

# СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

## РЕШЕНИЕ

от 25 июня 2014 г. N 1125

### О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА БИЗНЕС-ИНКУБАТОРА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

В целях развития и поддержки малого и среднего предпринимательства в городе Новосибирске, в соответствии с Федеральными законами от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", руководствуясь статьей 35 Устава города Новосибирска, Совет депутатов города Новосибирска решил:

1. Утвердить Порядок предоставления в аренду имущества бизнес-инкубатора, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска (приложение).

2. Решение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов города Новосибирска по муниципальной собственности (Яковенко Е.С.) и постоянную комиссию Совета депутатов города Новосибирска по научно-производственному развитию и предпринимательству (Салов И.Д.).

Председатель Совета депутатов  
города Новосибирска  
Н.Н.БОЛТЕНКО

Мэр города Новосибирска  
А.Е.ЛОКОТЬ

**ПОРЯДОК  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА БИЗНЕС-  
ИНКУБАТОРА,  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ  
ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

1. Общие положения

1.1. Порядок предоставления в аренду имущества бизнес-инкубатора, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска (далее - Порядок), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 209-ФЗ), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными правовыми актами города Новосибирска.

1.2. Порядок устанавливает процедуру и условия предоставления в аренду имущества бизнес-инкубатора, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска (далее - имущество), в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности, иными установленными ведомственной целевой программой "Развитие и поддержка малого и среднего предпринимательства города Новосибирска" (далее - муниципальная программа) приоритетными видами деятельности.

Перечень социально значимых видов деятельности, осуществляемых субъектами малого и среднего предпринимательства, устанавливается правовым актом мэрии города Новосибирска.

2. Предоставление имущества в аренду

2.1. Арендаторами имущества могут являться соответствующие условиям оказания имущественной поддержки, предусмотренным муниципальной программой:

субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, которым в соответствии с Федеральным законом N 209-ФЗ не может оказываться поддержка;

организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

организации, которые созданы общероссийскими общественными объединениями инвалидов, и уставный капитал которых полностью состоит из вкладов общественных организаций инвалидов, и среднесписочная численность инвалидов в которых по отношению к другим работникам составляет не менее чем 50 процентов, а доля оплаты труда инвалидов в фонде оплаты труда - не менее чем 25 процентов, при соответствии данных организаций требованиям, установленным Федеральным законом N 209-ФЗ, за исключением пункта 1 части 1 статьи 4 Федерального закона N 209-ФЗ (далее - организации, созданные общероссийскими общественными объединениями инвалидов).

2.2. Арендодателем имущества является мэрия города Новосибирска.

От имени мэрии города Новосибирска полномочия арендодателя имущества осуществляет департамент промышленности, инноваций и предпринимательства мэрии города Новосибирска или уполномоченная им организация, осуществляющая деятельность по управлению бизнес-инкубатором.

2.3. Заключение договора аренды имущества осуществляется по результатам конкурса на право заключения договора аренды имущества, который проводится в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом.

Примерная форма договора аренды имущества приведена в приложении к Порядку.

2.4. Организатором конкурса на право заключения договора аренды имущества является департамент промышленности, инноваций и предпринимательства мэрии города Новосибирска или уполномоченная им организация, осуществляющая деятельность по управлению бизнес-инкубатором.

2.5. Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска дает согласие на предоставление имущества по договору, право на заключение которого является предметом конкурса.

2.6. Процедура подачи заявок на участие в конкурсе на право заключения договора аренды имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также организациями, созданными общероссийскими общественными объединениями инвалидов, требования к прилагаемым к заявке документам определяются положениями конкурсной документации.

### 3. Условия предоставления имущества в аренду

3.1. Имущество передается в аренду в целях реализации бизнес-плана, представленного на конкурс на право заключения договора аренды имущества.

Арендатор предоставляет Арендодателю отчет о результатах реализации бизнес-плана в порядке, установленном правовым актом мэрии города Новосибирска.

3.2. Максимальный срок предоставления имущества в аренду не должен превышать три года.

3.3. Размер арендной платы по договору аренды имущества определяется по результатам оценки рыночной стоимости имущества, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

3.4. Субъектам малого и среднего предпринимательства, занимающимся социально значимыми видами деятельности, иными установленными муниципальной программой приоритетными видами деятельности, предоставляется льгота по арендной плате в виде применения понижающего коэффициента, корректирующего величину размера арендной платы, равного 0,75.

3.5. При заключении договора аренды имущества на срок три года арендная плата вносится арендатором:

в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

в третий год аренды - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

3.6. При заключении договора аренды имущества на срок два года арендная плата вносится арендатором:

в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

во второй год аренды - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

3.7. При заключении договора аренды имущества на срок один год и менее арендная плата вносится арендатором в размере 100 процентов.

Приложение  
к Порядку  
предоставления в аренду имущества  
бизнес-инкубатора, находящегося в  
муниципальной собственности  
города Новосибирска

Примерная форма договора  
аренды имущества бизнес-инкубатора, находящегося  
в муниципальной собственности города Новосибирска

г. Новосибирск " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ в лице  
\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании Устава,  
именуем\_\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и  
\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем  
"Арендатор", с другой стороны (на основании протокола о результатах  
проведения конкурса от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_), заключили настоящий договор о  
нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату нежилое помещение (часть нежилого помещения) площадью \_\_\_\_\_ кв. м на \_\_\_\_\_ этаже (на плане и экспликации N \_\_\_\_\_), расположенное по адресу: г. Новосибирск, \_\_\_\_\_, включая находящееся в указанном помещении оборудование, именуемое далее "имущество".

Характеристика имущества: общая площадь \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе этаж \_\_\_\_\_ кв. м, подвал \_\_\_\_\_ кв. м (план и экспликация прилагаются).

1.2. Имущество передается Арендатору в целях реализации бизнес-плана, представленного на конкурс на право заключения договора аренды имущества.

1.3. Передача имущества в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения имущества производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании имуществом.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать имущество по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, не допускается.

2.2.2. Содержать имущество в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности за счет собственных средств.

2.2.3. Оплачивать коммунальные услуги, в том числе потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.4. В случае аварии немедленно поставить в известность Арендодателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт имущества за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

2.2.6. Не производить перепланировок и реконструкции имущества без письменного согласования с Арендодателем.

2.2.7. Не сдавать имущество в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

2.2.8. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.9. По окончании срока договора либо при досрочном расторжении договора сдать имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.10. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования имущества.

2.2.12. Не препятствовать представителям товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации, осуществляющих управление многоквартирным домом, в котором расположено имущество, в проведении осмотра, технического обслуживания и ремонта механического, электрического, сантехнического и иного оборудования (инженерных

коммуникаций), в том числе в случаях устранения аварийных ситуаций (в случае если имущество расположено в многоквартирном доме).

2.2.13. Предоставлять Арендодателю отчет о результатах реализации бизнес-плана в порядке, установленном правовым актом мэрии города Новосибирска.

2.3. Арендодатель проверяет имущество в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель ставит вопрос о досрочном прекращении договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с законодательством.

2.4. Арендатор, заключивший договор аренды сроком на один год и более, в течение месяца с момента подписания договора аренды обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации договора аренды. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата, установленная на основании \_\_\_\_\_, составляет за арендуемую площадь \_\_\_\_\_ кв. м сумму \_\_\_\_\_ рублей в месяц.

Арендная плата с НДС составляет \_\_\_\_\_ рублей в месяц.

Арендатор ежемесячно вносит на расчетный счет Арендодателя не позднее 15 числа текущего месяца арендную плату в следующем порядке:

\_\_\_\_\_  
В платежном поручении указывается назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

Арендная плата не включает в себя плату за землю.

3.3. Налоговым агентом является Арендатор.

3.4. Размер арендной платы по договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

иным не противоречащим законодательству основаниям.

Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему договору.

Арендатор считается уведомленным об указанных изменениях по истечении 30 дней с даты направления заказного письма.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.2 настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность и пеню, установленную пунктом 4.1 настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения имущества.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче имущества или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (подпункт 2.2.7 настоящего договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании имущества или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки имущества без предварительного разрешения Арендодателя (подпункт 2.2.6 настоящего договора) - в размере 20% от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды;

в) при неисполнении пункта 2.4 настоящего договора - в размере 20% от размера годовой арендной платы.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования имущества или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

4.4. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

## 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных пунктами 3.4, 5.6 настоящего договора.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим договором.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в судебном порядке в следующих случаях:

передачи Арендатором имущества либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу;



использования Арендатором имущества не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки имущества без разрешения Арендодателя;

невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд либо систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

невыполнения условий, указанных в подпунктах 2.2.11 - 2.2.13 настоящего договора.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования имущества.

5.4. Гибель имущества является основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору помещения без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду имущество другому лицу.

5.6. Истечение срока действия договора влечет за собой его прекращение.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Срок аренды устанавливается с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

1. Акт приема-передачи имущества.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:	АРЕНДОДАТЕЛЬ:
------------	---------------

АРЕНДАТОР

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Приложение  
к договору  
аренды имущества бизнес-инкубатора,  
находящегося в муниципальной  
собственности города Новосибирска,  
от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ N \_\_\_\_

Примерная форма акта приема-передачи

г. Новосибирск " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, \_\_\_\_\_  
в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании Устава,  
именуем\_\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и  
\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем "Арендатор", с  
другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору следующее имущество:

\_\_\_\_\_

Техническое состояние передаваемого имущества характеризуется  
следующим:

состояние стен \_\_\_\_\_;

состояние \_\_\_\_\_;

состояние пола \_\_\_\_\_;

состояние окон и дверей \_\_\_\_\_;

состояние электрооборудования \_\_\_\_\_;

состояние сантехнического оборудования \_\_\_\_\_;

прочие конструкции \_\_\_\_\_;

необходимость проведения текущего и капитального ремонта  
\_\_\_\_\_;

иные характеристики \_\_\_\_\_.

ПЕРЕДАЛ:

Арендодатель:

ПРИНЯЛ:

Арендатор:

Должность: \_\_\_\_\_

Должность: \_\_\_\_\_

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_