**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**аренды в отношении находящихся в государственной собственности нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, закрепленных за государственным унитарным предприятием**

**г. Уфа « \_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.**

**Государственное унитарное предприятие "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан"**, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице генерального директора Шигапова Рамиля Махмутовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем "Стороны" согласованию с уполномоченным органом <1>, на основании письма ГКУ «Управление имуществом казны Республики Башкортостан» исх.№ЮА-05/5097 от 27.08.2021 года, согласия АО «Региональный фонд» исх. №07-744 от 24.08.2021 года и протокола заседания аукционной комиссии ГУП "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан" №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об итогах проведения аукциона, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование объект недвижимого имущества (далее – «Имущество»), расположенный в отдельно стоящем одноэтажном нежилом здании по адресу: **Республика Башкортостан, г.Уфа, Кировский район, ул.Ленина д.5/3, литер Б (назначение – бистро), кадастровый номер здания 02:55:010142:186 , включающий в себя: нежилое помещение №1,2,3 общей площадью 37,1 кв.м., в целях: для деятельности по управлению коммерческой организацией.**

1.2. Описание и технические характеристики Имущества подтверждаются техническим паспортом, изготовленным организацией (органом) по государственному техническому учету объектов капитального строительства.

Сведения о передаваемом в аренду Имуществе, изложенные в настоящем Договоре, являются достаточными для его надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

1.3. Настоящий договор в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации является договором присоединения.

1. **Срок действия договора**

 2.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания договора Сторонами (или государственной регистрации в случае, если срок аренды установлен в один год и более) и действует **с** **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (11 месяцев 25 дней).**

Условия настоящего договора распространяются на взаимоотношения Сторон, возникшие с **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021**г. в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2 В случае, если арендатором является субъект малого предпринимательства, то общий срок аренды составляет не более 2-х лет и не допускается автоматическая пролонгация договора на аналогичный срок.

1. **Страхование недвижимого имущества <2>**

3.1. Арендатор в течение тридцати дней после заключения настоящего Договора заключает договор страхования Имущества от гибели или повреждения.

Объектом страхования являются имущественные интересы Арендатора и Арендодателя, связанные с владением, пользованием и распоряжением Имуществом, указанным в договоре страхования.

Договор страхования Имущества заключается в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации и должен покрывать следующие риски:

- пожар, удар молнии;

- взрыв;

- повреждение водой;

- стихийные бедствия;

- противоправные действия третьих лиц;

- падения на застрахованное имущество пилотируемых летающих объектов или их обломков;

- наезда наземных транспортных средств на застрахованное Имущество;

- падения на застрахованное имущество деревьев, столбов, мачт освещения и других предметов.

3.2. Договор страхования Имущества заключаются Арендатором со Страховщиком в соответствии с правилами страхования страховщика <3>, позволяющими предоставить страховое покрытие в объёме, не менее, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора.

3.3. Страховая сумма в отношении страхования Имущества может быть определена в размере его рыночной стоимости на основании отчета об оценке Имущества*,* подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, за счет средств Арендатора либо на основании кадастровой стоимости Имущества. При этом дата отчета об оценке не должна быть ранее двух лет до момента заключения договора страхования.

3.4. Договор страхования составляется в трёх экземплярах - для Страховщика, Арендатора и Арендодателя. Арендатор предоставляет Арендодателю его экземпляр договора страхования, а также документы или копии документов, подтверждающих уплату страховой премии по нему.

3.5. Страховая премия по договору страхования уплачивается Арендатором.

1. **Обязанности и права Арендодателя и Арендатора**

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. В десятидневный срок после заключения настоящего Договора, предоставить Арендатору Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах.

4.1.2. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Имуществу, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Имуществу ущерба.

4.1.3. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

4.1.4. Не позже трех рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах.

4.1.5. В течение трех рабочих дней после заключения настоящего Договора передать в уполномоченный орган экземпляр договора аренды.

4.1.6. Не позднее трех рабочих дней с момента получения от Арендатора заверенной в установленном порядке копии договора страхования, заключенного в соответствии с настоящим Договором, направить ее уполномоченному органу.

4.2. Арендатор обязуется:

 4.2.1. В десятидневный срок после заключения настоящего Договора, принять от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи.

4.2.2. В течение десяти дней после вступления в силу настоящего Договора заключить с Арендодателем договоры на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг, на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

С письменного согласия Арендодателя Арендатор вправе самостоятельно обслуживать арендуемый объект.

**Стоимость потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг определяется по показаниям счетчиков, а при их отсутствии рассчитывается пропорционально площади Имущества на основании счетов соответствующих организаций.**

4.2.3. Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

4.2.4. В случае, если договор заключен на срок более года, в течение
шести месяцев после подписания настоящего Договора представить в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015 года «О государственной регистрации недвижимости».

4.2.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя, направленным в соответствии
с пунктом 6.3.1 настоящего Договора, в том числе налог на добавленную стоимость.

4.2.6. По письменному разрешению Арендодателя производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений в случае их физического и (или) морального износа.

4.2.7. В срок не позднее трех рабочих дней извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести существенный ущерб Имуществу, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Имуществу ущерба.

4.2.8. Обеспечивать сохранность Имущества, его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на его содержание.

Пропорционально арендуемой площади нести расходы на содержание здания, включая его обслуживание (уборка, вывоз мусора, ремонт и очистка от снега кровли), поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии; поддержание в надлежащем состоянии фасада здания и территории, непосредственно прилегающей к зданию, в границах земельного участка, сформированного под его использование.

4.2.9. Не производить переустройства и (или) перепланировок Имущества, а также их неотделимые улучшения.

Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором за свой счет, возмещению не подлежит ни во время его действия ни после прекращения. Неотделимые улучшения Имущества, произведенные Арендатором за свой счет, являются собственностью Арендодателя.

4.2.10. Арендатору запрещается передавать имущество настоящему Договору в субаренду (поднаем).

4.2.11. Арендатор не имеет права последующего выкупа арендуемого имущества.

4.2.12. Не распоряжаться как правом аренды, предоставленным Арендатору
в соответствии с условиями настоящего Договора, так и непосредственно арендуемым объектом путем его продажи, передачи третьим лицам в залог, безвозмездное пользование, а также внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и других организаций или любым иным способом.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Имущества представителей Арендодателя для проведения в установленном законодательством порядке проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора.

4.2.14. Предоставлять в случаях необходимости часть арендуемых помещений (не более тридцати процентов от общей площади) органам государственного управления для исполнения государственных обязанностей на срок до трех месяцев с соответствующим уменьшением арендной платы на указанный период пропорционально предоставляемой площади объекта.

4.2.15. При наступлении страхового случая по договору страхования Имущества Арендатор обязан:

- сообщить Арендодателю о наступлении страхового случая в течение трех рабочих дней начиная со дня, когда ему стало известно об этом, путем факсимильной, почтовой или телеграфной связи, а также сообщить об этом Страховщику в срок, установленный договором страхования, представив имеющиеся документы, подтверждающие наступление страхового случая, и иные документы в соответствии
с договором страхования;

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для сохранности поврежденного объекта до его осмотра представителями Страховщика;

- обеспечить Страховщику возможность проведения осмотра поврежденного Имущества, переданного ему в аренду.

4.2.16. Письменно уведомить Арендодателя и уполномоченный орган о намерении заключить договор аренды на новый срок не позднее чем за месяц до истечения срока действия настоящего Договора/*применяется в случае, если иной порядок не предусмотрен конкурсной (аукционной) документацией.*

Днем уведомления считается день получения Арендодателем письменного уведомления.

4.2.17. Не позже трех рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

4.2.18. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора обратиться к Арендодателю с соответствующим предложением не менее чем за
месяц до предполагаемой даты расторжения.

4.2.19. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

4.2.20. Передать Арендодателю его экземпляр договора страхования, заключенного в соответствии с настоящим Договором не позднее трёх рабочих дней с момента его заключения, а также документы или копии документов, подтверждающие своевременную оплату страховой премии по договору страхования не позднее трёх рабочих дней с момента перечисления Страховщику страховой премии.

4.2.21. В случае прекращения действия договора страхования, заключенного Арендатором в соответствии с требованиями настоящего Договора, заключить новый договор страхования в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, обеспечив непрерывность страхования.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Требовать надлежащего исполнения Арендатором условий, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных разделом 8 настоящего Договора.

4.3.3. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. Использовать Имущество на условиях, установленных настоящим Договором.

4.4.2. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.3. Требовать досрочного расторжения Договора в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

**5. Порядок возврата арендуемого имущества Арендодателю**

5.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества Арендатор должен:

5.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

5.1.2. Освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

5.2. Акт приема-передачи составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в четырех экземплярах (для каждой из Сторон, для уполномоченного орган и АО «Региональный фонд»).

5.3. Акт приема-передачи после его подписания Арендодателем и Арендатором приобщается к каждому экземпляру соглашения о расторжении настоящего Договора (для каждой из Сторон, для уполномоченного органа и АО «Региональный фонд») и является его неотъемлемой частью.

5.4. В трехдневный срок после подписания акта приема-передачи и соглашения о расторжении Договора Арендодатель передает акт приема-передачи и соглашение о расторжении Договора в уполномоченный орган.

**6. Платежи и расчеты по Договору**

 6.1. Размер арендной платы составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** с НДС в месяц за помещение по результатам проведения торгов, утвержденных протоколом заседания аукционной комиссии ГУП «Фонд жилищного строительства РБ» №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

 Согласно п.6.11 Постановления Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 года № 403 «О порядке оформления прав пользования государственным имуществом Республики Башкортостан и об определении годовой арендной платы за пользование государственным имуществом Республики Башкортостан», при заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства договоров аренды в отношении государственного имущества Республики Башкортостан арендная плата вносится в следующем порядке:

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

во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы,

в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы,

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы.

Так как **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** является **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** согласно выписки из сведений из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства ФНС России, то **арендная плата** в первый год аренды **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **в месяц с НДС:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Период | Сумма арендной платы без НДС, руб | НДС, руб | Итого сумма арендной платы, руб |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |
|  | **ИТОГО** |  |  |  |

В соответствии со ст.430 ГК РФ **Арендная плата по настоящему Договору без НДС** подлежит перечислению Арендатором **на счет Акционерного общества «Региональный фонд»,** являющемуся кредитором ГУП «Фонд жилищного строительства РБ» и имеющему право требовать исполнения обязательства в свою пользу. Банковские реквизиты АО «Региональный фонд»:

Р/счет: №40702810800250001922 в Филиале Банка «Газпромбанк» (АО) в г.Уфе,

к/счет: №3010180300000000928, БИК 048073928.

Средства, полученные АО «Региональный фонд» в виде арендной платы по настоящему Договору будут засчитываться в счет основного долга ГУП «Фонд жилищного строительства РБ» перед АО «Региональный фонд» по Соглашению об урегулировании от 27.03.2019г №ФЖС-02.

Сумма **НДС** от арендной платы подлежит перечислению Арендатором **на счет Арендодателя**. Банковские реквизиты ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»:

Р/счет: 40602810462000000052 в Башкирском РФ АО “Россельхозбанк” г.Уфа

Корсчет: 30101810200000000934 , БИК 048073934.

6.2. Арендная плата, указанная в пункте 6.1 настоящего Договора, устанавливается в рублях Российской Федерации и перечисляется отдельными платежными поручениями.

Первое внесение арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, Арендатор производит в течение десяти дней после заключения настоящего Договора, а впоследствии арендная плата вносится не позднее десятого числа оплачиваемого месяца**,** если иной порядок не установлен соглашением сторон, действующим законодательством или конкурсной (аукционной) документациейв случае, если заключение договора аренды происходит по результатам проведения торгов.

**Арендатор обязан информировать Арендодателя об оплате аренды на счет АО «Региональный фонд» письменно за подписью руководителя и главного бухгалтера с приложением первичных документов в течение 5 рабочих дней после оплаты.**

Обязательства по оплате арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, а также по оплате взносов на проведение капитального ремонта общего имущества возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества и прекращаются с момента возврата Арендатором Имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

**Расходы Арендатора на оплату коммунальных и эксплуатационных услуг не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.**

 6.3. Если иной порядок не установлен федеральными, республиканскими законами или нормативными правовыми актами, принимаемыми в соответствии с федеральными, республиканскими законами, в сторону увеличения размер арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, а также порядок её оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.

6.3.1. Основания изменения Арендодателем в одностороннем порядке размера арендной платы, новый размер арендной платы и порядок её оплаты определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и при изменении коэффициентов расчета годовой арендной платы.

При изменении в одностороннем порядке размера арендной платы, а также при изменении реквизитов и порядка ее оплаты, Арендодателем в адрес Арендатора направляется соответствующее уведомление.

Новый размер арендной платы, новые реквизиты (при необходимости) и порядок её оплаты подлежат согласованию с уполномоченным органом.

Новый размер арендной платы, новые реквизиты (при необходимости) и порядок её оплаты, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором.

6.3.2. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, новых реквизитов и порядка её оплаты составляется в письменном виде Арендодателем в двух экземплярах и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В течение пяти рабочих дней после составления уведомления Арендодатель направляет один экземпляр уведомления Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, или представляет под роспись Арендатору или его уполномоченному лицу.

Уведомление является достаточным основанием изменения арендной платы по Договору и не требует обязательной государственной регистрации. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее пяти дней с момента его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в настоящем Договоре, или не позднее пяти дней с момента получения нового расчета арендной платы под роспись Арендатором либо его уполномоченным лицом.

6.4. Доходы, связанные с возмещением вследствие утраты (гибели), недостачи или повреждения Имущества, зачисляются на счет Арендодателя.

**7. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

7.1. Ответственность Арендодателя:

7.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Ответственность Арендатора:

7.2.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает пени в размере 0,3 процента от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки, которая перечисляется на счет Арендодателя. Пени начинают начисляться со следующего дня после окончания срока очередного платежа.

7.2.2. За невыполнение обязательств, предусмотренных пунктами 4.2.3, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8, 4.2.9, 4.2.10, 4.2.21 настоящего Договора Арендатор уплачивает штраф в размере ставки рефинансирования Банка Россииот месячной арендной платы, который перечисляется на счет Арендодателя.

* 1. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
	2. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с пунктом 3.1, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Арендодателю, Арендатор обязан в течение пяти рабочих дней, считая со дня получения страхового возмещения Арендодателем, возместить Арендодателю разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.
	3. В случае, если наступление страхового случая произошло по вине Арендатора, и страховщиком принято решение об отказе в выплате страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Имущество за счет собственных средств.
1. **Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора**

8.1. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктом 6.3 настоящего Договора, и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктами 8.2, 8.3 и 8.4 настоящего Договора, допускаются по соглашению Сторон при получении согласия АО «Региональный фонд».

Предложения по изменению условий настоящего Договора рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением при условии согласия АО «Региональный фонд».

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением арендатора за 1 месяц до даты расторжения договора.

8.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнутпо требованию Арендодателя при систематическом (более двух раз) невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 4.2.3, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8, 4.2.9, 4.2.10, 4.2.21 настоящего Договора*.*

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

8.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив другую сторону не позднее, чем за месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора, в следующих случаях:

8.4.1. При систематическом (более двух раз) нарушении сроков внесения арендной платы в соответствии с настоящим Договором.

8.4.2. Если в отношении Имущества принято решение о его постановке на реконструкцию (реставрацию, капитальный ремонт), отчуждении, сносе, использовании для государственных нужд или ином порядке распоряжения таким имуществом.

8.5. Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 8.4.1 - 8.4.2 настоящего Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств настоящего Договора.

8.6. Уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.4 настоящего Договора, составляется Арендодателем в трех экземплярах по одному для каждой из Сторон и уполномоченному органу, и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. **Порядок разрешения споров**

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

9.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1. **Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия.

10.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

**11. Прочие условия**

11.1. Все приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемыми частями.

11.2. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или переход/возникновение вещного права на Имущество к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

11.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании актов Главы Республики Башкортостан или Правительства Республики Башкортостан.

11.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

11.5. Настоящий Договор не является основанием для передачи Имущества в собственность Арендатора. На переданное в соответствии с настоящим Договором Имущество не может быть обращено взыскание кредиторами Арендатора.

11.6. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон, уполномоченного органа и АО «Региональный фонд»

1. **К настоящему Договору прилагаются:**
2. акт приема-передачи Имущества,
3. Согласие учредителя - письмо ГКУ «Управление имуществом казны Республики Башкортостан» исх
4. Согласие залогодержателя АО «Региональный фонд» исх.

4) протокол заседания аукционной комиссии ГУП «ФЖС РБ» об итогах проведения аукциона №\_\_\_\_\_\_\_\_-

6) выписка из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства ФНС России.

**13. Адрес уполномоченного органа:**

ГКУ «Управление имуществом казны Республики Башкортостан», адрес: г. Уфа, ул. Ленина д.61.

**14.Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»** |  |
| Адрес: 450077, г. Уфа, ул. Ленина, 5/3ИНН 0274100871, КПП 027401001Р/с: 40602810462000000052 в Башкирском РФ АО “Россельхозбанк” г.Уфа Корсчет: 30101810200000000934 БИК: 048073934,Тел. (347) 229-91-00e-mail: main@gsfrb.ruГенеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.М. Шигапов  |  |
| <1> Здесь и далее под уполномоченным органом следует понимать Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан или иной уполномоченный Главой Республики Башкортостан или Правительством Республики Башкортостан орган государственной власти.<2> Страхование недвижимого имущества осуществляется при передаче в аренду более 100 кв. м.<3> Статья 943 Гражданского кодекса Российской Федерации.<4> В данном пункте могут быть предусмотрены льготы по арендной плате, права на которые могут возникнуть у Арендатора в порядке и на условиях, установленных федеральными, республиканскими законами или нормативными правовыми актами, принимаемыми в соответствии с федеральными законами. |