

3) невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении аукциона;

4) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);

5) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

6) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе.

Организатор аукциона, вправе запрашивать информацию и документы в целях проверки соответствия участника аукциона требованиям, указанным в пункте 18 Правил, у органов власти в соответствии с их компетенцией и иных лиц, за исключением лиц, подавших заявку на участие в соответствующем аукционе.

Порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе

Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе. В случае если было установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона обязан вернуть задаток указанному заявителю в течение пяти рабочих дней с даты поступления организатору аукциона уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе.

Формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе

С документацией об аукционе можно ознакомиться по адресу: РФ, 361202, КБР, Терский район, г.п.Терек, ул.Ленина, 15, 1-й этаж, каб. № 112 или на сайтах <https://torgi.gov.ru/new>, <https://terek.kbr.ru>, телефон для справок: 8 (86632) 41-7-43.

Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору торгов запрос о разъяснении положений аукционной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор торгов обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений аукционной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

В течение одного дня с даты направления разъяснения положений аукционной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором торгов на сайте торгов <https://torgi.gov.ru/new> с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений аукционной документации не должно изменять ее суть.

Величина повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота) – «шаг аукциона»

Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона".

"Шаг аукциона" устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить "шаг аукциона" на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота), но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

Место, дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе: РФ, 361202, КБР, Терский район, г.п.Терек, ул.Ленина, 15, 1-й этаж, каб. № 112, 11 сентября 2023г., в 10 часов 00 минут (по Московскому времени).

Место и дата окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе: РФ, 361202, КБР, Терский муниципальный район, г.п.Терек, ул.Ленина, 15, 1-й этаж, каб. № 112, 12 сентября 2023г.

Место, дата и время проведения аукциона: РФ, 361202, КБР, Терский район, г.п.Терек, ул.Ленина, 15, 1-й этаж, каб. № 112, 13 сентября 2023г., 10 часов 00 минут (по Московскому времени).

Требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка

Не установлено

Размер обеспечения исполнения договора, срок и порядок его предоставления

Не установлено

Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора

Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора составляет не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя

Если победитель аукциона или участник аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, в указанный срок, не представил организатору аукциона подписанный договор, а также обеспечение исполнения договора в случае если организатором аукциона такое требование было установлено, победитель аукциона или участник аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, признается уклонившимся от заключения договора.

В случае если победитель аукциона признан уклонившимся от заключения договора, организатор аукциона вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя аукциона заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер. Организатор торгов обязан заключить договор с участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, при отказе от заключения договора с победителем аукциона.

При уклонении победителя аукциона или участника аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер от заключения договора, задаток внесенный ими не возвращается, так же организатор торгов вправе обратиться в суд с иском о понуждении такого участника заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

Дата, время, график проведения осмотра имущества

25.08.2023 с 14.00 до 15.00 по московскому времени;

31.08.2023 с 14.00 до 15.00 по московскому времени;

08.09.2023 с 14.00 до 15.00 по московскому времени.

Осмотр имущества, права на которое передаются по договору, обеспечивает организатор торгов без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов по предварительной записи по телефону 8 (86632)41-7-43.

Изменение условий договора аренды, указанных в аукционной документации

При заключении и исполнении договора аренды изменение условий договора, указанных в документации об аукционе по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Предложения организатора торгов и участника аукциона

Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

Определение участников аукциона

Единая конкурсная, аукционная комиссия для проведения торгов (далее - комиссия) рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия заявителей требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

Порядок проведения аукциона

В аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона. Организатор аукциона обязан обеспечить участникам аукциона возможность принять участие в аукционе непосредственно или через своих представителей.

Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона" в присутствии членов комиссии и участников аукциона (их представителей). Аукционист выбирается из числа членов комиссии путем открытого голосования членов комиссии большинством голосов.

Аукцион проводится в следующем порядке:

1) аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам аукционная комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);

2) аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (минимальной) цены договора (лота), "шага аукциона", после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;

3) участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 139 Правил, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;

4) аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона", а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 139 Правил, и "шаг аукциона", в соответствии с которым повышается цена;

5) если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

6) если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 пункта 141 Правил, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

7) аукцион считается окончанным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

В случае если в аукционе участвовал один участник или в случае если в связи с отсутствием предложений о цене договора, предусматривающих более высокую цену договора, чем начальная (минимальная) цена договора (цена лота), "шаг аукциона" снижен в соответствии с пунктом 139 Правил до минимального размера и после троекратного объявления предложения о начальной (минимальной) цене договора (цене лота) не поступило ни одного предложения о цене договора, которое предусматривало бы более высокую цену договора, аукцион признается несостоявшимся. В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, решение о признании аукциона несостоявшимся принимается в отношении каждого лота отдельно.

Требования к техническому состоянию муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора

Арендатор обязан содержать имущество в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию (сооружению) территорию. Если помещения, переданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия настоящего Договора хуже предусмотренного нормального износа, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики.

Копия документа, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

Постановление и.о. главы местной администрации Терского муниципального района КБР от 15.08.2023г. № 288-п «О проведении аукциона (торгов) на право заключения договора аренды недвижимого имущества».

Копия документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается.

Постановление и.о. главы местной администрации Терского муниципального района КБР от 15.08.2023г. № 288-п «О проведении аукциона (торгов) на право заключения договора аренды недвижимого имущества».

РАЗДЕЛ IV. ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Проект договора аренды по лоту № 1

Договор № _____
аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности
Терского муниципального района КБР

г.п. Терек

«___» _____ 20__ г.

МУ «Местная администрация Терского муниципального района КБР», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о. главы местной администрации Терского муниципального района КБР Хуштова Асланби Ажгериевича, действующего на основании Положения, с одной стороны, и _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», действующий (ая) на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, на основании протокола _____ от _____ 20__ года № _____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое здание общей площадью _____ кв.м., находящееся в муниципальной собственности Терского муниципального района КБР, расположенное по адресу: РФ, КБР, Терский муниципальный район, г.п. Терек, ул. Канкошева, 35 (далее – Объект).

Общая площадь передаваемого в аренду Объекта – _____ кв.м.

Назначение имущества – нежилое.

1.2. Срок действия настоящего Договора устанавливается с «___» _____ 20__ г. до «___» _____ 20__ г.

1.3. Передача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.5. Арендатор вправе улучшать Объект (включая его перепланировку и переоборудование) только с согласия Арендодателя.

Неотделимые улучшения Объекта производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается.

1.6. Если помещения, переданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы или имущество по вине Арендатора полностью уничтожено, либо частично повреждено, либо затраты на ремонт будут несоразмерно большими по отношению к стоимости утраченного имущества, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату за оставшийся период действия договора, возмещает реальный ущерб и иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики.

1.7. Если состояние возвращаемого объекта по окончании срока действия настоящего Договора хуже предусмотренного нормального износа, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики.

1.8. Защита имущественных прав Арендатора осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора сторонами

предоставить Объект, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, Арендатору по акту приема-передачи.

2.1.2. Направить Арендатору уведомление, не позднее чем за 1 месяц, о досрочном расторжении договора.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. Содержать Объект в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию (сооружению) территорию.

2.2.3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.4. Не позднее 10 дней со дня подписания договора заключить с соответствующими службами договор на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги.

2.2.5. Не передавать Объект, как в целом, так и частично в субаренду, в пользование по договорам о совместной деятельности и по иным основаниям иным юридическим и физическим лицам (в том числе при ликвидации или реорганизации сторон по договору). Передача соответствующих прав указанным имуществом третьим лицам не допускается.

2.2.6. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю по акту все произведенные в Объекте перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделимые без вреда для конструкций и интерьера помещений.

2.2.7. Обеспечить Арендодателю и организации, предоставляющей коммунальные услуги, доступ к имуществу в любое время. Сообщить Арендодателю и организации предоставляющей коммунальные услуги, не позднее 24 часов об обнаружении признаков неисправного состояния имущества, в том числе о неисправности систем инженерно-технического обеспечения.

2.2.8. При необходимости оборудовать Объект охранной и пожарной сигнализацией.

2.2.9. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, пожарной сигнализации, а также телефонной сети.

2.2.10. Не позднее одного месяца с момента заключения настоящего Договора принять меры к страхованию Объекта и представить Арендодателю копию договора страхования. Расходы, связанные с уплатой платежей по страхованию, возлагаются на Арендатора.

2.2.11. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором прилегающей территории, Объекта и мест общего пользования.

2.2.12. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Объекта, внутренних коммуникаций.

2.2.13. По окончании срока действия настоящего Договора или при его прекращении и расторжении в соответствии с пунктом 5.2 освободить Объект и передать его в трехдневный срок по акту приема-передачи Арендодателю.

2.2.14. Не совершать сделки, следствием которых является обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды и т.п.).

2.2.15. Соблюдать при использовании имущества технические регламенты о безопасности зданий и сооружений, о требованиях пожарной безопасности и о безопасности сетей газораспределения и газопотребления, градостроительные регламенты, экологические, санитарно-эпидемиологические требования, в том числе государственные санитарно-эпидемиологические правила и гигиенические нормативы, а также иные правовые акты, которые содержат обязательные требования к состоянию и эксплуатации такого имущества.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно, не позднее десятого числа, следующего за отчетным месяцем из расчета _____ рублей в месяц.

Оплата арендной платы осуществляется Арендатором по безналичному расчету путем перечисления денежных средств на счет арендодателя. Обязательства Арендатора по внесению арендной платы считаются исполненными с момента их зачисления в полном объеме на счет, указанный в пункте 3.2 договора.

3.2. Арендная плата перечисляется на счет УФК по Кабардино-Балкарской Республике г. Нальчик (Местная администрация Терского муниципального района КБР), Отделение – НБ Кабардино-Балкарская Республика Банка России, счет 03100643000000010400, Единый казначейский счет – 40102810145370000070, ИНН 0705001317, КПП 070501001, БИК 018327106, ОКТМО 83635101, КБК 80311105035050000120. Назначение платежа: оплата по договору аренды № ____ от _____ 2023г.

3.3. Размер арендной платы, установленный в пункте 3.1 настоящего Договора, может изменяться Арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке в связи с инфляцией и индексацией цен и в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики и Терского муниципального района КБР. При этом размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае несвоевременного возврата Арендатором Объекта Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за все время просрочки.

4.3. Споры сторон, вытекающие из неисполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ДОГОВОРА

5.1. При заключении и исполнении договора аренды изменение условий договора, указанных в документации об аукционе по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

5.2. Настоящий Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению:

а) при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в пункте 1.1 настоящего Договора;

б) при умышленном ухудшении Арендатором состояния помещений;

в) при неуплате Арендатором арендной платы и эксплуатационных расходов в течение 2 и более месяцев;

г) в случае ликвидации Арендатора в соответствии с действующим законодательством;

д) в случае нарушения Арендатором своих обязательств, перечисленных в пунктах 1.6, 2.2, 3.1 – 3.3 настоящего Договора.

5.3. Споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, рассматриваются арбитражными судами в соответствии с их компетенцией.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Расходы Арендатора на текущий ремонт не являются основанием для снижения арендной платы.

6.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Объекта не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части Объекта без согласия Арендодателя.

6.4. Арендатор, в соответствии с п. 2.2.4 настоящего Договора, оплачивает коммунальные услуги и затраты, связанные с содержанием Объекта и несет в полном объеме ответственность за правильность и законность эксплуатации коммуникаций и электрооборудования, расположенных в арендуемом Объекте.

6.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики.

6.6. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока настоящего договора имеет преимущественное, перед другими лицами, право на заключение договора аренды на новый срок.

6.7. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее 30 дней до окончания срока действия настоящего договора.

6.8. Вносимые дополнения или изменения в договор рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.9. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложение: Акт приема-передачи

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

МУ «Местная администрация
Терского муниципального района КБР»
Адрес: РФ, 361202, КБР, Терский
муниципальный район, г.п. Терек,
ул. Ленина, 15

И.о. главы местной администрации
Терского муниципального района КБР

_____ А.А. Хуштов

АРЕНДАТОР:

«__» _____ 20__ г.

«__» _____ 20__ г.

Приложение к проекту договора аренды по лоту № 1
от «___» _____ 20___ г.

А К Т
приема-передачи нежилого помещения,

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель, в лице и.о. главы местной администрации Терского муниципального района КБР Хуштова Асланби Ажгериевича и Арендатор _____, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое здание общей площадью _____ кв.м., находящееся в муниципальной собственности Терского муниципального района КБР, расположенное по адресу: РФ, КБР, Терский муниципальный район, г.п. Терек, ул. Канкошева, 35, на условиях определенных договором аренды №___ от _____ 20___ года.

На момент приема-передачи объект недвижимого имущества находится в удовлетворительном состоянии.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
МУ «Местная администрация
Терского муниципального района КБР»
Адрес: РФ, 361202, КБР, Терский
муниципальный район, г.п.Терек,
ул. Ленина, 15

И.о. главы местной администрации
Терского муниципального района КБР

_____ А.А. Хуштов

«___» _____ 20___ г.

АРЕНДАТОР:

«___» _____ 20___ г.