УТВЕРЖДАЮ:

Руководитель Управления имущественных отношений

Администрации Первомайского района

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.А. Фокина

“25” ноября 2022 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ

на право заключения договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью МО «Первомайский район» и представляющего собой:

**Лот № 1** – помещение № 4 общей площадью 25,7 кв.м., расположенное в одноэтажном нежилом помещении по адресу: Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, пер. Первомайский, д. 35, пом. 1, кадастровый номер 70:12:0203001:2355.

**Раздел 1. Общие положения.**

* 1. Настоящая документация об аукционе разработана в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными Приказом ФАС от 10.02.2010 № 67 (далее Правила № 67) и Положением «О порядке распоряжения и управления объектами муниципальной собственности Первомайского района, утвержденным решением Думы Первомайского района района от 27.11.2008 № 278.
	2. Документация об аукционе определяет порядок проведения и условия аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью МО «Первомайский район» (далее - аукцион).
	3. Организатором аукциона является муниципальное образование «Первомайский район», от имени и в интересах которого выступает Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района (далее - организатор аукциона).

Место нахождения: 636930, Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, ул. Ленинская, д. 38

Адрес электронной почты: kums@pmr.tomsk.ru

тел.: 8 (38-245) 2-23-34

* 1. Оператором аукциона выступает ООО «РТС - тендер» (далее - оператор аукциона).

Место нахождения: 127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 38, стр. 1.

Сайт: [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru/)

Адрес электронной почты: iSupport@rts-tender.ru

тел.: +7 (499) 653-55-00, +7 (800) 500-7-500, факс: +7 (495) 733-95-19.

Для обеспечения доступа к участию в аукционе заявителям необходимо пройти регистрацию в соответствии с Регламентом электронной площадки оператора аукциона [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) (далее - электронная площадка).

Регистрация заявителей на участие в аукционе (далее - заявители) на электронной площадке осуществляется ежедневно круглосуточно, но не позднее даты и времени окончания подачи (приема) заявок, указанных в извещении.

Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

Регистрации на электронной площадке подлежат заявители, ранее не зарегистрированные на электронной площадке, или регистрация которых на электронной площадке была ими прекращена.

Порядок работы заявителя на электронной площадке, системные требования и требования к программному обеспечению устанавливаются оператором аукциона и размещены на его сайте [http://help.rts-tender.ru/.](http://help.rts-tender.ru/)

* 1. В аукционе могут принять участие:

Любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собствен­ности, места нахождения, а также место происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующие на заключение договора.

* 1. Время начала проведения аукциона с 11 час. 00 мин 22.12.2022. (время местное) до окончания торгов на федеральной электронной торговой площадке оператора аукциона на сайте [www.rts-tender.ru.](http://www.rts-tender.ru/)
	2. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, т. е. до 12.12.2022.
	3. Извещение о проведении аукциона публикуется на официальном сайте Российской Феде­рации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по электронному адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/) и на федеральной электронной торговой площадке оператора аукциона: [www.rts-](http://www.rts-tender.ru/) [tender.ru.](http://www.rts-tender.ru/)
	4. Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о про­ведении аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукци­оне, т. е. до 12.12.2022.
	5. Документация об аукционе публикуется на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по электронному адресу [www.torgi.gov.ru.](http://www.torgi.gov.ru/) На бумажном носителе документацию об аукционе можно получить на основании заявления любого заинтересованного лица по адресу: 636930, Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, ул. Ленинская, д. 38, в срок с 26.11.2022 по 18.12.2022, с 08 час. 30 мин. до 13 час. 00 мин. и с 14 час. 00 мин. до 16 час. 30 мин. с понедельника по пятницу (время местное).

Документация об аукционе предоставляется организатором аукциона указанному лицу в тече­ние двух рабочих дней со дня получения организатором соответствующего заявления.

Плата за предоставление документации об аукционе не устанавливается.

* 1. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона, либо в форме электронного документа оператору аукциона запрос о разъяснении положений документации об аукционе (далее - запрос).
	2. За разъяснениями положений документации об аукционе можно обращаться по телефону: 8 (38-245) 2-23-34, с 08 час. 30 мин. до 13 час. 00 мин. и с 14 час. 00 мин. до 16 час. 30 мин. с понедельника по пятницу (время местное).

В течение двух рабочих дней с даты поступления запроса организатор аукциона обязан напра­вить в письменной форме или форме электронного документа лицу, направившему запрос, либо опе­ратору аукциона, в случае, если запрос поступил в форме электронного документа оператору аукци­она, разъяснения положений документации об аукционе, если указанный запрос поступил не позд­нее, чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе с 26.11.2022 по 13.12.2022.

В течение одного дня с даты направления разъяснения положений документации об аукционе по запросу заинтересованного лица такое разъяснение размещается организатором аукциона на офи­циальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведе­нии торгов по электронному адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/) с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

* 1. Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинте­ресованного лица вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Изменение предмета аукциона не допускается. В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изме­нений в документацию об аукционе такие изменения размещаются организатором аукциона на офи­циальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведе­нии торгов по электронному адресу [www.torgi.gov.ru,](http://www.torgi.gov.ru/) и в течение двух рабочих дней направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предо­ставлена документация об аукционе. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе продляется образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в документа­цию об аукционе до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не ме­нее двадцати дней.
	2. Аукцион проводится в соответствии с процедурами, условиями и положениями настоящей документации об аукционе.
	3. Условия, содержащиеся в извещении о проведении аукциона и документации об аукционе, являются условиями публичной оферты. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом та­кой оферты.
1. Предмет и условия аукциона
	1. Предметом аукциона является право на заключение договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью МО «Первомайский район» (далее - договор аренды).
	2. Описание и технические характеристики имущества, права на которое передается по дого­вору аренды (далее - имущество):

Лот 1. помещение № 4 общей площадью 25,7 кв.м., расположенное в одноэтажном нежилом помещении по адресу: Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, пер. Первомайский, д. 35, пом. 1, кадастровый номер 70:12:0203001:2355.

Целевое назначение арендуемого имущества: для размещения офиса.

Техническое состояние имущества удовлетворительное.

Описание имущества: одноэтажное, бревенчатое и облицовано кирпичом здание. Отсутствует система канализации и присоединение к системе водоснабжения.

По вопросам осмотра помещения обращаться по телефону: 8(38-245)2-23-34. Осмотр помещений проводится по предварительной записи без взимания платы с 26.11.2022 по 16.12.2022. Время осмотра: с понедель­ника по пятницу с 08 час. 30 мин. до 13 час. 00 мин. и с 14 час. 00 мин. до 16 час. 30 мин. (время местное).

Срок действия договора аренды – 3 года.

* 1. При заключении и исполнении договора аренды изменение условий, указанных в докумен­тации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.
	2. Ежемесячная арендная плата по договору аренды устанавливается по результатам аукцио­на. Предложения о цене заявляются участниками открыто в ходе проведения аукциона.

В случае, если была подана единственная заявка на участие в аукционе, соответствующая тре­бованиям и условиям аукционной документации, либо участником аукциона признан только один заявитель ежемесячной арендной платой по договору аренды является начальная (минимальная) цена договора (цена лота), указанная в документации об аукционе.

В арендную плату не входят расходы на оплату коммунальных услуг, на текущее содержание имущества, на страхование арендуемого имущества, на возмещение эксплуатационных расходов держателю имущества муниципальной казны и прочие расходы.

* 1. Начальная (минимальная) цена договора аренды (цена лота): **3 087,08 руб. (без учета НДС).**
	2. В случае заключения договора аренды с юридическим лицом или индивидуальным пред­принимателем арендная плата вносится арендатором по реквизитам, указанным в договоре аренды, без учета НДС. Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившие договор аренды, обязано ежемесячно перечислять НДС, рассчитываемый от суммы ежемесячной арендной платы, в инспекцию Федеральной налоговой службы по месту своей регистрации.

В случае заключения договора аренды с физическим лицом арендная плата вносится арендато­ром по реквизитам, указанным в договоре аренды, с учетом НДС.

* 1. Форма, срок, порядок оплаты по договору аренды, а также порядок изменения цены по до­говору содержатся в Приложении 3 к документации об аукционе.

Размер арендной платы по договору не может быть пересмотрен сторонами в сторону умень­шения.

* 1. Лицо, с которым заключается договор аренды, самостоятельно, за счет собственных средств, в установленном порядке заключает договор с ресурсоснабжающей организацией на присо­единение энергетических мощностей и выполняет все необходимые технические мероприятия по энерго- и ресурсосбережению, подключению энергоносителей и подведению водоснабжения и водо­отведения к имуществу.
	2. На момент окончания срока действия договора аренды переданное арендатору по договору аренды имущество должно быть сдано по акту приема-передачи в удовлетворительном техническом состоянии, позволяющем осуществлять его дальнейшую эксплуатацию.
1. Подача и отзыв заявок на участие в аукционе.
	1. Заявка на участие в аукционе (далее - заявка) должна содержать:
		1. Сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

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;

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

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 и подписанную руково­дителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписа­на лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содер­жать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

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;

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;

* + 1. Документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (документ с отметкой банка- получателя).
	1. Форма заявки на участие в аукционе содержится в Приложении 1 к документации об аук­ционе.
	2. При оформлении заявки необходимо следовать Инструкции по заполнению заявки, являю­щейся Приложением 2 к документации об аукционе.
	3. Подача заявок осуществляется через электронную площадку в форме электронных доку­ментов либо электронных образов документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных уси­ленной квалифицированной электронной подписью заявителя либо лица, имеющего право действо­вать от имени заявителя. Наличие электронной подписи означает, что документы и сведения, подан­ные в форме электронных документов, направлены от имени заявителя и отправитель несет ответ­ственность за подлинность и достоверность таких документов и сведений.

Не допускается внесение корректировок (изменение, удаление пунктов) в заявке на участие в аукционе.

Заявка подается в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной пло­щадки на сайте [https://www.rts-tender.ru/,](https://www.rts-tender.ru/) с приложением электронных образов документов.

Прием заявок и прилагаемых к ним документов осуществляется с 08 час. 30 мин. 26.11.2022 (время местное).

Последний день приема заявок 18.12.2022 до 16 час. 30 мин. (время местное).

* 1. Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного срока, на электронной площадке не регистрируются.
	2. Заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе в отношении каждого предмета аукциона.
	3. Документы на иностранном языке, предоставляемые иностранными юридическими лицами, должны быть легализованы на территории Российской Федерации и иметь, надлежащим образом за­веренный перевод на русский язык (апостиль).
	4. Печати и подписи, а также реквизиты и текст оригиналов и копий документов должны быть четкими и читаемыми.
	5. Подписи на документах должны быть расшифрованы (указывается должность, фамилия, имя и отчество либо инициалы подписавшегося лица).
	6. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до 16 час. 30 мин. 18.12.2022 (время местное) путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку.
	7. Отзыв заявки должен осуществлять заявитель/уполномоченное лицо, имеющее право действовать от имени заявителя.
1. Требование о внесении задатка, размер, срок, порядок внесения и условия возврата задатка.
	1. Для участия в торгах заявитель вносит задаток. Требование о внесении задатка является обязательным для всех заявителей.
	2. Размер задатка устанавливается в сумме: не установлен.
	3. Задаток вносится в срок, установленный для приема заявок.
	4. Порядок внесения задатка определяется регламентом работы электронной площадки опера­тора аукциона [www.rts-tender.ru.](http://www.rts-tender.ru/)

Задаток, указанный в извещении и в аукционной документации, вносится на расчетный счет оператора аукциона по реквизитам, указанным в личном кабинете заявителя после его реги­страции на электронной площадке: [https://www.rts-tender.ru/.](https://www.rts-tender.ru/)

Плательщиком по оплате задатка на основании поданной заявки может быть только заяви­тель. Не допускается перечисление задатка иными лицами. Перечисленные денежные средства не на основании поданной заявки, а также иными лицами, кроме заявителя (лица, подавшего заявку на участие в аукционе) будут считаться ошибочно перечисленными денежными средствами и воз­вращены на счет плательщика (необходимо письменное заявление).

* 1. Задаток, перечисленный победителем аукциона, единственным участником, а также един­ственным заявителем зачитывается в счет арендной платы по договору, заключенному по итогам рассмотрения заявок на участие в аукционе или по итогам проведения аукциона.
	2. Задатки, перечисленные другими участниками аукциона, кроме участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, возвращаются участникам в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о проведении аукциона.
	3. В течение пяти рабочих дней с даты заключения договора аренды с победителем аукциона возвращается задаток участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора.
	4. В течение пяти рабочих дней с даты поступления письменного обращения об отзыве заявки возвращается задаток участнику, отозвавшему заявку до установленных даты и времени, начала рас­смотрения заявок на участие в аукционе.
	5. В течение пяти рабочих с даты подписания протокола рассмотрения заявок возвращаются задатки участникам, не допущенным к участию в аукционе.
	6. Заявителям возвращаются задатки в течение пяти рабочих дней с даты признания аукцио­на несостоявшимся.
	7. В случае уклонения победителя аукциона от подписания договора в установленный срок, задаток, перечисленный им, не возвращается.
	8. В случае уклонения от заключения договора аренды участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, внесенный им задаток не возвращается.
1. Условия допуска заявителей к участию в аукционе.
	1. К участию в аукционе допускаются лица, указанные в пункте 1.5 аукционной документации, соответствующие следующим требованиям:
		1. Отсутствие процедуры ликвидации заявителя - юридического лица.
		2. Отсутствие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, ин­дивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства.
		3. Отсутствие решения о приостановления деятельности заявителя в порядке, предусмот­ренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмот­рения заявки на участие в аукционе.
	2. Заявитель не допускается комиссией по проведению аукционов на право заключения дого­воров аренды в отношении имущества, являющегося муниципальной собственностью МО «Первомайский район» к участию в аук­ционе в случаях:
* непредставления документов, указанных в пункте 3.1 аукционной документации;
* несоответствия требованиям, установленным в пункте 5.1 документации об аукционе,
* невнесения задатка и документов или копии документов, подтверждающие внесение задатка (документ с отметкой банка-получателя, подтверждающий перечисление задатка);
* несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе;
* подачи заявки на участие в аукционе заявителем, не указанным в пункте 1.5 аукционной до­кументации.
* наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбит­ражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банк­ротом и об открытии конкурсного производства;
* наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Ко­дексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.
	1. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем в составе заявки на участие в аукционе, аукционная комиссия отстраняет такого заявителя от участия аукционе на любом этапе его проведения.
	2. Уведомление о допуске к участию в аукционе и о признании заявителя участником аукцио­на или об отказе в допуске к участию в аукционе направляются заявителю оператором аукциона в личный кабинет на электронной площадке.
1. **Место, дата и время начала рассмотрения заявок**

Заседание комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе состоится **с 11 час. 00 мин. 19.12.2022 (время местное)** по адресу: Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, ул. Ленинская, д. 38, каб. 313.

1. **Проведение аукциона**
	1. В случае признания участниками аукциона двух и более заявителей проводится аукцион.
	2. Аукцион проводится в соответствии с Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверитель­ного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении гос­ударственного или муниципального имущества, утвержденными приказом Федеральной антимоно­польной службы России от 10.02.2010 № 67.
	3. «Шаг аукциона» устанавливается в размере 5 % (пяти процентов) начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в документации о проведении аукциона: **154,35 рублей.**
	4. Победителем аукциона признается участник, который предложил наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.
	5. Протокол об итогах аукциона размещается на официальном сайте торгов и на федеральной электронной торговой площадке организатора аукциона в течение дня, следующего после дня подпи­сания указанного протокола.
2. **Заключение договора аренды**
	1. Заключение договора аренды осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.
	2. Договор аренды заключается с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукци­оне в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным доку­ментацией об аукционе (далее - единственный заявитель), с лицом, признанным единственным участником аукциона, с победителем аукциона.
	3. Заключение договора аренды осуществляется с единственным участником аукциона, с единственным заявителем на основании и по цене, предусмотренной заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона, с победителем аукциона по цене, сложившейся по результатам торгов.
	4. Победителю аукциона, единственному участнику, либо единственному заявителю в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола аукциона, протокола рассмотрения заявок вручается проект договора аренды, прилагаемый к аукционной документации с включенной туда ценой дого­вора.
	5. Указанный проект договора аренды подписывается победителем аукциона, единственным участником, единственным заявителем в срок составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя. В случае невозвращения подписанного проекта договора в установленный срок победитель аукциона, единственный участник или единственный заявитель признается уклонившимся от заключения договора.
	6. В срок, предусмотренный для заключения договора, организатор аукциона обязан отказать­ся от заключения договора с победителем аукциона, либо с участником аукциона, с которым заклю­чается такой договор, в случае установления факта: проведения ликвидации такого участника аукци­она - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании такого участника аукциона - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии кон­курсного производства; приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном Ко­дексом Российской Федерации об административных правонарушениях; предоставления таким ли­цом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных разделом 3 доку­ментации об аукционе.
	7. В случае, если победитель аукциона признан уклонившимся от заключения договора, либо в этот период организатором аукциона были установлены факты, указанные в пункте 8.6. документа­ции об аукционе, аукционная комиссия вправе предложить участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, заключить договор аренды, прилагаемый к документации об аукционе с включенной туда ценой договора, предложенной данным участником.
	8. Протокол об отказе от заключения договора размещается на официальном сайте в течение дня, следующего после дня подписания протокола, и направляется по почте в письменной форме, или в форме электронного документа (по адресу, указанному в заявке), лицу, которому отказывается в заключении договора, в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола. Неполучение ли­цом данного протокола по адресу, указанному в заявке, не является основанием для оспаривания ре­шения аукционной комиссии о заключении договора с участником, сделавшим предпоследнее пред­ложение о цене договора, заключить договор аренды.
	9. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола об отказе от заключения договора передает один экземпляр протокола и проект договора аренды участнику аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора.

Проект договора аренды составляется путем включения цены, предложенной участником аук­циона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, в проект договора аренды, прилага­емый к документации об аукционе.

Указанный проект договора аренды подписывается участником аукциона, сделавшим предпо­следнее предложение о цене договора, в десятидневный срок и предоставляется организатору аукци­она.

В случае невозвращения подписанного проекта договора аренды в указанный срок, участник, сделавший предпоследнее предложение о цене договора, признается уклонившимся от заключения договора.

* 1. В случае уклонения от заключения договора победителя аукциона, единственного участ­ника, участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, а также единственного заявителя, организатор аукциона вправе объявить о проведении нового аукциона в установленном порядке.

### Приложение № 1

к документации об аукционе

Форма заявки на участие в аукционе

Заявка

на участие в аукционе на право заключения

договора аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью Первомайского района

с. Первомайское «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

1. Ознакомившись с документацией об аукционе,

юридическое лицо (указываются фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона)

физическое лицо (указываются фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства, номер контактного телефона)

выражает желание принять участие в аукционе на право заключения договора аренды имущества:

Номер лота\_\_\_\_\_

Место расположения, описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь (данные указываются согласно п. 2.2. документации об аукционе)

2. Обязуемся соблюдать Правила проведения аукциона, утвержденные Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, требования аукционной документации, а в случае победы на аукционе заключить договор аренды на условиях предложенного в аукционной документации проекта договора. Подача настоящей заявки на участие в аукционе, с нашей стороны, в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, является акцептом оферты.

3. Настоящим заявляем:

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

Документы о заявителе, прилагаемые к заявке:

1) для юридических лиц – выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона – на \_\_\_\_\_ листах в 1 экз.;

2) для индивидуальных предпринимателей – выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона – на \_\_\_\_\_ листах в 1 экз.;

3) для иных физических лиц – копии документов, удостоверяющих личность - на \_\_\_\_\_ листах в 1 экз.;

4) для иностранных 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, полученный не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона – на \_\_\_\_\_ листах в 1 экз.;

5) для юридических лиц – документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее – руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица – на \_\_\_\_\_ листах в 1 экз.;

6) для юридических лиц – копии учредительных документов заявителя – на \_\_\_\_\_ листах в 1 экз.;

7) для юридических лиц – 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 – на \_\_\_\_\_ листах в 1 экз.;

8) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка) – на \_\_\_\_\_ листах в 1 экз.

Заявитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность уполномоченного лица заявителя, подпись, расшифровка подписи)

М.П.

### Приложение № 2

к документации об аукционе

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ЗАЯВКИ

Заявка и документы, являющиеся обязательным приложением к заявке, подаются и размещаются за­явителем на электронной площадке в форме электронных документов либо электронных образов документов (документы на бумажном носителе, преобразованные в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенные усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя или представителя заявителя, в случае подачи заявки представителем заявителя.

Наличие электронной подписи означает, что документы и сведения, поданные в форме электронных документов, направлены от имени заявителя и заявитель несет ответственность за подлинность и достовер­ность таких документов и сведений.

Заявка должна быть составлена на русском языке. Все документы, входящие в состав заявки на уча­стие в электронном аукционе, должны открываться и иметь четко читаемый текст.

Документы, представленные иностранными юридическими лицами, должны быть легализованы на территории Российской Федерации и иметь надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык (апо­стиль).

Не допускается внесение корректировок (изменение, удаление пунктов) в заявке на участие в аукци­оне.

### Приложение № 3

к документации об аукционе

Проект договора аренды

**Договор № \_\_\_\_\_**

**аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной**

**собственностью Первомайского района**

с. Первомайское “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1. СТОРОНЫ ДОГОВОРА
	1. “Арендодатель” – муниципальное образование “Первомайский район”, интересы которого представляет Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района, в лице руководителя Фокиной Ольги Александровны, действующей на основании Положения.
	2. “Арендатор” –

 (наименование арендатора и его реквизиты: адрес, ИНН, паспорт для физ.лица).

* 1. “Арендодатель” и “Арендатор”, именуемые в дальнейшем “Стороны”, в соответствии с Распоряжением Администрации Первомайского района от 10.11.2022 № 560-р “О передаче в аренду муниципального имущества”, протоколом от “\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_, заключили данный договор о нижеследующем:
1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем договоре применяются следующие термины:

* 1. “Настоящий договор” – договор, подписанный сторонами, указанными выше. “Договор” используется в том же смысле во всех приложениях, дополнениях и других материалах, прилагаемых к договору на момент его подписания или позднее.
	2. “Срок перечисления” – дата поступления денежных средств на счет арендодателя, указанный в настоящем договоре.
	3. “Арендная плата” – неналоговый доход бюджета Первомайского района перечисляется арендатором в соответствии с настоящим договором.
	4. “Договорная ставка арендной платы” – ставка арендной платы за 1 м2 помещения в месяц по настоящему договору.
	5. “Договорная ставка за месяц” – размер арендной платы за арендуемое помещение в целом с учетом всей арендуемой площади за один месяц.
1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
	1. Предметом настоящего договора является предоставление во временное владение и пользование помещение № 4 общей площадью 25,7 кв.м., расположенное в одноэтажном нежилом помещении по адресу: Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, пер. Первомайский, д. 35, пом. 1, кадастровый номер 70:12:0203001:2355.
	2. Техническая характеристика предоставляемых в аренду помещения указывается в техническом паспорте объекта от 12.08.2010. Право собственности Арендодателя на помещение подтверждается регистрационной записью в ЕГРН от 21.09.2010 № 70-70-06/132/2010-792.
	3. Целевое назначение помещения, передаваемое в аренду: для размещения офиса.
2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ
	1. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.
	2. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную и оперативную деятельность Арендатора.
	3. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются судом в соответствии с его компетенцией.
	4. Защита имущественных прав Арендатора осуществляется в соответствии с их компетенцией.
3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ДОГОВОРА
	1. Арендодатель обязуется:
		1. В пятидневный срок, с момента заключения настоящего договора, передать Арендатору указанное в п. 3.1 настоящего договора нежилые помещения по акту приема-передачи, подлежащему подписанию уполномоченными представителями сторон и прилагаемому к настоящему договору.
		2. В случае досрочного одностороннего отказа от исполнения обязательства письменно предупредить Арендатора о расторжении договора не менее чем за две недели.
	2. Арендатор обязуется:
		1. Использовать арендуемое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 3.3 настоящего договора.
		2. Содержать арендуемое имущество в полной исправности и в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать правила противопожарной и технической безопасности, пользоваться коммуникациями тепло-, водоснабжения и канализации в соответствии с установленными правилами. Содержать прилегающую территорию в надлежащем санитарном состоянии.
		3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.
		4. Своевременно производить за свой счет внутренний, а также, наружный текущий ремонт арендуемых помещений.
		5. В течение недели с момента заключения настоящего договора, но не позднее пяти дней со дня передачи Арендодателем имущества по акту приема-передачи, Арендатор обязуется заключить договора с соответствующими службами по содержанию арендуемого имущества, в том числе за коммунальные услуги (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация, вывоз мусора и прочие подобные услуги).
		6. В случае, когда арендуемое имущество по вине Арендатора окажется в состоянии непригодном для использования Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь установленный период действия договора и, кроме того, возместить Арендодателю причиненные убытки в полном объеме.
		7. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за один месяц, о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием договора, так и при досрочном освобождении, и сдать помещение по Акту в исправном состоянии.
	3. Арендодатель имеет право:
		1. Устанавливать внутренние правила и порядок пользования арендуемым имуществом.
		2. Требовать досрочного расторжения договора, в случае нарушения порядка пользования арендуемым имуществом.
4. ПРАВА КОНТРОЛЯ

Арендодатель имеет право осуществлять контроль за использованием Арендатором арендуемого имущества. Контроль осуществляется путем проверок.

1. ОБЯЗАННОСТИ ПО РЕМОНТУ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ПОСЛЕДСТВИЯ УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДАТОРОМ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ
	1. Обязанность производить внутренний и наружный текущий ремонт арендуемого имущества возлагается на Арендатора.
	2. На момент окончания срока договора муниципальное имущество, права на которое передаются по договору должно соответствовать следующим требованиям: планировка имущества должна соответствовать техническому паспорту на помещение, в котором находится имущество, составленному на 05.02.2010. Электропроводка, трубы центрального отопления, оконные конструкции должны быть в удовлетворительном техническом состоянии и быть исправны. Имущество должно быть свободным от установленного арендатором оборудования, мебели. Внутренняя отделка не загрязнена. В случае проведения Арендатором перепланировок, переоборудования арендуемых помещений Арендатор обязан внести изменения в технический паспорт объекта аренды за свой счет. Проведение капитального ремонта Арендатором возможно только с письменного согласия Арендодателя. При этом Арендодатель в обязательном порядке проводит согласование сметы планируемых работ, а также согласовывает акт сдачи-приемки выполненных работ.
	3. Неотделимые без вреда для арендуемого имущества улучшения могут производиться Арендатором только с письменного согласия Арендодателя, без возмещения стоимости этих улучшений.
	4. По истечению срока договора, а также при досрочном его прекращении, Арендатор обязан передать Арендодателю все произведенные в арендуемом имуществе перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность здания и неотделимые без вреда для конструкций помещений.
2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА
	1. Арендная плата за предоставление во владение и пользование Арендатору нежилых помещений, указанных в п. 3.1 договора, устанавливается исходя из суммы, определенной в ходе торгов, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц без НДС. Начальная цена договора рассчитана исходя из рыночной стоимости 120,12 руб. (Сто двадцать рублей 12 копеек) в месяц за 1 м2 без НДС (отчет ООО “Континент-СП” № 2310 от 18.10.2022).

Налоговая база по НДС определяется как сумма арендной платы с учетом налога. Арендатор обязан исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

* 1. Арендная плата начисляется с момента подписания акта приема-передачи. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно до 20 числа текущего месяца на основании Договора аренды на счет, указанный в п. 8.3 договора аренды.
	2. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной надлежащим образом, если очередной платеж поступил в установленный срок, в установленном размере на указанный расчетный счет согласно настоящему разделу договора.

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Наименование получателя: УФК по Томской области (Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района)

ИНН/КПП 7012004250/701201001

ОКТМО 69648000

Номер счета получателя: 03100643000000016500

Наименование банка: Отделение Томск Банка России//УФК по Томской области, г. Томск

Кор/с 40102810245370000058

БИК 016902004

Наименование платежа: Доходы от сдачи в аренду имущества

КБК 90411105035050000120

* 1. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случаях:
* при изменении нормативных правовых актов, определяющих исчисление арендной платы, порядок и условия её внесения;
* при изменении рыночной конъюнктуры.

Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее одного месяца до установленного в Договоре срока внесения арендной платы. Данное уведомление является неотъемлемой частью Договора.

* 1. Окончательный расчет по всем видам платежей, предусмотренных настоящим договором, производится сторонами после окончания срока аренды на основании Акта сверки.
1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	1. Ответственность Арендодателя:
		1. За непредоставление Арендатору в 5-дневный срок с момента заключения основного договора по вине Арендодателя имущества, указанного в п. 3.1 настоящего договора, Арендодатель уплачивает пеню в размере 0,1% суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.
	2. Ответственность Арендатора:
		1. В случае невнесения Арендатором платежей в установленные сроки, начисляется пеня в размере 0,1% с просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки. Сумма пени уплачивается помимо причитающихся к уплате сумм арендной платы по реквизитам, согласно п. 8.3 настоящего Договора.

Уплата пени, установленной Договором аренды, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

* + 1. Ответственность Арендатора за просрочку платежей за коммунальные услуги, а также по содержанию арендуемых площадей возникает непосредственно перед поставщиком услуг.

Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения имущества с момента подписания акта приема-передачи.

 9.2.3. Ответственность за противопожарную безопасность несет Арендатор. В случае нарушения Арендатором правил пожарной безопасности, последний возмещает ущерб от понесенных Арендодателем затрат по ликвидации последствий пожара.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК АРЕНДЫ)

Срок аренды устанавливается с “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и составляет 3 года.

Договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи и действует до полного исполнения сторонами взятых на себя обязательств.

ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Изменение условий договора по взаимному соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях предусмотренных законодательством.

В случае возникновения необходимости эксплуатации сданного в аренду имущества Арендодателем, договор аренды считается расторгнутым после истечения срока предупреждения, предусмотренного п. 5.1.2 договора.

По требованию Арендатора договор аренды может быть расторгнут судом в случаях предусмотренных действующим законодательством.

СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ДОГОВОРА

Все приложения, которые подписаны к настоящему договору, считаются его составными частями.

В случае противоречий между вышеупомянутыми приложениями и положениями настоящего договора, предпочтение отдается положениям договора.

Перечень приложений к настоящему договору: акт приема-передачи.

ИЗВЕЩЕНИЕ

Все извещения, уведомления и другую корреспонденцию в соответствии с настоящим договором стороны будут направлять в письменной форме за подписью уполномоченных лиц на юридические адреса, указанные в договоре.

Сторона по договору, изменившая адрес и реквизиты обязана сообщить об этом другой стороне в течение двух недель.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ: |  | АРЕНДАТОР: |
| Управление имущественных отношений Администрации Первомайского районаЮридический адрес: 636930, Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, ул. Ленинская, 38ИНН/КПП 7012004250/701201001 |  |  |
| Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.А. Фокина  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П.  |

Приложение

к договору аренды № \_\_\_\_

от “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Акт приема-передачи

|  |  |
| --- | --- |
| с. Первомайское | “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |

* 1. Мы, нижеподписавшиеся, “Арендодатель” – муниципальное образование “Первомайский район”, интересы которого представляет Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района, в лице руководителя Фокиной Ольги Александровны, действующей на основании Положения, с одной стороны, и “Арендатор” – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем “Стороны”, составили настоящий Акт о том, что Арендодатель передает в аренду, а Арендатор принимает в аренду помещение № 4 общей площадью 25,7 кв.м., расположенное в одноэтажном нежилом помещении по адресу: Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, пер. Первомайский, д. 35, пом. 1, кадастровый номер 70:12:0203001:2355.

Настоящий акт подтверждает отсутствие претензий Арендатора в отношении арендованного имущества.

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| СДАЛ |  |  | О.А. Фокина |  | ПРИНЯЛ |  |  |  |
|  | М.П. |  |  |  |  | М.П. |  |  |