

УТВЕРЖДАЮ

Директор АНО «АПИРИ ХК»

В.В. Комков

« 4 » октября 2024 года



## КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

на проведение открытого конкурса

на право заключения договоров аренды имущества бизнес-инкубатора по адресу:  
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр.Первостроителей, д.22, корп.2

Хабаровск  
2024 г.

## Оглавление

1. Общие положения .....	3
2. Подготовка и подача заявки на участие в конкурсе.....	8
3. Требования к участникам конкурса.....	10
4. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе, рассмотрение заявок на участие в конкурсе	12
5. Оценка заявок на участие в конкурсе.....	13
6. Заключение договора по результатам конкурса.....	17
Приложение № 1 (форма заявки).....	19
Приложение № 2 (предложение о цене договора) .....	21
Приложение № 3 (опись документов) .....	22
Приложение № 4 (уведомление) .....	23
Приложение № 5 (бизнес-план) .....	24
Приложение № 6 (согласие на обработку персональных данных).....	32
Приложение № 7 (типовой договор аренды) .....	33
Приложение № 7.1 (проект договора по лоту № 1).....	50
Приложение № 7.2 (проект договора по лоту № 2).....	56
Приложение № 7.3 (проект договора по лоту № 3).....	62
Приложение № 7.4 (проект договора по лоту № 4).....	68
Приложение № 7.5 (проект договора по лоту № 5).....	74
Приложение № 7.6 (проект договора по лоту № 6).....	80
Приложение № 7.7 (проект договора по лоту № 7).....	86
Приложение № 7.8 (проект договора по лоту № 8).....	92
Приложение № 7.9 (проект договора по лоту № 9).....	98
Приложение № 7.10 (проект договора по лоту № 10).....	104
Приложение № 7.11 (проект договора по лоту № 11).....	110
Приложение № 7.12 (проект договора по лоту № 12).....	116

## 1. Общие положения

1.1. Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом Минэкономразвития РФ от 14.03.2019г. № 125 (ред. от 23.11.2021) «Об утверждении Требований к реализации мероприятий, осуществляемых субъектами Российской Федерации, бюджетам которых предоставляются субсидии на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства в субъектах Российской Федерации в целях достижения целей, показателей и результатов региональных проектов, обеспечивающих достижение целей, показателей и результатов федеральных проектов, входящих в состав национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», и требований к организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства», порядком управления деятельностью бизнес-инкубатора автономной некоммерческой организации «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края», утвержденным распоряжением министерства экономического развития Хабаровского края от 07.07.2022 г. № 124 (ред. от 28.05.2024г.№ 99).

1.2. Организатор конкурса – автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (далее АНО «АПИРИ ХК»). Место нахождения и почтовый адрес : 680013, г. Хабаровск, улица Ленинградская, 9а, адрес электронной почты: [agency@invest-khv.ru](mailto:agency@invest-khv.ru), контактный телефон: +7 (4212) 47-31-15.

Контактное лицо организатора конкурса: ведущий специалист Центра «Бизнес-инкубатор» АНО «АПИРИ ХК» Кузнецова Ирина Николаевна, место нахождения Центра «Бизнес-инкубатор» АНО «АПИРИ ХК»: г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д.22 корп.2, контактный телефон (4217) 23-28-78, адрес электронной почты контактного лица: [info@knakbi.ru](mailto:info@knakbi.ru).

1.3. Со дня размещения извещения о проведении торгов на официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора организатор конкурса предоставляет конкурсную документацию любому заинтересованному лицу на основании заявления, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления.

Место предоставления конкурсной документации: 681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, 22 корпус 2, 3 этаж, кабинет Администрации (3 этаж, офис № 14).

Электронные адреса сайтов в сети Интернет, на которых размещена конкурсная документация: [minec.khabkrai.ru/](http://minec.khabkrai.ru/), [invest.khv.gov.ru/](http://invest.khv.gov.ru/) и [knakbi.ru](http://knakbi.ru).

Конкурсная документация до размещения извещения о проведении конкурса на сайтах в сети Интернет не предоставляется.

Предоставление конкурсной документации осуществляется в форме электронного документа без взимания платы.

1.4. Организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

1.5. Любое заинтересованное лицо вправе направить организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса направляет в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее, чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается. В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором

конкурса в порядке, установленном для размещения извещения о проведении конкурса, и в течение двух рабочих дней направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена конкурсная документация. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе продлевается таким образом, что с даты размещения на официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составляет не менее двадцати дней.

1.6. Место расположения имущества, права на которое передаются по договору:  
681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, 22 корпус 2.

1.7. Имущество принадлежит АНО «АПИРИ ХК» на праве собственности.

Целевое назначение имущества, права на которое передаются по договору аренды: предоставление мер государственной поддержки путем предоставления в аренду на льготных условиях нежилых помещений и оказания услуг бизнес-инкубатором субъектам малого предпринимательства на ранней стадии их деятельности (стадии, при которой срок деятельности субъекта малого предпринимательства с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе на предоставление в аренду помещений и оказание услуг бизнес-инкубатором не превышает 3 (трех) лет), а также физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

1.8. Описание и технические характеристики имущества, права на которое передаются по договору:

Помещения по пр. Первостроителей, 22 корпус 2:

- расположение – Центральный округ города Комсомольск-на-Амуре, на пересечении улицы Комсомольской и проспекта Первостроителей, четырехэтажное отдельно стоящее административное нежилое здание 2018 года постройки;

- стены: металлический каркас, вентилируемая фасадная система композитными кассетами, кирпичные, пеноблоки; полы: керамогранит; окна: ПВХ профиль с двойным стеклопакетом; двери: ПВХ профиль с двойным стеклопакетом, отделка: керамогранитная плитка, акриловая краска, декоративная штукатурка, потолок подвесной типа «Армстронг»;

- центральное отопление, водопровод, канализация, холодное водоснабжение от городской сети, электроосвещение;

- имеется телефонная линия и выделенный Интернет-канал;

- имеется лифт;

- установлены системы пожарной и охранной сигнализации, система кондиционирования.

Рабочее место в бизнес-инкубаторе оборудовано:

- вычислительной техникой и мебелью;

- установленным лицензионным программным обеспечением;

- телефонной линией с выходом на городскую и междугородную связь;

- доступом в сеть Интернет.

Заявка арендатора на потребность в вычислительной технике с установленным лицензионным обеспечением для оснащения оборудованных рабочих мест предоставляется при заключении договора аренды.

Офисные помещения располагаются на трех этажах здания в помещениях с отдельным входом из общего коридора на этаже. Расположение на этажах: на первом этаже офисное помещение расположено рядом с офисами организаций инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства Хабаровского края; на втором этаже расположены только офисные помещения арендаторов; на третьем этаже, наряду с офисными помещениями, расположены места общего пользования, в том числе, для использования в деятельности арендаторов-резидентов бизнес-инкубатора (учебный класс для проведения учебных занятий, семинаров; конференц-зал для проведения массовых мероприятий (совещаний, семинаров), комната переговоров).

Предоставляемые в аренду помещения в производственных мастерских – условно разграниченные участки без перегородок в общем помещении специального назначения, расположенном на первом этаже здания, из которого имеется два въезда/выезда через ворота, а также вход в общее здание. Мастерские оснащены душевой, комнатой для персонала, металлическими столами и стеллажами, металлическими слесарными верстаками, оборудованием общего пользования (настольный фрезерный станок, тиски настольные).

Площадь нежилых помещений бизнес-инкубатора, предназначенная для размещения субъектов малого предпринимательства, а также физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», – 325,1 кв.м.

1.9. Предмет конкурса (лоты), в том числе площадь помещений, права на которые передаются по договору, начальная (минимальная) цена договоров (цена лотов):

Проект № договора, на который (минимальная) цена договора (цена лота):									
№ лота	Этаж	№ помеще- ния  (по техни- ческому паспорту)	№ офиса	Пло- щадь ***  (кв.м.)	Кол-во  рабочих мест  в помеще- нии	Начальная (минимальная) цена**  (ежемесячная арендная плата), (руб.)			Проект договора (№ приложения к конкурсной доку- ментации)
						в первый год аренды	во второй год аренды	в третий год аренды	
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ*									
1	2	5	5	38,2	3	7779,51	11669,26	15559,01	Приложение № 7.1
2	2	14	12	33,8	6	6883,44	10325,16	13766,88	Приложение № 7.2
3	2	19	13	35,8	6	7290,74	10936,11	14581,48	Приложение № 7.3
4	3	12	16	17,5	3	3563,91	5345,87	7127,82	Приложение № 7.4
5	3	13	17	18,1	3	3686,10	5529,15	7372,20	Приложение № 7.5
6	3	14	18	18,9	3	3849,02	5773,53	7698,05	Приложение № 7.6
7	3	18	19	35,9	6	7311,11	10966,66	14622,21	Приложение № 7.7
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ МАСТЕРСКИЕ*									
8	1	37	2	17,8	х	1532,08	2298,12	3064,16	Приложение № 7.8
9	1	37	4	24,4	х	2100,16	3150,24	4200,31	Приложение № 7.9
10	1	37	5	30,9	х	2659,62	3989,44	5319,25	Приложение № 7.10
11	1	37	6	27,0	х	2323,94	3485,92	4647,89	Приложение № 7.11
12	1	37	7	26,8	х	2306,73	3460,09	4613,46	Приложение № 7.12

\*-Указанное назначение использования помещений (офисные помещения или производственные мастерские) должно строго соблюдаться пользователями.

\*\* - при определении начальной (минимальной) цены контракта не применен поправочный коэффициент 0,5 к льготной ставке арендной платы, установленный для определенных видов экономической деятельности как дополнительная льгота (см. п. 1.13 конкурсной документации и проект договора аренды в приложении №7 к документации)– будет применен к начальной цене контракта для победителя конкурсного отбора, осуществляющего такой вид деятельности.

\*\*\*- площадь, указанная в лотах по производственным мастерским, определена как площадь производственного участка плюс отнесенная к площади производственного участка в доле, пропорциональной её размеру, площадь общих мест пользования мастерских(зоны въезда-выезда и входа-выхода в мастерские и в расположенные в них технические помещения, зоны размещения первичных средств пожарной безопасности).

Сведения о помещениях бизнес-инкубатора, представленных в конкурсных лотах, размещены на сайте бизнес-инкубатора knakbi.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: фотографии помещений, расположение помещения на плане этажа здания согласно техническому паспорту.

1.10. Площадь нежилых помещений, предоставляемых одному субъекту малого предпринимательства или физическому лицу, применяющему специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», не может превышать 15 процентов от общей площади нежилых помещений бизнес-инкубатора, предназначенной для размещения субъектов малого предпринимательства, а также физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (не более 103,0 кв. м.)

1.11. Требование о внесении задатка конкурсной документацией не предусмотрено.

1.12. Срок действия договора: договор заключается сроком на 6 месяцев. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на льготных условиях на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о возможном изменении арендной платы в порядке, указанном в прилагаемом к документации проекте договора аренды. Порядок продления договора по истечении трехлетнего периода на общих условиях (без предоставления льготы) также указан в прилагаемом к документации проекте договора аренды. (Приложение № 7)

1.13. Ежемесячная арендная плата - начальная (минимальная) цена договора (цена лота) за единицу площади (кв.м.) имущества, права на которое передаются по договору, устанавливается на льготных условиях, в процентах от рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектам малого предпринимательства, осуществляющим экономические виды деятельности, относящиеся к определенным видам экономической деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором (ОК 029-2014 (КДЕС Ред.2)), предоставляется дополнительная льгота по арендной плате в виде применения понижающего коэффициента в размере 0,5 к ежемесячной арендной плате, установленной на льготных условиях. Вид экономической деятельности определяется в соответствии с основным видом экономической деятельности, содержащимся в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОК 029-2014 (КДЕС Ред.2)), указанным в Едином государственном реестре юридических лиц, Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, либо указанным в конкурсной заявке физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

При заключении и (или) исполнении договора цена договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса, с применением к ней понижающего коэффициента в случаях, указанных в настоящем пункте, но может быть изменена в период исполнения договора в порядке, установленном договором.

Порядок определения ежемесячной арендной платы с учетом применения льготных условий, включая применение поправочных коэффициентов с учетом видов экономической деятельности, а также порядок возможного изменения арендной платы указан в прилагаемом к конкурсной документации проекте договора аренды.

1.14. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора, которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с арендодателем в установленные таким договором сроки. Перечень таких расходов и порядок их определения указаны в приложении к прилагаемому к конкурсной документации проекту договора аренды.

1.15. Оплата по договору осуществляется в форме безналичного расчета, срок и порядок оплаты указаны в прилагаемом к конкурсной документации проекте договора аренды.

1.16. Осмотр имущества, права на которое передаются по договору аренды, обеспечивает организатор конкурса без взимания платы (осмотр осуществляется по предварительному согласованию с контактным лицом, указанным в извещении, с понедельника по пятницу с 9 – 30 до 13-00

и с 14-00 до 16 – 30 с даты размещения на официальных сайтах, указанных в пункте 1.3 настоящей конкурсной документации, и прекращается за два рабочих дня до даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе).

1.17. Место и время подачи заявок на участие в конкурсе: 681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д.22, корпус 2, кабинет Администрации (3 этаж, офис № 14) ежедневно, кроме выходных и праздничных дней, с 9 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 17 часов 00 минут (время местное).

Дата начала подачи заявок на участие в конкурсе: **«29» октября 2024 года.**

Дата и время окончания подачи заявок на участие в конкурсе: **«03» декабря 2024 года 12 часов 00 минут (время местное).**

1.18. Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: 681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д.22, корпус 2, 3 этаж, комната переговоров **«03» декабря 2024 года 12 часов 00 минут (время местное).**

1.19. Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д.22, корпус 2, 3 этаж, комната переговоров **«05» декабря 2024 года 12 часов 00 минут (время местное).**

1.20. Место, дата и время подведения итогов конкурса: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д.22, корпус 2, 3 этаж, комната переговоров, **«12» декабря 2024 года 12 часов 00 минут (время местное).**

## **2. Подготовка и подача заявки на участие в конкурсе**

2.1. Заявка на участие в конкурсе подается в срок, указанный в настоящей конкурсной документации.

Условия конкурса, порядок и условия заключения договора с участником конкурса являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в конкурсе является акцептом такой оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2. Заявка на участие в конкурсе подается по форме согласно Приложению № 1. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте или в форме электронного документа. При этом на конверте указывается наименование конкурса (лота), на участие в котором подается данная заявка. Указание на конверте фирменного наименования, почтового адреса (для юридического лица) или фамилии, имени, отчества, сведений о месте жительства (для физического лица) не является обязательным. Заявка может быть направлена по почте или доставлена курьером. Прием заявок в электронной форме проводится через систему СБИС-online.sbis.ru –получатель АНО «АПИРИ ХК» – в зашифрованном виде для пользователя Кузнецова Ирина Николаевна.

2.3. Заявка на участие в конкурсе 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 официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора извещения о проведении конкурса 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 официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копию всех страниц паспорта (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 официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора извещения о проведении конкурса;

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 конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя (при наличии печати) 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 конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копию учредительных документов заявителя (для юридических лиц)- **устав**;

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 (указывается в заявке) .

2) предложение о цене договора (Приложение № 2);

3) предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе (бизнес-план на 3 года – на 36 месяцев с планируемой даты начала аренды нежилого помещения в бизнес-инкубаторе, с обязательной расшифровкой доходов и расходов в денежном выражении). Рекомендуемая форма бизнес-плана (Приложение № 5).

4) копии документов, подтверждающих соответствие товаров, работ, услуг установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации (наличие сертификата, декларации соответствия, сертификата качества, свидетельства о государственной регистрации товара (если законодательством РФ установлены такие требования к товарам, работам, услугам заявителя), наличие документов, подтверждающих право оказывать гражданам услуги социального и образовательного характера в соответствии с законодательством РФ, в части соответствия требованиям квалификационного уровня заявителя для оказания таких услуг – копия диплома об образовании, необходимом для оказания таких услуг).

Указанный в настоящем пункте перечень документов не является исчерпывающим и по желанию заявителя может быть дополнен иными документами.

Физические лица, в соответствии с законодательством РФ, предоставляют Согласие на обработку персональных данных (Приложение № 6).

2.4. При проведении конкурса по двум и более лотам каждый заявитель может подать либо одну заявку на участие в конкурсе с указанием предложений по каждому лоту отдельно либо несколько заявок по числу лотов, указанных в конкурсной документации, с указанием предложения по каждому отдельному лоту.

Заявитель вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе в отношении каждого предмета конкурса (лота), либо одно предложение по каждому лоту в случае подачи одной заявки на несколько лотов.

2.5. Заявка на участие в конкурсе, а также вся связанная с ней корреспонденция и документация, направляемая участником конкурса организатору конкурса, оформляется на русском языке (за исключением специальных терминов), разборчивыми печатными буквами.

2.6. Заявка удостоверяется подписью уполномоченного лица заявителя и заверяется печатью (при наличии печати).



2.7. Сведения и документы, содержащиеся в заявке, не должны допускать двусмысленного толкования.

2.8. Все документы, входящие в состав заявки, должны быть оформлены с учётом следующих требований:

- документы, прилагаемые в копиях, должны удостоверяться подписью уполномоченного лица заявителя и заверяться печатью (при наличии печати);
- в документах не допускается применение факсимильных подписей, а также наличие подчисток и исправлений, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных в них исправлений;
- все страницы документов должны быть четкими и читаемыми (в том числе и представленные ксерокопии документов, включая надписи на оттисках печатей и штампов), не допускается наличие записей карандашом, а также серьезных повреждений, когда невозможно однозначно истолковать содержание документа;
- все значения показателей в таблицах бизнес-плана должны быть заполнены;
- все документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсе, должны быть пронумерованы, прошиты в один том и заверены подписью уполномоченного лица заявителя и печатью (при наличии печати) на прошивке.

Заявка должна содержать опись всех входящих в её состав документов по форме согласно Приложению № 3.

Соблюдение заявителем указанных требований означает, что все документы и сведения, входящие в состав заявки на участие в конкурсе, поданы от имени заявителя, а также подтверждает подлинность и достоверность представленных в составе заявки на участие в конкурсе документов и сведений.

Оформленные в соответствии с указанными требованиями документы прилагаются к электронной форме заявки в виде электронных копий, созданных путем сканирования оригиналов документов в формате "pdf".

2.9. Датой начала срока подачи заявок на участие в конкурсе является день, следующий за днем размещения на официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора извещения о проведении конкурса. Прием заявок на участие в конкурсе осуществляется до момента начала комиссионного вскрытия конвертов с такими заявками и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам.

2.10. Заявители, организатор конкурса, конкурсная комиссия обеспечивают конфиденциальность сведений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе, до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам.

2.11. Каждый конверт с заявкой на участие в конкурсе и каждая поданная в форме электронного документа заявка на участие в конкурсе, поступившие в срок, указанный в настоящей конкурсной документации, регистрируется организатором конкурса.

При этом отказ в приеме и регистрации конверта с заявкой на участие в конкурсе, на котором не указаны сведения о заявителе, подавшем такой конверт, а также требование о предоставлении таких сведений, в том числе в форме документов, подтверждающих полномочия лица, подавшего конверт с заявкой на участие в конкурсе, на осуществление таких действий от имени заявителя, не допускается.

По требованию заявителя организатор конкурса выдает расписку в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени его получения. При получении заявки на участие в конкурсе, поданной в форме электронного документа, организатор конкурса обязан подтвердить в письменной форме или в форме электронного документа ее получение в течение одного рабочего дня с даты получения такой заявки.

2.12. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время до момента вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе.

Изменение и (или) отзыв заявок осуществляется на основании письменного уведомления заявителя об изменении или отзыве своей заявки, содержащего информацию о том, что он изменяет (отзывает) свою заявку на участие в конкурсе (форма уведомления об изменении (отзыве)

заявки – Приложение № 4). При этом в соответствующем уведомлении в обязательном порядке должна быть указана следующая информация: регистрационный номер заявки на участие в конкурсе, дата и время подачи заявки на участие в конкурсе.

Уведомление об изменении(отзыве) заявки на участие в конкурсе должно быть скреплено печатью (при наличии печати) и заверено подписью уполномоченного лица Заявителя.

Регистрация уведомлений об изменении (отзыве) заявки производится в том же порядке, что и регистрация заявки.

Уведомление об отзыве или изменении заявки на участие в конкурсе подается по указанному в конкурсной документации месту приема заявок, в часы и дни приема заявок, установленные настоящей конкурсной документацией, либо в форме электронного документа в формате "pdf," до даты и времени рассмотрения заявок.

2.13. Заявки на участие в конкурсе, приложения к ним, а также отдельные документы, входящие в состав заявок на участие в конкурсе, не возвращаются, за исключением отозванных участниками конкурса заявок на участие в конкурсе и полученных после окончания срока подачи заявок в порядке и случаях, предусмотренных конкурсной документацией.

2.14. Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, вскрываются (в случае если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя), осуществляется открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе, и в тот же день такие конверты и такие заявки возвращаются заявителям.

### **3. Требования к участникам конкурса**

3.1. Участниками конкурса могут являться только субъекты малого предпринимательства, а также физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 и частью 1 статьи 14.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», с учетом условий согласно пункту 3.2 конкурсной документации.

3.2. Условия допуска субъектов малого предпринимательства, а также физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», к участию в конкурсе:

- срок деятельности субъекта малого предпринимательства, с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе, не превышает трех лет;
- вид деятельности субъекта малого предпринимательства, а также физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», не относится к видам деятельности, перечисленным в пунктах 3.4 и 3.5 конкурсной документации;
- отсутствуют основания для отказа в допуске согласно пунктам 3.3 и 3.5 конкурсной документации;
- на конкурс представлен бизнес-план с проработанной маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства, подтверждающий целесообразность размещения в бизнес-инкубаторе субъекта малого предпринимательства, а также физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

3.3. Заявитель не допускается конкурсной комиссией к участию в конкурсе в случаях:

- 1) непредставления документов, определенных пунктом 2.3 настоящей конкурсной документации, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации;
- 3) подачи заявки на участие в конкурсе заявителем, не являющимся субъектом малого предпринимательства, или физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 и частью 1 статьи 14.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

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

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

3.4. Не допускается участие в конкурсе субъектов малого предпринимательства, а также физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», осуществляющих следующие виды экономической деятельности:

- розничная или оптовая торговля;
- услуги адвокатов;
- нотариальная деятельность;
- ломбарды;
- бытовые услуги;
- услуги по ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств;
- медицинские и ветеринарные услуги;
- общественное питание (кроме столовых для работников бизнес-инкубатора и компаний, размещенных в нем);
- операции с недвижимостью, включая оказание посреднических услуг;
- производство подакцизных товаров, за исключением изготовления ювелирных изделий;
- добыча и реализация полезных ископаемых;
- игровой бизнес;
- строительство, включая ремонтно-строительные работы;
- распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций, размещение рекламы на транспортных средствах;
- финансовые, страховые услуги;
- оказание автотранспортных услуг по перевозке пассажиров и грузов.

Указанный в настоящем пункте вид экономической деятельности определяется в соответствии с основным видом экономической деятельности, содержащимся в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОК 029-2014 (КДЕС Ред.2), указанным в Едином государственном реестре юридических лиц ( Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей), либо указанным в конкурсной заявке физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

3.5. Не допускается также, в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», участие в конкурсе субъектов малого и среднего предпринимательства:

- 1) являющихся кредитными организациями, страховыми организациями (за исключением потребительских кооперативов), инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг;
- 2) являющихся участниками соглашений о разделе продукции;
- 3) являющихся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации.
- 4) ранее в отношении которых было принято решение об оказании аналогичной поддержки (поддержки, условия оказания которой совпадают, включая форму, вид поддержки и цели ее оказания) и сроки ее оказания не истекли;
- 5) с момента признания которых допустившими нарушение порядка и условий оказания поддержки, в том числе не обеспечившими целевого использования средств поддержки, прошло менее чем три года.

Запрет на допуск к участию в конкурсе по основаниям, указанным в настоящем пункте конкурсной документации, распространяется также на физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в части, относящейся к их деятельности.

3.6. Организатор конкурса, конкурсная комиссия вправе запрашивать информацию и документы в целях проверки соответствия участника конкурса требованиям к участникам конкурса, указанным в конкурсной документации, у органов власти в соответствии с их компетенцией и иных лиц, за исключением лиц, подавших заявку на участие в соответствующем конкурсе.

3.7. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником конкурса, конкурсная комиссия обязана отстранить такого заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения. Протокол об отстранении заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе подлежит размещению на официальном сайте торгов в срок не позднее дня, следующего за днем принятия такого решения. При этом в протоколе указываются установленные факты недостоверных сведений.

#### **4. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе, рассмотрение заявок на участие в конкурсе**

4.1. Конкурсной комиссией публично в день, время и в месте, указанные в извещении о проведении конкурса, вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе и одновременно с этим осуществляется открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе.

4.2. Порядок вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе:

В день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе или, в случае проведения конкурса по нескольким лотам, перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе в отношении каждого лота, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, о возможности подать заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсе до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Конкурсной комиссией осуществляется вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в конкурсе в отношении одного и того же лота (предложений в отношении одного и того же лота в случае подачи одной заявки на несколько лотов) при условии, что поданные ранее заявки этим заявителем не отозваны, все заявки на участие в конкурсе такого заявителя, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

Заявители или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе и должны зарегистрироваться до начала заседания комиссии.

При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытии доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе объявляются и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица) и почтовый адрес каждого заявителя, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается или доступ к поданной в форме электронного документа заявке на участие в конкурсе которого открывается, наличие сведений и документов, предусмотренных конкурсной документацией. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в указанный протокол вносится информация о признании конкурса несостоявшимся.

Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами комиссии непосредственно после вскрытия конвертов. Указанный протокол размещается организатором конкурса на сайте бизнес-инкубатора [knakbi.ru](http://knakbi.ru) в течение дня, следующего за днем его подписания.

Конкурсная комиссия обязана осуществлять аудио- либо видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любой заявитель, присутствующий при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и/или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, вскрываются (в случае если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя), осуществляется открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе, и в тот же день такие конверты и такие заявки возвращаются заявителям.

4.3. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на предмет соответствия требованиям, установленным настоящей конкурсной документацией, и соответствия заявителей требованиям, установленным настоящей конкурсной документацией.

4.4. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать двадцати календарных дней с даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе.

4.5. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией принимается решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании заявителя участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящей конкурсной документацией, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Протокол ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок.

Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается организатором конкурса на сайте бизнес-инкубатора [knakbi.ru](http://knakbi.ru). Заявителям направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

4.6. В случае если принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех заявителей или о допуске к участию в конкурсе и признании участником конкурса только одного заявителя, конкурс признается несостоявшимся. В случае если в конкурсной документации предусмотрено два лота и более, конкурс признается несостоявшимся только в отношении того лота, решение об отказе в допуске к участию в котором принято относительно всех заявителей, или решение о допуске к участию в котором и признании участником конкурса принято относительно только одного заявителя.

4.7. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка на участие в конкурсе или не подано ни одной заявки на участие в конкурсе, конкурс признается несостоявшимся. Конкурс признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, в отношении которых подана только одна заявка или не подано ни одной заявки.

4.8. В случае если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе либо признания участником конкурса только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в конкурсе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией, а также с лицом, признанным единственным участником конкурса, организатор конкурса обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе и конкурсной документацией, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса.

## **5. Оценка заявок на участие в конкурсе**

5.1. Для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в бизнес-планах в составе заявок на участие в конкурсе, при оценке и сопоставлении заявок конкурсной комиссией используются в совокупности следующие критерии оценки заявок на участие в конкурсе:

а) качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами);

б) качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства или физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»;

в) прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства;

г) срок окупаемости проекта.

При этом коэффициент, учитывающий значимость каждого из данных критериев конкурса, составляет 0,25.

5.2. Порядок оценки заявок на участие в конкурсе:

5.2.1. Оценка заявки на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами)» осуществляется в следующем порядке:

предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, присваивается балл – от одного до пяти баллов;

Значение критерия оценки заявок	Баллы
Товар (услуга, работа) аналогов (конкурентов) на рынке не имеет	5
Товар (услуга, работа) имеет существенные преимущества в сравнении с существующими аналогами (конкурентами)	4
Аналоги (конкуренты) товара (услуги, работы) на рынке присутствуют в недостаточном количестве и ассортименте	3
Аналогичные товары (конкуренты на рынке присутствуют, существенных преимуществ не указано)	2
Отсутствует анализ аналогов (конкуренции) на рынке	1

коэффициент значимости (0,25) умножается на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам. Расчет производится по формуле:

$$A_n = K_n / 5 * 0,25, \text{ где}$$

$A_n$  – значение данного критерия для  $n$  – го участника;

$K_n$  – присвоенное количество баллов для  $n$  – го участника по данному критерию.

Результатом осуществления указанных действий является получение величины ( $A$ ), рассчитанной в соответствии с критерием «качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами)» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

5.2.2. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства или физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», осуществляется в следующем порядке:

предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, присваивается балл – от одного до пяти баллов;

Значение критерия оценки заявок	Баллы
Проработаны все три стратегии: финансовая, операционная, маркетинговая	5
Проработаны только две стратегии: финансовая, операционная	4
Проработаны только две стратегии: финансовая, маркетинговая	3
Проработаны только две стратегии: операционная, маркетинговая	2
Проработаны только одна маркетинговая стратегия развития	1

коэффициент значимости (0,25) умножается на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам. Расчет производится по формуле:

$$B_n = K_n / 5 * 0,25, \text{ где}$$

$B_n$  – значение данного критерия для  $n$  – го участника;

$K_n$  – присвоенное количество баллов для  $n$  – го участника по данному критерию.

Результатом проведения указанных действий является получение величины ( $B$ ), рассчитанной в соответствии с критерием «качество проработки финансовой стратегии субъекта малого

предпринимательства или физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

5.2.3. Значение в баллах, присуждаемое комиссией предложению в заявке участника по каждому из двух критериев, указанных в п.5.2.1 и п.5.2.2 конкурсной документации, определяется как среднеарифметическое значение оценок в баллах всех членов комиссии, присуждаемое этому предложению участника.

5.2.4. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства» осуществляется в следующем порядке:

5.2.4.1. Для определения значения критерия для субъекта малого предпринимательства, значимость каждого из показателей в составе критерия принимается равной (0,125 из 0,25):

а) для значения критерия по показателю «прогнозируемые изменения финансовых результатов субъекта малого предпринимательства» устанавливается начальное значение – увеличение выручки от реализации товаров, работ, услуг в денежном выражении не менее чем на 0,5 % ежегодно;

В случае если представленные в заявке прогнозируемые изменения финансовых результатов субъекта малого предпринимательства ниже установленного начального значения, такая заявка признается не соответствующей требованиям конкурсной документации.

Коэффициент значимости этого показателя в составе критерия (0,125) умножается на отношение разности значения содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий к разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий:

$$B_{\text{по показателю}} = 0,125 \times \frac{T - \text{Min}}{\text{Max} - \text{Min}},$$

где T – значение условия, содержащегося в заявке,

Min – наименьшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий,

Max – наибольшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий.

б) для значения критерия по показателю «прогнозируемые изменения количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства» устанавливается начальное значение – увеличение количества рабочих мест не менее чем на 2 единицы в течение 3 лет.

В случае если представленные в заявке прогнозируемые изменения количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства ниже установленного начального значения, такая заявка признается не соответствующей требованиям конкурсной документации.

Коэффициент значимости этого показателя в составе критерия (0,125) умножается на отношение разности значения содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий к разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий:

$$B_{\text{по показателю}} = 0,125 \times \frac{T - \text{Min}}{\text{Max} - \text{Min}},$$

где T – значение условия, содержащегося в заявке,

Min – наименьшее из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий,

Max – наибольшее из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий.

Результатом проведения указанных действий является получение величины по критерию B, рассчитанной как сумма значений, определенных по показателю «прогнозируемые изменения

финансовых результатов субъекта малого предпринимательства» и по показателю «прогнозируемые изменения количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

5.2.4.2. Определение значения критерия для физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», проводится только по входящему в состав критерия показателю «прогнозируемые изменения финансовых результатов» (с коэффициентом значимости 0,25) в таком же порядке, как для субъектов малого предпринимательства, изложенном в подпункте а) пункта 5.2.4.1 конкурсной документации.

5.2.5. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «срок окупаемости проекта» осуществляется в следующем порядке:

для критерия конкурса «срок окупаемости проекта» устанавливается начальное значение – срок окупаемости проекта не более 5 лет, с представлением в заявке участником конкурса графика окупаемости по годам пятилетнего срока;

в случае если представленный в заявке срок окупаемости проекта больше установленного начального значения, такая заявка признается не соответствующей требованиям конкурсной документации;

коэффициент значимости (0,25) умножается на отношение разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и значения содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия к разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий:

$$\text{Величина по критерию: } \Gamma = 0,25 \times \frac{\text{Max} - T}{\text{Max} - \text{Min}}$$

где T – значение условия, содержащегося в заявке,

Min – наименьшее из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий,

Max – наибольшее из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий.

Результатом проведения указанных действий является получение величины (Γ), рассчитанной в соответствии с критерием «срок окупаемости проекта» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

5.2.6. Полученные результаты (величины) по каждому из критериев суммируются для получения оценки заявки на участие в конкурсе.

5.2.7. Содержащиеся в заявках на участие в конкурсе условия оцениваются конкурсной комиссией путем сравнения результатов суммирования итоговой величины, определенной в порядке, предусмотренном пунктом 5.2.6 настоящей конкурсной документации.

5.3. Срок оценки и сопоставления таких заявок не может превышать десяти дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок.

5.4. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией каждой заявке на участие в конкурсе присваивается порядковый номер по мере уменьшения степени выгоды содержащихся в них условий исполнения договора.

Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия исполнения договора, присваивается первый номер.

В случае если в нескольких заявках содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие условия.

5.5. Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения договора и заявке на участие в конкурсе которого присвоен первый номер.

5.6. Конкурсная комиссия ведет протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, в котором содержатся сведения о месте, дате, времени проведения оценки и сопоставления таких заявок, об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были рассмотрены, о



порядке оценки и о сопоставлении заявок на участие в конкурсе, о принятом на основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе решении о присвоении заявкам на участие в конкурсе порядковых номеров, а также наименования (для юридических лиц), фамилии, имени, отчества (для физических лиц) и почтовые адреса участников конкурса, заявкам на участие в конкурсе которых присвоен первый и второй номера.

Протокол подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии в течение дня, следующего после дня окончания проведения оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе.

Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у организатора конкурса. Организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора.

Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе размещается на сайте [knakbi.ru](http://knakbi.ru) организатором конкурса в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола.

5.7. Любой участник конкурса после размещения протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе вправе направить организатору конкурса в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, запрос о разъяснении результатов конкурса. Организатор конкурса в течение двух рабочих дней с даты поступления такого запроса обязан предоставить участнику конкурса в письменной форме или в форме электронного документа соответствующие разъяснения.

5.8. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, а также аудио- или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе хранятся организатором конкурса не менее трех лет.

## **6. Заключение договора по результатам конкурса**

6.1. Договор аренды нежилых помещений в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, подписывается:

6.1.1. с победителем конкурса не ранее чем через десять дней со дня размещения на сайте бизнес-инкубатора [knakbi.ru](http://knakbi.ru) протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе и не позднее чем через двадцать дней после подписания указанного протокола;

6.1.2. с заявителем, если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе, либо с заявителем, признанным только одним участником конкурса по результатам рассмотрения заявок на участие в конкурсе – не ранее чем через десять дней со дня размещения на сайте бизнес-инкубатора [knakbi.ru](http://knakbi.ru) протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе и не позднее чем через двадцать дней после подписания указанного протокола. Победитель конкурса, а также заявители и участники конкурса, указанные в п.6.1.2 настоящей документации, не вправе передавать третьим лицам свои полномочия на подписание договора, а также дальнейшее исполнение прав и обязанностей по договору.

6.2. Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации. При заключении и (или) исполнении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса, с применением к ней понижающего коэффициента в случаях, указанных в пункте 1.13 конкурсной документации, но может быть изменена при исполнении договора по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

6.3. Победителю конкурса на срок действия договора аренды передается в безвозмездное пользование движимое имущество (офисная мебель, вычислительная техника).

6.4. В срок, предусмотренный для заключения договора, организатор конкурса обязан отказать от заключения договора с победителем конкурса либо с участником конкурса, с которым заключается такой договор в соответствии с пунктом 6.7 настоящей конкурсной документации, в случае установления факта:

1) проведения ликвидации такого участника конкурса - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании участника конкурса - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) приостановления деятельности такого участника конкурса в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных пунктом 2.3 настоящей конкурсной документации.

6.5. В случае отказа от заключения договора с победителем конкурса либо при уклонении победителя конкурса от заключения договора с участником конкурса, с которым заключается такой договор, конкурсной комиссией в срок не позднее дня, следующего после дня установления фактов, предусмотренных пунктом 6.4 настоящей конкурсной документации и являющихся основанием для отказа от заключения договора, составляется протокол об отказе от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления, о лице, с которым организатор конкурса отказывается заключить договор, сведения о фактах, являющихся основанием для отказа от заключения договора, а также реквизиты документов, подтверждающих такие факты.

6.6. В случае если победитель конкурса или участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в срок, предусмотренный конкурсной документацией, не представил организатору конкурса подписанный договор, победитель конкурса или участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, признается уклонившимся от заключения договора.

6.7. В случае если победитель конкурса признан уклонившимся от заключения договора, организатор конкурса вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя конкурса заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер. Организатор конкурса обязан заключить договор с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, при отказе от заключения договора с победителем конкурса в случаях, предусмотренных пунктом 6.4 настоящей конкурсной документации. Организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола оценки и сопоставления заявок передает участнику конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, один экземпляр протокола и проект договора. Указанный проект договора подписывается участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в десятидневный срок и представляется организатору конкурса.

При этом заключение договора для участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, является обязательным. В случае уклонения участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, от заключения договора, организатор конкурса вправе обратиться в суд с иском о понуждении такого участника заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора. В случае если договор не заключен с победителем конкурса или с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, конкурс признается несостоявшимся.

6.8. Условия конкурса, порядок и условия заключения договора с участником конкурса являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в конкурсе является акцептом такой оферты.

6.9. Требования к использованию имущества, передаваемого по договору аренды, а также к его техническому состоянию на момент окончания срока договора изложены в проекте договора аренды. К настоящей документации прилагаются: проект типового договора аренды нежилого помещения (Приложение № 7), проекты договоров по каждому из лотов конкурса (приложение №№ 7.1-7.12).

Форма

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТОМ КОНКУРСЕ**  
на право заключения договоров аренды имущества бизнес-инкубатора по адресу:  
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр.Первостроителей,д.22, корп.2

Изучив конкурсную документацию по предоставлению нежилых помещений в бизнес-инкубаторе АНО «АПИРИ ХК» от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., а также иные документы, устанавливающие порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства, а также физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»,

(наименование субъекта малого предпринимательства/Ф.И.О. физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»)

в лице \_\_\_\_\_

(наименование должности и Ф.И.О. руководителя)

сообщает о согласии участвовать в конкурсе на условиях, установленных в конкурсной документации, и направляет настоящую заявку на участие в конкурсе по предоставлению нежилых помещений в бизнес-инкубаторе АНО «АПИРИ ХК», по лоту № \_\_\_\_\_ (нежилое помещение на \_\_\_\_\_ этаже, номер \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м.).

Настоящим Заявитель подтверждает, что он ознакомлен с выставляемым на конкурс имуществом, условиями договора аренды, а также с порядком проведения конкурса и обязуется соблюдать его условия.

В случае если наши предложения будут признаны лучшими, а также в случае если наши предложения будут признаны лучшими после предложений победителя конкурса, а победитель конкурса будет признан уклонившимся от заключения договора, мы берем на себя обязательства подписать с АНО «АПИРИ ХК» договор аренды нежилого помещения в соответствии с требованиями конкурсной документации и условиями наших предложений.

Настоящей заявкой заявитель подтверждает, что:

- а) является субъектом малого предпринимательства/физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»;
- б) не является участником соглашений о разделе продукции;
- в) не является в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентом Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации.

Настоящим заявляет, что в отношении него отсутствует решение о ликвидации (для юридического лица), отсутствует решение арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, отсутствует решение о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Заявитель подтверждает и гарантирует, что вся информация, содержащаяся в заявке и прилагаемых к ней документах, является достоверной.

Реквизиты заявителя:

для юридического лица	Фирменное наименование (наименование)	
	организационно-правовая форма	
	основной вид экономической деятельности	
	юридический адрес (место нахождения)	
	Дата, место и орган регистрации	
	ИНН	
	почтовый адрес	
	номер контактного телефона	
	адрес электронной почты	
	банковские реквизиты	
для индивидуального предпринимателя/ физического лица	фамилия, имя, отчество	
	паспортные данные,	
	Дата, место и орган регистрации	
	ИНН	
	- основной вид экономической деятельности (для ИП); - вид деятельности (для ФЛ, уплачивающих налог на профессиональный доход)	
	сведения о месте жительства	
	номер контактного телефона	
	адрес электронной почты	
	банковские реквизиты	

К настоящей заявке прилагаются документы согласно описи на \_\_\_\_ листах.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Заявитель/уполномоченный представитель

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, имя, отчество, наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия лица на подписание заявки на участие в конкурсе)

Главный бухгалтер

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Форма

*На бланке организации( при наличии),  
с указанием даты, исходящего номера*

Организатору конкурса по предоставлению  
нежилых помещений в здании бизнес-инку-  
батора АНО «АПИРИ ХК»  
от \_\_\_\_\_  
(наименование ЮЛ/ИП/ФЛ, адрес)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

### Предложение о цене договора

Предложение о ежемесячной цене договора по лоту № \_\_\_\_ составляет:

В первый год размещения \_\_\_\_\_  
цифрой и прописью

Во второй год размещения \_\_\_\_\_  
цифрой и прописью

В третий год размещения \_\_\_\_\_  
цифрой и прописью

Должность \_\_\_\_\_  
подпись Ф.И.О.

Опись документов,  
представляемых для участия в открытом конкурсе  
на право заключения договора аренды

Настоящим \_\_\_\_\_ подтверждает, что для участия в открытом конкурсе на право заключения договора аренды нежилого помещения в бизнес-инкубаторе, расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, 22 корпус 2, лот № \_\_\_\_\_, направлены нижеперечисленные документы.

№ п/п	Наименование документа	Количество страниц	Номера страниц

Должность \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_

М.П.

### УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ (ОТЗЫВЕ) ЗАЯВКИ

заполняется юридическим лицом:

ЗАЯВИТЕЛЬ: \_\_\_\_\_  
(наименование организации заявителя)

в лице \_\_\_\_\_,  
(наименование должности руководителя, его Ф.И.О.)  
действующего на основании \_\_\_\_\_

заполняется индивидуальным предпринимателем или физическим лицом-самозанятым:

ЗАЯВИТЕЛЬ: \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. заявителя)

Документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_  
Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(кем выдан)

место регистрации, адрес \_\_\_\_\_

Изменяем (отзываем) заявку на участие в открытом конкурсе на право заключения договора аренды имущества в бизнес-инкубаторе АНО «АПИРИ ХК», расположенном по адресу г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д.22 корп.2.

Регистрационный номер заявки по журналу \_\_\_\_\_.

Дата подачи заявки «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года. Время подачи \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин.

Способ подачи \_\_\_\_\_

ЗАЯВИТЕЛЬ: \_\_\_\_\_  
(должность и подпись заявителя или его полномочного представителя)

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

Бизнес-план на конкурс  
на право заключения договоров аренды имущества бизнес-инкубатора по адресу:  
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д.22, корп.2

### 1. Резюме проекта

1	Наименование бизнес-плана					
2	Суть проекта, начало его реализации					
3	Наименование субъекта малого предпринимательства или физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»					
4	Организационно-правовая форма (только для малого предприятия)					
5	Дата государственной регистрации деятельности, заявленной на конкурс					
6.	Планируемые источники финансирования проекта в течение периода его реализации:	Отметить из перечисленных видов				
	- собственные средства					
	- заемные средства					
	- иное					
6.1	Финансирование проекта на начальной стадии (инвестиции в проект):	сумма	%			
	Всего, в том числе:					100,0
	- собственные средства					
	- заемные средства					
	- иное					
7	Срок реализации проекта (срок окупаемости проекта), лет.					
8	Срок окупаемости проекта, по годам его реализации	x				
8.1	Инвестированный в проект капитал в руб. (сумма источников по стр.6.1 всего)					
8.2	Среднегодовой доход проекта, направляемый на покрытие инвестиций в руб. всего, в том числе по годам	1 год	2 год	3год	4год	5год
9	Система налогообложения, применяемая заявителем (при упрощенной системе налогообложения также указать объект налогообложения: «доходы минус расходы» или «доходы»					
10	Планируемая выручка (валовой доход), руб.	1 год	2 год	3 год		



11	Планируемая прибыль, руб.			
12	Рентабельность деятельности, % (планируемая прибыль/планируемая выручка) x 100%			
13	Планируемая сумма налоговых платежей, руб.			
14	Планируемая среднегодовая численность занятых, чел.			
15	Количество рабочих мест, планируемых к созданию в период реализации бизнес-плана* (для самозанятых – значение показателя не указывать)			

\* началом реализации бизнес-плана считается дата заключения договора аренды по итогам конкурса

Дать краткое пояснение к резюме проекта.

Срок окупаемости проекта исчисляется как период со дня начала финансирования инвестиционного проекта до дня, когда приобретает положительное значение разность между суммой чистой прибыли (с амортизационными отчислениями – для заявителей на общей системе налогообложения) и объёмом инвестиционных затрат. В пояснении к резюме проекта указать, какая часть этого периода окупаемости проекта приходится на период реализации бизнес-плана заявителя в бизнес-инкубаторе.

Если реализация проекта позволит решить социальные вопросы (создание новых рабочих мест, использование труда инвалидов и т.п.), то указать их.

#### **Источники средств (руб.)\* (на начало реализации проекта)**

№ п/п	Наименование источников	Средства на начало реализации проекта
	<b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>	
1	Выручка от реализации акций (взнос в уставный капитал в денежной форме)	
2	Нераспределенная прибыль (фонд накопления)	
3	Неиспользованная амортизация основных средств	
4	Амортизация нематериальных активов	
5	Результат от продаж основных средств	
6	Иные собственные средства	
7	Собственные средства, всего (сумма показателей пунктов 1-6)	
	<b>ЗАЕМНЫЕ И ПРИВЛЕЧЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>	
8	Кредиты банков (по всем видам кредитов)	
9	Заемные средства других организаций	
10	Долевое участие в строительстве	
11	Прочие	
12	Заемные и привлеченные средства, всего (сумма показателей пунктов 8-11)	
13	Предполагаемая государственная (муниципальная) поддержка проекта (гранты, субсидии и т.п.)	
14	Итого (сумма показателей пунктов 7, 12, 13)	

\*- итоговые данные по видам источников и всего должны соответствовать данным по стр.6.1 раздела 1 «Резюме проекта»

## 2. Конъюнктура и перспективы развития рынка

2.1. Анализ современного состояния и перспектив развития отрасли, рынка товаров, работ, услуг, предусмотренных проектом:

- возможности для деятельности нового субъекта малого предпринимательства или физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»;

- угрозы и барьеры для деятельности субъекта малого предпринимательства или физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

Вывод: \_\_\_\_\_.

2.2. Основные потребительские группы и их территориальное расположение

2.3. Оценка потенциального объема и конъюнктуры рынка продукции (работ, услуг), в том числе краткий анализ конкурентоспособности продукции (работ, услуг):

- описание преимуществ представленной на рынке продукции (работ, услуг);

- описание недостатков представленной на рынке продукции (работ, услуг)

2.4. Перечень основных (потенциальных) конкурентов, в том числе производителей аналогов или функционально заменяющей продукции, их влияние на рынке:

#### *Анализ сильных и слабых сторон конкурентов\**

Конкурент, его местонахождение, вид деятельности	Основные сильные стороны	Основные слабые стороны
1.		
2.		
...		

\*Указать источник сведений о конкурентах. Если продукт деятельности заявителя (товар, работа, услуга) на рынке РФ (или региональном рынке (краевом, дальневосточном)) не представлен (или представлен очень ограниченно), является новым, инновационным либо малораспространенным – указать об этом в тексте данного раздела, не заполняя таблицу, и указать, при этом, источник получения заявителем технологии, методики производства, изготовления продукта деятельности.

2.5. Способы преодоления конкуренции\*: \_\_\_\_\_.

\* см. примечание к п.2.4

Вывод: \_\_\_\_\_.

### 3. Описание продукции (работ, услуг)

Предполагаемая номенклатура продукции (работ, услуг) в соответствии с проектом:	Наименование продукции (работ, услуг)	Функциональное назначение, основные потребительские качества и параметры продукции (работ, услуг)
1.		
2.		
...		

Преимущества продукции (услуг) в сравнении с лучшими отечественными аналогами (при наличии рынка аналогов такой продукции (услуг))

Наличие лицензируемых видов деятельности (указать вид деятельности и перечень мероприятий, связанных с лицензированием)	
Защищённость продукции патентами и товарными знаками (при необходимости)	

#### 4. Маркетинг и способы продвижения продукции (работ, услуг)

4.1. Обоснование рыночной ниши продукции (работ, услуг): характеристика целевых рынков и поведения потребителей, трудности выхода на целевые рынки.

4.2. Характеристика ценообразования заявителя.

Ценовая политика ( в том числе, указать цены, применяемые заявителем (или планируемые к применению, если начало деятельности совпадает с началом реализации бизнес-плана) на товар, услугу, работу, и цены на сложившемся российском и региональном рынке таких услуг, работ (при наличии такого рынка ) Обоснованность ценовой политики. Факторы, влияющие на колебания цен (например: сезонность, отсутствие постоянных поставщиков и пр.). Политика предоставления скидок.

4.3. Тактика реализации продукции (работ, услуг). Наиболее эффективные механизмы продвижения продукции (работ, услуг) на целевые рынки.

Способы продвижения продукции (работ, услуг) на рынок (реклама – (какая? где?); скидки (какие?); участие в выставках (каких?) и пр.). Перечислить основные направления продвижения продукции подробно (уже применяемые заявителем и/или предполагаемые).

Предполагаемые методы реализации (прямая поставка, торговые представители, посредники), наличие договоров и протоколов намерений на поставку или планируемые рынки сбыта товаров, местонахождение клиентов для реализации услуг, работ.

4.4. Политика послепродажного обслуживания и предоставления гарантий.

#### 5. Организация производства

5.1. Выбор места реализации бизнес-плана, его особенности

Место реализации бизнес-плана (указать точный адрес):	
- Офисное помещение	
- Производственные площади	
Размер производственных площадей	
Состояние производственных площадей	
Обеспеченность транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой	
Доступность площадей (офисных, производственных) для покупателей	
Наличие в собственности заявителя площадей для реализации проекта	
Наличие договоренности на аренду необходимых помещений, кроме помещений бизнес-инкубатора (указать, на какой срок)	
Собственник помещений, арендуемых заявителем на дату подачи заявки в бизнес-инкубатор	
Планируемое дальнейшее использование помещений, кроме предоставляемых бизнес-инкубатором	

5.2. Оценка потребности проекта в персонале

(общая численность персонала, структура персонала, система оплаты труда и годовой фонд заработной платы).

**План по трудовым ресурсам (поквартальная разбивка на 3 года)**

Наименование показателей	___ квартал 20__ г.			
	Система* оплаты труда	Среднемесячная заработная плата, руб.	Средне-списочная числ-сть, чел.	Фонд оплаты труда, руб.
Оплата труда, всего				
1. Директор, руководитель проекта				
2. Главный бухгалтер				
3. ...				
Всего:				

Наименование показателей	___ квартал 20__ г.			
	Система оплаты труда	Среднемесячная заработная плата, руб.	Средне-списочная числ-сть, чел.	Фонд оплаты труда, руб.
Оплата труда, всего				
1. Директор, руководитель проекта				
2. Главный бухгалтер				
3. ...				
Всего:				

\* Система оплаты труда –простая повременная (оклад ) ; повременно-премиальная; сдельная; аккордная (за выполнение определенного объема работы в установленный срок), смешанная.

5.3. Оборудование для бизнес-плана (поставщики, их местоположение и виды доставки, количество и ответственность).

5.4. Сырье и комплектующие для бизнес-плана (поставщики, их местоположение и виды доставки, количество и ответственность).

5.5. План приобретения основных средств:

**Планирование приобретения основных средств и их амортизация**

Наименование основных средств	Дата ввода в действие	Едино-временно	Ежеквартально (для общей системы налогообложения(ОСН))		Ежеквартально* (для УСН)	
		Затраты на приобретение, тыс. руб.	Годовая норма амортизации, (%)	Сумма амортизационных отчислений, тыс. руб.	Период календарного года приобретения основных средств, в течение которого на расходы списываются за-	Сумма затрат, списываемых ежеквартально в равных частях на расходы в течение календарного года

					траты (ука- зать квар- талы года)	приобре- тения ос- новных средств
Группа объектов основных средств						
Специализиро- ванное обору- дование						
Офисная мебель						
Офисная оргтехника						
Компьютеры						
...						
Всего:	X		X			

\* - только для упрощенной системы налогообложения (УСН) с объектом «доходы минус расходы»; при УСН с объектом обложения «доходы» - графы не заполняются.

## 6. Бюджет расходов

6.1. Планируемые затраты на производство товаров, оказание услуг в рублях (покварталь-  
ная разбивка на 3 года реализации бизнес-плана).

### ***Расходы на реализацию бизнес-плана в течение всего срока по годам (руб.)\*:***

Перечень расходов	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого за год
Арендная плата					
Затраты на оплату труда персонала					
Амортизация оборудования и зданий (для ОСН)					
Затраты на аудит, консультации, обучение					
Коммунальные расходы (электро- энергия, отопление, водоснабже- ние и водоотведение, вывоз отхо- дов)					
Эксплуатационные расходы (уборка, охрана, пожарная безопас- ность и т.п.)					
Расходные материалы для произ- водства продукции, оказания услуг					
Телефон, Интернет					
Канцелярские расходы					
Транспортные расходы					
Услуги банка					
Реклама, маркетинговые исследования					

Командировочные расходы					
Прочие расходы					
Итого					

*\*Трехлетний период реализации бизнес-плана в бизнес-инкубаторе определяется как 36 месяцев с месяца начала реализации бизнес-плана в бизнес-инкубаторе. Бюджет расходов заполняется по календарным годам указанного трехлетнего периода, поквартальные данные отражаются соответственно такому трехлетнему периоду – так, если деятельность заявителя в бизнес-инкубаторе начнется с 01апреля календарного года, то в бюджете расходов на текущий календарный год заполняются данные на 2-4 кварталы, на два последующих календарных года – на все кварталы, на завершающий календарный год – только на 1-й квартал.*

6.2. Другие расходы, связанные с ведением предпринимательской деятельности, не отраженные выше в таблице (если есть):

6.3. Бюджет налоговых платежей (данные с расчётами по предполагаемым налоговым и прочим обязательным платежам по всем видам деятельности заявителя за три года, поквартально).

### **Расчёты налоговых платежей (руб.)**

(по каждому планируемому виду налогов и платежей отдельно, по годам поквартально)

Наименование показателя	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого за год*
1. Наименование налога (сбора)					
Налоговая ставка					
<b>Сумма налога</b>					
2. Наименование налога (сбора)					
Налоговая ставка					
<b>Сумма налога</b>					
3.....					
<b>Итого сумма всех налогов</b>					

\* - данные по периодам в пределах календарного года заполняются за 3 года реализации бизнес-плана в бизнес-инкубаторе (36 месяцев) в порядке согласно примечанию к п.6.1 «Бюджет расходов»

## **7. Выручка, финансовый план и срок окупаемости**

7.1. Расчёт выручки от реализации продукции (работ, услуг) по годам.

### **Планируемая выручка от реализации товаров, услуг (руб.)**

(поквартальная разбивка на 3 года, заполняется применительно к календарному году по периодам согласно примечанию к п.6.1 «Бюджет расходов»)

Показатель	квартал 20 г.		
	Количество, натур.ед.	Цена, тыс.руб. (без НДС)	Итого тыс.руб. (без НДС)
Чистая выручка, всего	х	х	
В т.ч.: по видам выпускаемой продукции, оказываемым услугам			

Чистая выручка — это валовая выручка за минусом налогов (НДС), сборов( таможенных) и пошлин (экспортных), непосредственно включенных в стоимость товара.

В пояснении к таблицам указать, на основании чего определяется планируемая выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг), том числе:

- а) есть или отсутствует в течение периода, предшествующего подаче заявке на участие в конкурсе, практическая деятельность заявителя в направлении экономической деятельности, отражаемом в бизнес-плане;
- б) в случае наличия такой практической деятельности, указать фактически сложившиеся показатели выручки за сопоставимые полные отчетные периоды (квартал, год) либо, при неполном отчетном периоде – за конкретный фактический период ;
- в) указать планируемое количество потребителей товаров, работ, услуг заявителя и на основании чего оно сформировано ( данные о фактической деятельности заявителя за период, предшествующий подаче заявки; данные по проведенному заявителем анализу востребованности услуг на местном рынке таких товаров, работ, услуг и т.п.);
- г) расчеты выручки должны быть увязаны с данными о ценовой политике заявителя (раздел 4 бизнес-плана).

7.2. Финансовые планы (поквартально, ежегодные) на весь период реализации бизнес-плана (но не менее трех лет с момента начала реализации бизнес-плана). Год реализации определяется как 12 полных месяцев с месяца начала реализации бизнес-плана в бизнес-инкубаторе. Квартал расшифровывается по форме:

Финансовый план на \_\_\_\_\_ год

№ п/п	Наименование показателей	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого за год*
1.	Чистая выручка (из табл.7.1)					
2.	Расходы (из табл.6.2)					
3.	Налоги (из табл.6.3)					
4.	Чистая прибыль (п.1 - п.2 - п.3)					

\* - На календарный год в пределах трехлетнего периода реализации бизнес-плана в бизнес-инкубаторе. Данные по периодам (год, квартал) заполняются в порядке согласно примечанию к п.6.1 «Бюджет расходов».

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

СОГЛАСИЕ  
на обработку персональных данных

Я, \_\_\_\_\_,  
(фамилия, имя, отчество субъекта персональных данных)  
в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных",  
зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,  
фактическое место проживания : \_\_\_\_\_,  
документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_,  
(наименование документа)

\_\_\_\_\_ (номер документа, сведения о дате выдачи документа и выдавшем его органе)  
даю согласие \_\_\_\_\_ Центру «Бизнес-инкубатор» АНО «АПИРИ ХК»,  
(наименование или Ф.И.О. оператора, получающего согласие субъекта персональных данных)  
находящемуся по адресу: 681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Перво-  
строителей, 22 корпус 2,  
на обработку моих персональных данных, а именно на обработку моих персональных данных, ука-  
занных в настоящем Соглашении, путем их сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения  
(обновления, изменения), использования, обезличивания, уничтожения в целях, связанных с уча-  
стием в открытом конкурсе на право заключения договора аренды недвижимого имущества биз-  
нес-инкубатора, а также с исполнением договора аренды недвижимого имущества (в случае за-  
ключения со мной договора аренды по результатам конкурса).

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня окончания архивного срока  
(указать срок действия согласия и способ его отзыва)

хранения документации по проведению конкурса на право заключения договоров аренды имуще-  
ства бизнес-инкубатора по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр.Первострои-  
телей, д.22, корп.2 ( в случае отсутствия признания меня участником и/или победителем конкурса)  
и до дня окончания архивного срока хранения документации, связанной с проведением конкурса,  
заключением и исполнением договора аренды (в случае заключения со мной договора аренды по  
результатам конкурса).

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

Субъект персональных данных:

\_\_\_\_\_  
(подпись) / \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)



Типовая форма

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту(лотам) №№ \_\_\_\_)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны,  
и \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_), именуемый(ое,ая) в дальнейшем  
«Арендатор», в лице \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,

с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды, Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу:  
г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопостроителей, д.22 корп.2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта),  
Офис № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> ;
- часть площади (\_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);
- часть площади (\_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>), участок № \_\_\_\_ нежилого помещения производственных мастерских (№ \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже по плану техпаспорта, общей площадью \_\_\_\_\_) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения \_\_\_\_\_ кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в

том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуются далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о возможном изменении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 2. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспре-

пятилетнего доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.

2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.

2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:

2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;

2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;

2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.

Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;

2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.

2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.

2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.

2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;

2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.

2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.

2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.

2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.

2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).

В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.

2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:

2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;

2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;

2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

- сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

- сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.

2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.

2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.

2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключаяющие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);
- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;
- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;
- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;
- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;
- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;
- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.
- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения це-

лостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приемки при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, фамилии, имени, отчества физического лица, юридического адреса (адреса регистрации места жительства физического лица), почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или представить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп.,
- во второй год размещения - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп.,
- в третий год размещения - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю.

Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по

вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

#### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п.3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);
- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п.2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;

- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора:

- а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;

- б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;

- в). невыполнения Арендатором- резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

- г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;

- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

- при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.



4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).

4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
- помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
- Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
- помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
- по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора.

При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).

4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделимые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пени (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора

5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.

5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.

5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.

5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:

- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
- копию «Заявление о подтверждении основного вида экономической деятельности» по форме согласно приложению № 1 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний – юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами, утвержденному Приказом Минздравсоцразвития России от 31 января 2006 года № 55 (в ред. Приказа Минтруда России от 27 декабря 2022 года № 818н).

Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.

6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.

6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.

6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.

6.5. Стороны назначают:

6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.

6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактному лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору, вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6 – Заявка Арендатора.

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 407038106700000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 301018106000000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Расчет арендной платы за 1 кв.м нежилого помещения бизнес-инкубатора  
(Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр.Первостроителей, д.22, корпус 2)  
тип нежилого помещения \_\_\_\_\_

(офисное, производственное, общественное питание, прочее)

№ п/п	ПОКАЗАТЕЛИ	Значение по годам размещения		
		Первый год	Второй год	Третий год
1	Рыночная стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м без НДС, коммунальных и эксплуатационных затрат (базовая ставка арендной платы), руб.*			
2	Понижающий коэффициент (Кпон.) к базовой ставке арендной платы:			
2.1	- для резидентов бизнес-инкубатора по видам основной экономической деятельности (Разделы Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОК 029-2014 (КДЕС Ред.2): Раздел С, группировки 10, 16, 18, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33; Раздел J, группировки 59, 61, 62, 63; Раздел M, группировки 71, 72 (область технических испытаний, исследований и анализа, кроме общественных и гуманитарных наук)	0,5	0,5	0,5
2.2	- для резидентов бизнес-инкубатора, реализующих инновационные проекты	0,5	0,5	0,5
2.3	- для организаций инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства в Хабаровском крае	0,1	0,1	0,1
3	Льгота по арендной плате для резидентов бизнес-инкубатора (в % от базовой ставки с Кпон.)	40,0	60,0	80,0
4	Площадь арендуемого помещения, кв.м			
5	Сумма арендной платы в месяц, руб.			
5.1	для резидентов бизнес-инкубатора с видами деятельности, указанными в стр.2.1 (стр.1х стр.2.1х стр.3х стр.4)			
5.2	для резидентов бизнес-инкубатора с видами деятельности, указанными в стр.2.2 (стр.1х стр.2.2 х стр.3х стр.4)			
5.3	для резидентов бизнес-инкубатора с видами деятельности, не указанными в стр.2.1 и 2.2 (стр.1х стр.3х стр.4)			
5.4	для организаций инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства в Хабаровском крае (стр.1х стр.2.3 х стр.4)			
6	Сумма арендной платы в год (стр.5 (5.1;5.2; 5.3) x12)			

\* НДС Арендодателем не применяется и на арендную плату не начисляется, возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат - по отдельному договору.

Арендодатель

Арендатор

Руководитель Центра «Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

М.П

**АКТ**

приема-передачи недвижимого имущества  
к договору аренды № \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

г. Хабаровск

Мы, нижеподписавшиеся, автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК») в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_ именуем в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору во временное возмездное пользование следующее имущество:

- № \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), офис № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ м2 ;
  - часть площади (\_\_\_\_\_ м2) нежилого помещения № \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_\_ рабочих мест в офисе № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ м2 ;
  - часть площади (\_\_\_\_\_ м2) участок № \_\_\_\_\_ нежилого помещения производственных мастерских (№ \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже по плану техпаспорта, общей площадью \_\_\_\_\_),
- далее - нежилое помещение, в бизнес-инкубаторе, расположенном по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, 22 корп.2, находящееся в собственности АНО «АПИРИ ХК».

Техническое состояние передаваемого имущества характеризуется следующим:

состояние стен \_\_\_\_\_ ;  
состояние потолков \_\_\_\_\_ ;  
состояние пола \_\_\_\_\_ ;  
состояние окон и дверей \_\_\_\_\_ ;  
состояние электрооборудования \_\_\_\_\_ ;  
состояние сантехнического оборудования \_\_\_\_\_ ;  
прочие конструкции \_\_\_\_\_ ;  
необходимость проведения текущего и капитального ремонта \_\_\_\_\_ ;  
иные характеристики \_\_\_\_\_ .

Помещение подлежит целевому использованию в соответствии с условиями договора аренды.

ПЕРЕДАЛ:

Арендодатель:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

ПРИНЯЛ:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

**АКТ**  
приема-передачи движимого имущества  
к договору аренды №\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

г. Хабаровск

Мы, нижеподписавшиеся, автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК») в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору во временное безвозмездное пользование следующее движимое имущество, находящееся в нежилом помещении, переданном Арендатору во временное возмездное пользование, № \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), офис № \_\_\_\_\_ в бизнес-инкубаторе, расположенном по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, 22 корп.2:

№п/п	Наименование оборудования	Инвентарный номер
Мебель и инвентарь		
Вычислительная техника (ВТ), оргтехника, устройства к ВТ, программное обеспечение		

Все передаваемое имущество находится в хорошем состоянии, техника – в рабочем состоянии. Имущество передано в полной комплектности, включая все необходимые кабели, а также в техническом состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию.

Арендатор претензий по внешнему виду и техническому состоянию передаваемого имущества к Арендодателю не имеет.

Имущество подлежит использованию в соответствии с условиями договора.

Мебель и инвентарь передал: \_\_\_\_\_  
(должность, ФИО, подпись)

Принял: \_\_\_\_\_

ВТ и оргтехнику, устройства к ВТ передал: \_\_\_\_\_  
(должность, ФИО, подпись)

Принял: \_\_\_\_\_

Арендодатель: \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)

Арендатор: \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)

м.п.

м.п.

**ПОРЯДОК**  
**определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным**  
**и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.**

Наименование расходов	Фактические расходы по бизнес-инкубатору за отчетный период, указанный в договоре на возмещение затрат (месяц, квартал), всего	Общая S помещений здания м2 (для всех услуг, кроме Интернет)	Затраты на 1 м2 общей площади (или на 1 АРМ – затраты по услугам Интернета)	Арендваемая площадь, м2/ Количество АРМ арендаторов с интернетом			Затраты на арендуемую площадь/ на АРМ арендаторов (интернет)				
		Количество автоматизированных рабочих мест (АРМ) ( пользование услугой Интернет)		Всего и по помещениям согласно договорам	в том числе		Всего и по помещениям	в том числе			
					офисы	кафе		мастерские	офисы	кафе	мастерские
Отопление											
Энергообеспечение*											
ХВС, водоотведение											
Уборка помещений, территории											
Техобслуживание охранно-пожарной сигнализации, автоматических систем пожарной безопасности											
Техобслуживание внутреннего пожарного водопровода											
Техобслуживание системы кондиционирования											
Техобслуживание индивидуального теплового пункта											
Техобслуживание лифта											
Вывоз ТБО**											
Прочие расходы по обслуживанию здания и территории и связанные с содержанием имущества затраты (профилактический ремонт, работы по хозяйственному обслуживанию здания и территории по договорам с юридическими и физическими лицами, иные затраты) с расшифровкой конкретных видов фактических затрат											
Услуги Wi-Fi***											
Доступ к Интернет с АРМ***											
IP-телефония***											

Примечание:

\*- в случае, если Арендатором используется энергопотребляющее оборудование в производственных мастерских бизнес-инкубатора и при организации услуг общественного питания в кафе, договорными отношениями сторон устанавливается порядок отдельного учета такого энергопотребления и возмещения затрат;

\*\*- планируемый характер и объем ТБО по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат.

\*\*\*- по факту пользования такими услугами (необходимость определяется при заключении договора аренды и/или уточняется в течение срока аренды)

Перечень возмещаемых расходов, а также порядок их возмещения может изменяться Арендодателем, о чем сторонами оформляется дополнительное соглашение к договору.

Арендодатель:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора

(наименование субъекта малого предпринимательства или физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»)

за \_\_\_\_\_  
(указать квартал/ год)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя	
			предыдущий квартал	текущий квартал
1	Объем выручки от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг	руб.		
2	Среднемесячная начисленная заработная плата	руб.		
3	Среднесписочная численность работников*	чел.		
4	Штатная численность работников*	чел.		
5	Фонд оплаты труда	руб.		
6	Расходы организации за квартал	руб.		
7	В том числе: Объем налоговых отчислений в бюджеты всех уровней и страховые взносы	руб.		
8	Доходы организации (п.1 – п.6)	руб.		
9	Режим налогообложения субъекта малого предпринимательства	—		

\* Среднесписочная численность (далее С/С) работников за год определяется путем суммирования среднесписочной численности работников за все месяцы отчетного года и деления полученной суммы на 12.

С/С за месяц рассчитывается по формуле:

С/С численность за месяц =  $\sum \text{Сдн} / \text{Кдн}$ , где  $\sum \text{Сдн}$  – сумма С/С работников за каждый календарный день месяца Кдн – число календарных дней месяца

С/С за квартал рассчитывается по формуле:

С/С численность за квартал =  $(\sum \text{С/С мес.}) / 3$ , где

$\sum \text{С/С мес.}$  – сумма С/С работников за все месяцы отчетного квартала

С/С за год рассчитывается по формуле:

С/С численность за год =  $(\sum \text{С/С мес.}) / 12$ , где

$\sum \text{С/С мес.}$  – сумма С/С работников за все месяцы отчетного года

ИП без сотрудников или физическое лицо, применяющее специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» – ставится 0.

Дата: \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

Арендодатель:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.



### ЗАЯВКА АРЕНДАТОРА

к договору аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
( оформляется одновременно с договором аренды)

По лоту (лотам) №№ \_\_\_\_\_:

- нежилое помещение (далее «помещение») № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта),

Офис № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> ;

- часть площади (\_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_\_ рабочих мест в офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;

- часть площади (\_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>), участок № \_\_\_\_\_ нежилого помещения производственных мастерских (№ \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже по плану техпаспорта, общей площадью \_\_\_\_\_)

1. Потребность в вычислительной технике (комплект автоматизированного рабочего места: системный блок в сборе с установленным программным обеспечением, монитор, клавиатура, манипулятор ручной («мышь»):

(да/нет нужно отметить ☒):

Да ☐ Нет ☐

2. Потребность в установке или использовании энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования для организации деятельности в здании бизнес-инкубатора.

Да ☐ Нет ☐

При наличии потребности указать конкретно вид оборудования, мощность, планируемое место размещения \_\_\_\_\_

3. Планируемый характер и объем твердых бытовых отходов ( в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе): вид отходов \_\_\_\_\_

класс опасности отходов (отметить нужное):

☐ I класс - чрезвычайно опасные отходы

☐ II класс - высокоопасные отходы

☐ III класс - умеренно опасные отходы

☐ IV класс - малоопасные отходы;

☐ V класс - практически неопасные отходы.

планируемое количество \_\_\_\_\_ за период \_\_\_\_\_  
(указать – неделя, месяц)

Дата, подпись, расшифровка подписи.

Арендодатель:

\_\_\_\_\_  
м.п.

Арендатор:

\_\_\_\_\_  
м.п.

Приложение № 7.1  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 1)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ое, ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопостроителей, д. 22 корп. 2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № 5 на 2 этаже (по плану техпаспорта), офис № 5 общей площадью 38,2 м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения производственных мастерских (№ \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже по плану техпаспорта, общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 38,2 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуется далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021 г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

- 2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.
- 2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.
- 2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:
- 2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;
- 2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;
- 2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.
- Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;
- 2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.
- 2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.
- 2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.
- 2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.
- 2.2. Арендатор имеет право:
- 2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;
- 2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.
- Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.
- 2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.
- 2.3. Арендодатель обязан:
- 2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.
- 2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.
- 2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.
- 2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).
- В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.
- 2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:
- 2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;
- 2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;
- 2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:
- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
  - сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
  - сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.
- 2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.
- 2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.
- 2.4. Арендатор обязан:
- 2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.
- 2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.
- 2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.
- 2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);

- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;

- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;

- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;

- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.

- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат на счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приема при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, юридического адреса, почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или предоставить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения – 7779 (Семь тысяч семьсот семьдесят девять) руб. 51 коп.,

- во второй год размещения - 11669 (Одиннадцать тысяч шестьсот шестьдесят девять) руб. 26 коп.,

- в третий год размещения – 15559 (Пятнадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) руб. 01 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;

- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);

- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;

- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора;

а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;

б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;

в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;

- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пеню (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Справки-подтверждения основного вида экономической деятельности» (форма утверждена Приказом Минздравсоцразвития России от 31.01.2006 № 55 (в ред. от 22.06.2011 № 606н), прил. № 2 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний-юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6 – Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Арендатор:

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

## Приложение № 7.2 к конкурсной документации

### ДОГОВОР № \_\_\_\_ аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (по лоту № 2)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ое, ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопioneiros, д.22 корп.2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № 14 на 2 этаже (по плану техпаспорта), офис № 12 общей площадью 33,8 м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения производственных мастерских (№ \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже по плану техпаспорта, общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 33,8 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуется далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:



- 2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.
- 2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.
- 2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:
- 2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;
- 2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;
- 2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.
- Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;
- 2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.
- 2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.
- 2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.
- 2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.
- 2.2. Арендатор имеет право:
- 2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;
- 2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.
- Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.
- 2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.
- 2.3. Арендодатель обязан:
- 2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.
- 2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.
- 2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.
- 2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).
- В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.
- 2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:
- 2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;
- 2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;
- 2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:
- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
  - сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
  - сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.
- 2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.
- 2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.
- 2.4. Арендатор обязан:
- 2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.
- 2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.
- 2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.
- 2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);
- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;
- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;
- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;
- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;
- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;
- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.
- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат на счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приема при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, юридического адреса, почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или предоставить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения – 6883 (Шесть тысяч восемьсот восемьдесят три) руб. 44 коп.,

- во второй год размещения - 10325 (Десять тысяч триста двадцать пять) руб. 16 коп.,

- в третий год размещения – 13766 (Тринадцать тысяч семьсот шестьдесят шесть) руб. 88 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;

- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);

- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;

- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора;

- а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;

- б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;

- в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

- г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;

- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интереса улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пеню (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Справки-подтверждения основного вида экономической деятельности» (форма утверждена Приказом Минздравсоцразвития России от 31.01.2006 № 55 (в ред. от 22.06.2011 № 606н), прил. № 2 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний-юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6 – Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Приложение № 7.3  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 3)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ое, ая) \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопioneiros, д. 22 корп. 2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № 19 на 2 этаже (по плану техпаспорта), офис № 13 общей площадью 35,8 м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ х \_\_\_\_ этажа (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ х \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ х \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения производственных мастерских (№ \_\_\_\_ х \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже по плану техпаспорта, общей площадью \_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 35,8 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуется далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

- 2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.
- 2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.
- 2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:
- 2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;
- 2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;
- 2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.
- Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;
- 2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.
- 2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.
- 2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.
- 2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.
- 2.2. Арендатор имеет право:
- 2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;
- 2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.
- Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.
- 2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.
- 2.3. Арендодатель обязан:
- 2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.
- 2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.
- 2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.
- 2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).
- В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.
- 2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:
- 2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;
- 2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;
- 2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:
- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
  - сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
  - сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.
- 2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.
- 2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.
- 2.4. Арендатор обязан:
- 2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.
- 2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.
- 2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.
- 2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);

- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;

- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;

- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;

- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.

- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приемки при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, юридического адреса, почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.



2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или предоставить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения – 7290 (Семь тысяч двести девяносто) руб. 74 коп.,
- во второй год размещения - 10936 (Десять тысяч девятьсот тридцать шесть) руб. 11 коп.,
- в третий год размещения – 14581 (Четырнадцать тысяч пятьсот восемьдесят один) руб. 48 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);
- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;
- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора:
  - а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;
  - б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;
  - в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;
  - г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;

- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пеню (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Справки-подтверждения основного вида экономической деятельности» (форма утверждена Приказом Минздравсоцразвития России от 31.01.2006 № 55 (в ред. от 22.06.2011 № 606н), прил. № 2 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний-юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6 – Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Приложение № 7.4  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 4)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ое, ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопioneiros, д. 22 корп. 2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № 12 на 3 этаже (по плану техпаспорта), офис № 16 общей площадью 17,5 м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения производственных мастерских (№ \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже по плану техпаспорта, общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 17,5 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуется далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

- 2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.
- 2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.
- 2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:
- 2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;
- 2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;
- 2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.
- Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;
- 2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.
- 2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.
- 2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.
- 2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.
- 2.2. Арендатор имеет право:
- 2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;
- 2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.
- Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.
- 2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.
- 2.3. Арендодатель обязан:
- 2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.
- 2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.
- 2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.
- 2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).
- В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.
- 2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:
- 2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;
- 2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;
- 2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:
- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
  - сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
  - сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.
- 2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.
- 2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.
- 2.4. Арендатор обязан:
- 2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.
- 2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.
- 2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.
- 2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);

- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;

- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;

- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;

- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.

- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат на счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приема при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, юридического адреса, почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или предоставить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения – 3563 (Три тысячи пятьсот шестьдесят три) руб. 91 коп.,

- во второй год размещения - 5345 (Пять тысяч триста сорок пять) руб. 87 коп.,

- в третий год размещения – 7127 (Семь тысяч сто двадцать семь) руб. 82 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;

- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);

- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;

- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора;

- а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;

- б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;

- в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

- г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;

д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

- при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).

4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;

- помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;

- Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;

- помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;

- по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора.

При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).

4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интереса улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пеню (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора

5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.

5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.

5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.

5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:

- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;

- копию «Справки-подтверждения основного вида экономической деятельности» (форма утверждена Приказом Минздравсоцразвития России от 31.01.2006 № 55 (в ред. от 22.06.2011 № 606н), прил. № 2 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний-юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами).

Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.

6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.

6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.

6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.

6.5. Стороны назначают:

6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.

6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.



В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6 – Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Приложение № 7.5  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 5)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), именуемый(ое, ая) \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопостроителей, д. 22 корп. 2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № 13 на 3 этаже (по плану техпаспорта), офис № 17 общей площадью 18,1 м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения производственных мастерских (№ \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже по плану техпаспорта, общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 18,1 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуются далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

- 2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.
- 2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.
- 2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:
- 2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;
- 2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;
- 2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.
- Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;
- 2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.
- 2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.
- 2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.
- 2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.
- 2.2. Арендатор имеет право:
- 2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;
- 2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.
- Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.
- 2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.
- 2.3. Арендодатель обязан:
- 2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.
- 2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.
- 2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.
- 2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).
- В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.
- 2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:
- 2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;
- 2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;
- 2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:
- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
  - сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
  - сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.
- 2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.
- 2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.
- 2.4. Арендатор обязан:
- 2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.
- 2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.
- 2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.
- 2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключаяющие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);
- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;
- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;
- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;
- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;
- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;
- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.
- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат на счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приемки при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, юридического адреса, почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или предоставить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения – 3686 (Три тысячи шестьсот восемьдесят шесть) руб. 10 коп.,

- во второй год размещения - 5529 (Пять тысяч пятьсот двадцать девять) руб. 15 коп.

- в третий год размещения – 7372 (Семь тысяч триста семьдесят два) руб. 20 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;

- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);

- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;

- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора;

- а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;

- б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;

- в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

- г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;

- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пеню (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Справки-подтверждения основного вида экономической деятельности» (форма утверждена Приказом Минздравсоцразвития России от 31.01.2006 № 55 (в ред. от 22.06.2011 № 606н), прил. № 2 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний-юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6 – Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Приложение № 7.6  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 6)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ое, ая) \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопостроителей, д. 22 корп. 2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № 14 на 3 этаже (по плану техпаспорта), офис № 18 общей площадью 18,9 м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения производственных мастерских (№ \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже по плану техпаспорта, общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 18,9 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуются далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:



- 2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.
- 2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.
- 2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:
- 2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;
- 2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;
- 2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.
- Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;
- 2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.
- 2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.
- 2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.
- 2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.
- 2.2. Арендатор имеет право:
- 2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;
- 2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.
- Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.
- 2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.
- 2.3. Арендодатель обязан:
- 2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.
- 2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.
- 2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.
- 2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).
- В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.
- 2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:
- 2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;
- 2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;
- 2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:
- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
  - сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
  - сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.
- 2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.
- 2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.
- 2.4. Арендатор обязан:
- 2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.
- 2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.
- 2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.
- 2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключаяющие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);
- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;
- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;
- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;
- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;
- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;
- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.
- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приемки при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, юридического адреса, почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или предоставить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения – 3849 (Три тысячи восемьсот сорок девять) руб. 02 коп.,

- во второй год размещения - 5773 (Пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 53 коп.,

- в третий год размещения – 7698 (Семь тысяч шестьсот девяносто восемь) руб. 05 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;

- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);

- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;

- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора;

- а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;

- б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;

- в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

- г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;

- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пеню (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Справки-подтверждения основного вида экономической деятельности» (форма утверждена Приказом Минздравсоцразвития России от 31.01.2006 № 55 (в ред. от 22.06.2011 № 606н), прил. № 2 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний-юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6– Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Приложение № 7.7  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 7)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ое, ая) \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д. 22 корп. 2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № 18 на 3 этаже (по плану техпаспорта), офис № 19 общей площадью 35,9 м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ х \_\_\_\_ этажа (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ х \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ х \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения производственных мастерских (№ \_\_\_\_ х \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже по плану техпаспорта, общей площадью \_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 35,9 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуются далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

- 2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.
- 2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.
- 2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:
- 2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;
- 2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;
- 2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.
- Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;
- 2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.
- 2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.
- 2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.
- 2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.
- 2.2. Арендатор имеет право:
- 2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;
- 2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.
- Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.
- 2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.
- 2.3. Арендодатель обязан:
- 2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.
- 2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.
- 2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.
- 2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).
- В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.
- 2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:
- 2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;
- 2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;
- 2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:
- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
  - сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
  - сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.
- 2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.
- 2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.
- 2.4. Арендатор обязан:
- 2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.
- 2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.
- 2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.
- 2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);
- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;
- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;
- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;
- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;
- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;
- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.
- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приемки при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, юридического адреса, почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.



2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или предоставить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения – 7311 (Семь тысяч триста одиннадцать) руб. 11 коп.,
- во второй год размещения - 10966 (Десять тысяч девятьсот шестьдесят шесть) руб. 66 коп.,
- в третий год размещения – 14622 (Четырнадцать тысяч шестьсот двадцать два) руб. 21 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;
  - Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);
  - Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;
  - Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;
  - нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;
  - нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора:
- а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;
  - б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;
  - в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;
  - г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;

- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пеню (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Справки-подтверждения основного вида экономической деятельности» (форма утверждена Приказом Минздравсоцразвития России от 31.01.2006 № 55 (в ред. от 22.06.2011 № 606н), прил. № 2 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний-юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6 – Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Приложение № 7.8  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 8)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), именуемый(ое,ая) \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопоселенцев, д. 22 корп. 2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), офис № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (17,8 м<sup>2</sup>), участок № 2 нежилого помещения производственных мастерских (№ 37 на 1 этаже по плану техпаспорта, общей площадью 236,2 м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 17,8 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуется далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о возможном изменении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.

2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.

2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:

2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;

2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;

2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.

Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;

2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.

2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.

2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.

2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;

2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.

2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.

2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.

2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.

2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).

В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.

2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:

2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;

2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;

2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

- сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

- сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.

2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.

2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.

2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);

- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;

- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;

- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;

- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.

- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приема при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, фамилии, имени, отчества физического лица, юридического адреса (адреса регистрации места жительства физического лица), почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

- 2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.
- 2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или представить соответствующий документ) Арендодателю.
- 2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения - 1532 (Одна тысяча пятьсот тридцать два) руб. 08 коп.,
- во второй год размещения - 2298 (Две тысячи двести девяносто восемь) руб. 12 коп.,
- в третий год размещения - 3064 (Три тысячи шестьдесят четыре) руб. 16 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;

- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);

- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;

- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора;

а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;

б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;

в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

- г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;
- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пени (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Заявление о подтверждении основного вида экономической деятельности» по форме согласно приложению № 1 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний – юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами, утвержденному Приказом Минздравсоцразвития России от 31 января 2006 года № 55 (в ред. Приказа Минтруда России от 27 декабря 2022 года № 818н).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.



В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6 – Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Приложение № 7.9  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 9)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ое,ая) \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопостроителей, д.22 корп.2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № х на х этаже (по плану техпаспорта), офис № х общей площадью х м<sup>2</sup>

- часть площади ( х м<sup>2</sup>) нежилого помещения № х на х этаже (по плану техпаспорта), на х рабочих мест в Офисе № х общей площадью х м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади ( 24,4 м<sup>2</sup>), участок № 4 нежилого помещения производственных мастерских (№ 37 на 1 этаже по плану техпаспорта, общей площадью 236,2м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-проекта, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 24,4 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуются далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о возможном изменении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.

2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.

2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:

2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;

2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;

2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.

Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;

2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.

2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.

2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.

2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;

2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.

2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.

2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.

2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.

2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).

В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.

2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:

2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;

2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;

2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

- сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

- сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.

2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.

2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.

2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);

- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;

- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;

- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;

- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.

- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приемки при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, фамилии, имени, отчества физического лица, юридического адреса (адреса регистрации места жительства физического лица), почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

- 2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.
- 2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или представить соответствующий документ) Арендодателю.
- 2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения - 2100 (Две тысячи сто) руб. 16 коп.,
- во второй год размещения - 3150 (Три тысячи сто пятьдесят) руб. 24 коп.,
- в третий год размещения - 4200 (Четыре тысячи двести) руб. 31 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);
- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;
- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора;

а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;

б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;

в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

- г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;
- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пени (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Заявление о подтверждении основного вида экономической деятельности» по форме согласно приложению № 1 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний – юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами, утвержденному Приказом Минздравсоцразвития России от 31 января 2006 года № 55 (в ред. Приказа Минтруда России от 27 декабря 2022 года № 818н).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6 – Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Приложение № 7.10  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 10)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), действующего на основании доверенности № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), именуемый(ое, ая) \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д. 22 корп. 2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), офис № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (30,9 м<sup>2</sup>), участок № 5 нежилого помещения производственных мастерских (№ 37 на 1 этаже по плану техпаспорта, общей площадью 236,2 м<sup>2</sup>) (далее «помещение») для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 30,9 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуются далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021 г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о возможном изменении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:



- 2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.
- 2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.
- 2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:
- 2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;
- 2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;
- 2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.
- Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;
- 2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.
- 2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.
- 2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.
- 2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.
- 2.2. Арендатор имеет право:
- 2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;
- 2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.
- Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.
- 2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.
- 2.3. Арендодатель обязан:
- 2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.
- 2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.
- 2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.
- 2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).
- В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.
- 2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:
- 2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;
- 2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;
- 2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:
- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
  - сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
  - сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.
- 2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.
- 2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.
- 2.4. Арендатор обязан:
- 2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.
- 2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.
- 2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.
- 2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);
- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;
- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;
- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;
- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;
- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;
- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.
- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приема при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, фамилии, имени, отчества физического лица, юридического адреса (адреса регистрации места жительства физического лица), почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

- 2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.
- 2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или представить соответствующий документ) Арендодателю.
- 2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения – 2659 (Две тысячи шестьсот пятьдесят девять) руб. 62 коп.,
- во второй год размещения – 3989 (Три тысячи девятьсот восемьдесят девять) руб. 44 коп.,
- в третий год размещения – 5319 (Пять тысяч триста девятнадцать) руб. 25 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);
- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;
- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора:
  - а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;
  - б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;
  - в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

- г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;
- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пени (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Заявление о подтверждении основного вида экономического деятельности» по форме согласно приложению № 1 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний – юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами, утвержденному Приказом Минздравсоцразвития России от 31 января 2006 года № 55 (в ред. Приказа Минтруда России от 27 декабря 2022 года № 818н).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6– Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

(\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

(\_\_\_\_\_)

М.П

Приложение № 7.11  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 11)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ое, ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д. 22 корп. 2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № \_\_\_\_ х \_\_\_\_ этажа (по плану техпаспорта), офис № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ х \_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ х \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (27,0 м<sup>2</sup>), участок № 6 нежилого помещения производственных мастерских (№ 37 на 1 этаже по плану техпаспорта, общей площадью 236,2 м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 27,0 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуются далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021 г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о возможном изменении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.

2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.

2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:

2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;

2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;

2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.

Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;

2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.

2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.

2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.

2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;

2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.

2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.

2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.

2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.

2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).

В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.

2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:

2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;

2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;

2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

- сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

- сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.

2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.

2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.

2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);
- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;
- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;
- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;
- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;
- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;
- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.
- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приема при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, фамилии, имени, отчества физического лица, юридического адреса (адреса регистрации места жительства физического лица), почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.



- 2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.
- 2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или предоставить соответствующий документ) Арендодателю.
- 2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения - 2323 (Две тысячи триста двадцать три) руб. 94 коп.,
- во второй год размещения - 3485 (Три тысячи четыреста восемьдесят пять) руб. 92 коп.,
- в третий год размещения - 4647 (Четыре тысячи шестьсот сорок семь) руб. 89 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);
- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;
- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора:
  - а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;
  - б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;
  - в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

- г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;
- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пени (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Заявление о подтверждении основного вида экономической деятельности» по форме согласно приложению № 1 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний – юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами, утвержденному Приказом Минздравсоцразвития России от 31 января 2006 года № 55 (в ред. Приказа Минтруда России от 27 декабря 2022 года № 818н).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6– Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Приложение № 7.12  
к конкурсной документации

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора  
(по лоту № 12)

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), действующего на основании доверенности № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ое, ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № \_\_\_\_ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, по извещению № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д. 22 корп. 2:

- нежилое помещение (далее «помещение») № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), офис № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
- часть площади (\_\_\_\_ м<sup>2</sup>) нежилого помещения № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (по плану техпаспорта), на \_\_\_\_ рабочих мест в Офисе № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup> (далее «помещение»);

- часть площади (26,8 м<sup>2</sup>), участок № 7 нежилого помещения производственных мастерских (№ 37 на 1 этаже по плану техпаспорта, общей площадью 236,2 м<sup>2</sup>) (далее «помещение»)

для организации работы офиса и создания рабочих мест сотрудников Арендатора, в целях реализации бизнес-плана, предоставленного Арендатором в составе заявки на участие в конкурсе по отбору субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для заключения договоров аренды в отношении имущества бизнес-инкубатора в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения 26,8 кв.м.

1.1.2. Состав, характеристика и техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения указывается в Акте приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору), техническая документация на передаваемое имущество не предоставляется.

Нежилое помещение оборудовано движимым имуществом, включая вычислительную технику, которое предоставляется Арендатору в безвозмездное пользование по Акту приема-передачи движимого имущества (Приложение № 3 к Договору) на срок, определенный пунктом 1.6 Договора, в том числе, вычислительная техника – на основании потребности, указываемой в заявке Арендатора (Приложение № 6 к Договору), направляемой Арендодателю.

Объекты недвижимого и движимого имущества, перечисленные в настоящем пункте, именуются далее «имущество».

1.1.3. Акты приема-передачи имущества подписываются представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляются их печатями и с момента подписания становятся неотъемлемой частью Договора, хранятся Арендодателем в личном деле Арендатора.

1.1.4. С момента подписания актов приема-передачи на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения имущества.

1.2. Арендуемое имущество и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

1.3. Указанное нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021 г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Отделимые улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

1.6. Имущество сдается в аренду сроком на \_\_\_\_ месяцев с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о возможном изменении арендной платы, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора.

1.8. По истечении максимального трехлетнего срока договора возможно заключение договора аренды на один год на общих условиях (без применения льготной ставки), при не востребованности этого помещения по результатам конкурса на предоставление его на льготных условиях и соблюдении условия не превышения совокупной площади, предоставляемой по таким договорам, более чем на 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора. Возможно продление такого договора еще на один год при соблюдении условий его заключения, указанных в настоящем пункте.

1.9. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.10. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

1.11. На период действия настоящего Договора Арендатор приобретает статус резидента бизнес-инкубатора, получающего государственную имущественную поддержку, оказываемую представителям малого бизнеса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

- 2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, контролировать фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.
- 2.1.2. Вскрывать помещение в отсутствие представителей Арендатора в случае срабатывания охранной или пожарной сигнализации, а также при необходимости устранения или предотвращения аварий конструкций и инженерных систем помещения или здания в целом, а также при пожаре, с оформлением акта по каждому факту такого вскрытия помещения, подписанного уполномоченными представителями Арендодателя.
- 2.1.3. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:
- 2.1.3.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;
- 2.1.3.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;
- 2.1.3.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.3.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.
- Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;
- 2.1.4. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.
- 2.1.5. Уведомлять Арендатора о пределах лимитов на календарный год по коммунальным услугам, указанным в пункте 2.4.2 Договора.
- 2.1.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.
- 2.1.7. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.
- 2.2. Арендатор имеет право:
- 2.2.1. создавать отдельные улучшения арендуемого имущества по письменному согласованию Арендодателя. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью;
- 2.2.1. производить только с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества без вреда имуществу, а также перепланировку или переоборудование имущества, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования; порядок, сроки и прочие условия производства неотделимых улучшений имущества оформляются сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.
- Произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества, не согласованные в установленном порядке с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат ни при окончании срока действия настоящего Договора, ни при его досрочном расторжении, при этом действия сторон в таких случаях определены п.2.4.9 Договора.
- 2.2.3. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.
- 2.3. Арендодатель обязан:
- 2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.
- 2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.
- 2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.
- 2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).
- В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.
- 2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:
- 2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;
- 2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;
- 2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:
- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
  - сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
  - сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.
- 2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.
- 2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.
- 2.4. Арендатор обязан:
- 2.4.1. Принять имущество в аренду по Акту приема - передачи.
- 2.4.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.
- 2.4.3. При оформлении указанного в п.2.4.2. Договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов согласовать с Арендодателем порядок пользования местной, международной и междугородней телефонной связью и Интернет в случае намерения Арендатора пользоваться этими услугами.
- 2.4.4. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.2 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.5. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора. Допускать в помещение представителей Арендодателя для контроля за его целевым использованием.

2.4.6. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций. Предоставлять помещение Арендодателю или его представителям для профилактического осмотра, ремонтных работ и в других необходимых случаях по его требованию, обеспечив им беспрепятственный проход в помещение.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.7. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.8. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);
- перед сдачей помещения на охрану проверять и устранять наличие включенных электроприборов и других источников повышенной пожарной опасности и не допускать наличия в помещении посторонних лиц;
- не оставлять без присмотра арендуемое помещение, закрывать на замки входные двери, сдавать ключ от помещения по окончании рабочего дня на пост охраны бизнес-инкубатора;
- при обнаружении признаков постороннего проникновения в помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;
- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;
- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности помещения или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;
- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии обходного листа и Акта приема-передачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.
- соблюдать запрет на вынос имущества, переданного Арендатору согласно Акту приема-передачи.

2.4.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведения Арендатором работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции арендуемого имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.10. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.11. Соблюдать правила эксплуатации передаваемого Арендатору оборудования, изложенные в инструкции пользователя, пользоваться правами на передаваемые по Договору программы для ЭВМ и нести обязанности в соответствии с условиями соответствующих лицензионных договоров и законодательством РФ.

2.4.12. Не выходить за пределы лимитов по каждому виду коммунальных услуг при их доведении Арендодателем.

2.4.13. При аренде участка в производственных мастерских оставлять свободной от размещения имущества Арендатора границу участка в зоне въезда/выезда в мастерские/из мастерских, прохода/проезда внутри помещения мастерских в размере, достаточном для передвижения и согласованном с Арендодателем при расстановке оборудования и стационарном размещении иного имущества на арендуемом участке.

2.4.14. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приема при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.15. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствиями которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.16. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.17. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, фамилии, имени, отчества физического лица, юридического адреса (адреса регистрации места жительства физического лица), почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

- 2.4.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.
- 2.4.19. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или представить соответствующий документ) Арендодателю.
- 2.4.20. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора (базовая ставка) и применяемых к ней соответствующих поправочных коэффициентов и льготного понижения в процентах к базовой ставке по годам трехлетнего периода аренды (при льготном порядке) и без применения поправочных коэффициентов и льготного понижения (при общем порядке). Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При предоставлении помещений в соответствии с п. 1.8 Договора (общий порядок) поправочные коэффициенты к базовой ставке и льготное понижение не применяются.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. Годовая арендная плата определяется как произведение ежемесячной арендной платы на двенадцать.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.5. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемыми помещениями бизнес-инкубатора подлежит корректировке при изменении базовой ставки арендной платы за один квадратный метр помещений бизнес-инкубатора, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности с утвержденной для Арендодателя периодичностью один раз в три календарных года.

Размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет:

- в первый год размещения - 2306 (Две тысячи триста шесть) руб. 73 коп.,
- во второй год размещения - 3460 (Три тысячи четыреста шестьдесят) руб. 09 коп.,
- в третий год размещения - 4613 (Четыре тысячи шестьсот тринадцать) руб. 46 коп.

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю. Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.7. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.8. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.9. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.10. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.12. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

### 4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.5, 3.6, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);
- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.2, 2.4.4, 3.4 Договора;
- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора условий предоставления помещений в аренду в бизнес-инкубаторе согласно условиям конкурсного отбора;

а). несоответствия фактической деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора заявленной в бизнес-плане;

б). несоблюдения в течение трех кварталов подряд Арендатором - резидентом бизнес-инкубатора плана развития;

в). невыполнения Арендатором-резидентом бизнес-инкубатора показателей, заявленных в бизнес-плане, более чем на 30 процентов в течение полутора лет;

- г). неосуществления деятельности Арендатора-резидента бизнес-инкубатора в течение трех месяцев подряд в период действия Договора;
- д) несоответствия резидента требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- несоответствия организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, требованиям, установленным Федеральным законом от 24 августа 2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
  - при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
  - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).
- 4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:
- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
  - помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
  - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
  - помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
  - по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора. При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).
- 4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пени (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.
- 5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора
- 5.3. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.
- 5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.
- 5.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.
- 5.6. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Для контроля за целевым использованием имущества и исполнения бизнес-плана, представленного на конкурсный отбор, Арендатор – резидент бизнес-инкубатора представляет Арендодателю следующую отчетную информацию:
- информацию, необходимую для оценки эффективности деятельности бизнес-инкубатора, по форме согласно прилагаемому к Договору Приложению № 5 «Отчет арендатора-резидента бизнес-инкубатора» (периодичность: квартал, год), с приложением краткой пояснительной записки;
  - копию «Заявление о подтверждении основного вида экономической деятельности» по форме согласно приложению № 1 к Порядку подтверждения основного вида экономической деятельности страхователя по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний – юридического лица, а также видов экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами, утвержденному Приказом Минздравсоцразвития России от 31 января 2006 года № 55 (в ред. Приказа Минтруда России от 27 декабря 2022 года № 818н).
- Сторонами, при необходимости, могут быть согласованы дополнительные виды отчетной информации.
- 6.2. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.
- 6.3. Арендатор в месячный срок со дня подписания договора самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора аренды в Комсомольском-на-Амуре отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, если срок договора один год и более. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
- 6.4. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.
- 6.5. Стороны назначают:
- 6.5.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.
- 6.5.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.



В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания \_\_\_\_\_

по вопросам, связанным с реализацией бизнес-плана \_\_\_\_\_

Контактным лицом со стороны Арендатора является: \_\_\_\_\_

6.6. В течение трехлетнего срока, установленного для резидентства Арендатора в бизнес-инкубаторе, включая период исполнения настоящего договора, вопрос о необходимости замены по объективным причинам (в том числе, по причине длительной, более трех месяцев подряд нетрудоспособности) руководителя юридического лица- участника конкурса, Арендатора по настоящему договору вопрос о замене решается сторонами в отдельном порядке.

6.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи движимого имущества.

Приложение № 4 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Приложение № 5 – Форма отчета арендатора - резидента бизнес-инкубатора.

Приложение № 6 – Заявка Арендатора.

(Приложения №№ 1-6 к договору- согласно типовой форме договора (приложение № 7 к конкурсной документации))

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 40703810670000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П