

Утверждено
Приказом АО «Центр развития бизнеса НАО»
От 01.12.2022 г. № 64-О

Генеральный директор  Тихомирова И.В.

**Положение
о проведении конкурсного отбора
на предоставление в аренду субъектам малого и среднего
предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный
налоговый режим «Налог на профессиональный доход», нежилых помещений
в бизнес-инкубаторе АО «Центр развития бизнеса
Ненецкого автономного округа»**

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о проведении конкурсного отбора на предоставление в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», нежилых помещений в бизнес-инкубаторе АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» (далее – Положение) определяет механизм конкурсного отбора субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - субъекты МСП) и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», зарегистрированных на территории Ненецкого автономного округа, для предоставления им нежилых помещений в бизнес-инкубаторе АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» (далее – бизнес-инкубатор), расположенных по адресу: г. Нарьян-Мар, ул. Ненецкая, дом 3, а также условия предоставления указанных помещений.

1.2. Целью деятельности бизнес-инкубатора является оказание различного вида услуг начинающим Субъектам МСП физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» путем предоставления в аренду нежилых помещений и оказания услуг по обеспечению инфраструктурой, услуг управления и юридических услуг, консультативных и информационных услуг.

1.3. Финансирование деятельности бизнес-инкубатора осуществляется в рамках средств АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа».

1.4. Контроль деятельности бизнес-инкубатора производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.5. Проводимый в соответствии с настоящим Порядком конкурсный отбор является открытым по составу участников.

1.6. Организатором конкурсного отбора является АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа».

1.7. Нежилые помещения в бизнес-инкубаторе могут быть предоставлены субъектам МСП, зарегистрированным на территории Ненецкого автономного округа и прошедшим конкурсный отбор в соответствии с настоящим Порядком.

1.8. Основанием для предоставления субъектам МСП физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» нежилых помещений бизнес-инкубатора в аренду являются результаты конкурсного отбора, проводимого среди субъектов МСП и физических лиц, применяющих

специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

1.9. Максимальный срок предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора в аренду субъектам МСП не должен превышать 3 (трех) лет.

II. Комиссия по конкурсному отбору субъектов малого и среднего предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» для предоставления нежилых помещений в бизнес-инкубаторе

2.1. Конкурсный отбор - отбор Субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для предоставления им в аренду нежилых помещений бизнес-инкубатора.

Конкурсный отбор субъектов МСП физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» проводит Комиссия по отбору субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», зарегистрированных и осуществляющих деятельность на территории Ненецкого автономного округа, для предоставления им нежилых помещений в бизнес-инкубаторе АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» (далее – Комиссия).

Комиссия принимает решение о целесообразности размещения проектов, представленных субъектом МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», на нежилых площадях в бизнес-инкубаторе.

2.2. Комиссия является коллегиальным органом и состоит из председателя Комиссии, заместителя председателя конкурсной комиссии, секретаря комиссии и членов Комиссии.

Состав Комиссии утверждается приказом генерального директора АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа».

В конкурсную комиссию привлекаются представители общероссийских и региональных объединений предпринимателей, а также представители Координационного совета по развитию инвестиционной и предпринимательской деятельности на территории Ненецкого автономного округа, представители исполнительных органов государственной власти Ненецкого автономного округа.

2.3. Кворум заседания Комиссии обеспечивается присутствием на заседании не менее 50% ее членов.

Члены Комиссии участвуют в заседаниях лично. Замена члена комиссии допускается по решению организатора конкурсного отбора.

В случае временного отсутствия председателя комиссии его функции исполняет заместитель председателя комиссии.

2.4. Для принятия решения о целесообразности реализации проекта, представленного субъектом МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в бизнес-инкубаторе Комиссия вправе привлекать соответствующих специалистов.

2.5. Комиссия имеет право:

- принимать решения о предоставлении нежилых помещений в бизнес-инкубаторе или об отказе в предоставлении нежилых помещений;
- приглашать претендентов на заседание Комиссии для защиты и технико-экономического обоснования представленных проектов.

2.6. В ходе заседания Комиссии ведется протокол, в котором отражаются: дата

и место проведения заседания Комиссии, состав Комиссии, повестка дня, а также решения Комиссии о предоставлении нежилых помещений в аренду либо об отказе в предоставлении нежилых помещений в аренду (с указанием оснований отказа) по каждому представленному заявлению.

2.7. Протокол Комиссии подписывается всеми членами Комиссии в течение 2 (двух) рабочих дней со дня принятия Комиссией решения и размещается на сайте www.fond83.ru в сети Интернет.

2.8. На основании положительного решения Комиссии Арендодатель – АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» - заключает договоры с субъектами МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», прошедшими конкурсный отбор на предоставление им нежилых помещений бизнес-инкубатора в аренду.

2.9. Передача нежилых помещений бизнес-инкубатора осуществляется по акту приема-передачи в срок, указанный в договоре. Акт приема-передачи подписывается представителями Сторон после осмотра объекта аренды и является неотъемлемой частью договора аренды. В акте указываются все выявленные в результате осмотра недостатки объекта аренды.

2.10. Организатор конкурсного отбора вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении Конкурса не позднее, чем за три дня до даты окончания подачи заявок на участие в Конкурсе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором конкурсного отбора на сайте www.fond83.ru в сети Интернет. При этом срок подачи заявок на участие в Конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на сайте внесенных изменений в извещение о проведении Конкурса до даты окончания подачи заявок на участие в Конкурсе он составлял не менее десяти дней.

2.11. Организатор конкурсного отбора вправе отказаться от проведения Конкурса не позднее чем за три дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в Конкурсе. Извещение об отказе от проведения Конкурса размещается на сайте www.fond83.ru в сети Интернет в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения Конкурса. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурсного отбора направляет соответствующие уведомления всем заявителям.

III. Условия допуска субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» к участию в отборе

3.1. Условия допуска субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» к участию в отборе:

- субъект МСП, относится к категории субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон);
- государственная регистрация и осуществление деятельности на территории Ненецкого автономного округа;
- представление для конкурсного отбора бизнес-плана, подтверждающего

целесообразность размещения Субъектов МСП в бизнес-инкубаторе.

– вид деятельности субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» не подпадает под перечень видов деятельности, перечисленных в п. 2.5 настоящего Положения;

– субъекты МСП и физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» не имеет просроченной задолженности перед налоговыми органами по налоговым и иным обязательным платежам в бюджетную систему Российской Федерации;

– субъекты МСП и физические лиц, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» не имеют задолженности по арендной плате перед бизнес-инкубатором в случае, если ранее субъект МСП и физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» размещались в бизнес-инкубаторе;

– в отношении субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» не проводятся процедура ликвидации или банкротства;

на день подачи заявки деятельность субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» не приостановлена в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

информация о субъектах МСП содержится в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенного на сайте Федеральной налоговой службы Российской Федерации или информация о физическом лице, применяющем специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

3.2. В бизнес-инкубаторе не допускается размещение Субъектов МСП:

- являющихся кредитными организациями, страховыми организациями (за исключением потребительских кооперативов), инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами;

- являющихся участниками соглашений о разделе продукции;

- осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере игорного бизнеса;

- являющихся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации;

- осуществляющих производство и (или) реализацию подакцизных товаров, а также добычу и (или) реализацию полезных ископаемых, за исключением общераспространенных полезных ископаемых.

3.3. Заявитель не допускается к участию в отборе в следующих случаях:

непредставления документов, предусмотренных пунктом 5.1 настоящего Положения, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

несоответствия требованиям, установленным в пункте 3.1. настоящего Положения или относящийся к категориям субъектов МСП, указанных в пункте 3.2. настоящего Положения.

IV. Информационное обеспечение проведения отбора

4.1. Информация о проведении Конкурса размещается на сайте www.fond83.ru в сети Интернет.

4.2. Информация о проведении Конкурса общедоступна.

4.3. Организатор конкурсного отбора обеспечивает ознакомление с конкурсной документацией заинтересованных лиц по адресу: Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Ненецкая, д. 3.

4.4. Извещение о проведении Конкурса размещается организатором конкурсного отбора не менее чем за пять дней до дня окончания подачи заявок в отборе.

4.5. Извещение о проведении отбора должно содержать следующие сведения:

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора конкурса;

2) место расположения, описание и технические характеристики помещений, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения;

3) целевое назначение имущества, права на которое передаются по договору;

4) срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, электронный адрес сайта в сети Интернет, на котором размещена конкурсная документация;

7) место, дата и время рассмотрения заявок и подведения итогов Конкурса;

8) срок, в течение которого организатор конкурса вправе отказаться от его проведения;

9) указание на то, что участниками Конкурса могут являться только субъекты МСП, имеющие право на поддержку органов государственной власти в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона.

4.6. Вместе с извещением о проведении отбора организатор размещает форму технико-экономического обоснования проекта.

V. Порядок представления и оценки документации

5.1. Субъект МСП (далее - Заявитель) должен представить на Комиссию следующие документы:

- заявление по форме согласно Приложению №1 к настоящему Положению, подписанное руководителем юридического лица либо индивидуальным предпринимателем, если Заявителем является индивидуальный предприниматель;

- копию лицензии (разрешения) на право осуществления соответствующей деятельности, если вид деятельности, которым предполагает заниматься Заявитель, подлежит лицензированию (заверяется подписью и печатью Заявителя);

- обоснование предпринимательского проекта, реализация которого планируется Заявителем в период сотрудничества с бизнес-инкубатором: технико-экономическое обоснование проекта (форма размещается вместе с уведомлением о проведении Конкурса), в котором отражается информация в соответствии с критериями оценки 1-6, установленными п. 5.7 настоящего Положения;

- нотариальную доверенность на имя представителя, в случае подачи заявки на участие в Конкурсе представителем организации, с копией паспорта представителя;

- копию паспорта для физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»;

- справка о постановке на учет на территории Ненецкого автономного округа в качестве плательщика налога на профессиональный доход – для физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»;

- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.

5.2. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей), Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства распечатывается на бумажном носителе с официального сайта Федеральной налоговой службы России в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, подлинность которой заверяется сотрудником АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа».

5.3. Заявители направляют документы, указанные в п. 5.1 настоящего Положения, в АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа», обеспечивающей работу Комиссии, в бумажном виде.

5.4. Заявление с прилагаемыми к нему документами регистрируются в Журнале регистрации заявок на аренду помещения в бизнес-инкубаторе (далее - Журнал) в день поступления, с указанием даты и времени подачи Заявки.

5.5. АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» определяет соответствие Заявителя, требованиям, установленным настоящим Положением. В случае несоответствия Заявителя требованиям, установленным настоящим Положением, АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» в течение 2 (двух) рабочих дней со дня регистрации заявления и прилагаемых к нему документов уведомляет Заявителя об отказе в допуске к участию в Конкурсе под подпись либо путем направления Заявителю заказного письма с уведомлением об отказе в допуске к участию в Конкурсе с указанием причин отказа.

5.6. Заявление, содержащее неполный пакет документов, предусмотренных п. 5.1 настоящего Положения, возвращается Заявителю без рассмотрения в течение 2 (двух) рабочих дней со дня регистрации заявления и прилагаемых к нему документов, о чем делается запись в Журнале с указанием даты и причины возврата.

Заявление возвращается Заявителю под подпись либо заказным письмом с уведомлением с указанием причин возврата.

5.7. Критериями отбора субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» для предоставления нежилых помещений бизнес-инкубатора в аренду являются:

- 1) уникальность проекта;
- 2) актуальность проекта для Ненецкого автономного округа;
- 3) социальная значимость;
- 4) опыт внедрения проектов заявителем;
- 5) преимущество товара или услуги перед конкурентами;
- 6) финансовое обеспечение проекта
- 7) качество проработки проекта;
- 8) срок деятельности заявителя с момента государственной регистрации до даты подачи заявки на Конкурс.

5.8. Комиссия проводит конкурсный отбор на основании методики согласно Приложению 2 к настоящему Положению.

5.9. Организатор отбора обеспечивает проведение заседания комиссии в течение 5 рабочих дней со дня окончания приема документов.

VI. Основные условия договора аренды

6.1. Расходы на текущий и капитальный ремонт, производимые по инициативе арендатора, а также услуги связи (междугородные, международные переговоры), услуги доступа к сети Интернет не включаются в арендную плату и относятся на счет арендатора.

6.2. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке без обращения в суд в следующих случаях:

- использование Объекта Арендатором не по целевому назначению, указанному в Договоре;
- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая за собой образование задолженности, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния арендованного Объекта (помещения и/или имущества);
- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого Объекта либо его части без согласования с Арендодателем;
- сдача Объекта в субаренду независимо от того, устранено это нарушение по требованию Арендодателя либо нет;
- неисполнение обязанности по представлению ежеквартальной отчетности в соответствии с Соглашением о представлении отчетности (для Субъектов МСП);
- приостановление или прекращение осуществления деятельности, указанной в договоре.

6.3. Договор аренды заключается на срок 11 месяцев (далее – период).

6.4. Величина арендной платы для субъектов МСП по договорам аренды устанавливается в размере рыночной величины арендной платы, определяемой независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с применением следующих понижающих коэффициентов:

- в первый период - 0,4;
- во второй период - 0,6;
- в третий период - 0,8.

8

Приложение № 1
к Положению о проведении
конкурсного отбора на
предоставление в аренду
субъектам малого и среднего
предпринимательства и
физическим лицам, применяющим
специальный налоговый режим
«Налог на профессиональный
доход», нежилых помещений в
бизнес-инкубаторе АО «Центр
развития бизнеса Ненецкого
автономного округа»

**Заявление об участии в конкурсе
по отбору субъектов малого и среднего предпринимательства и физических
лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на
профессиональный доход» зарегистрированных на территории Ненецкого
автономного округа, для предоставления им нежилых помещений в бизнес-
инкубаторе АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа»**

Прошу принять к рассмотрению документы для участия в конкурсе по отбору
Субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим
«Налог на профессиональный доход», для предоставления им нежилых помещений
в бизнес-инкубаторе АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа».

Прошу предоставить нежилое помещение площадью на реализацию бизнес-
плана

(название и суть бизнес-плана)

Наименование юридического лица/Индивидуального предпринимателя/
Физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на
профессиональный доход» _____

(полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество, паспортные данные
индивидуального предпринимателя, физического лица, применяющего специальный налоговый режим
«Налог на профессиональный доход»)

(Ф.И.О., паспорт серия, номер, кем и когда выдан)

Зарегистрированного _____

(дата, место регистрации)

Осуществляющего деятельность _____

(раздел, код, наименование по ОКВЭД (ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2)

Юридический адрес/адрес государственной регистрации (почтовый адрес):

9

Фактическое местонахождение: _____
Номер контактного телефона/факса: _____
Электронная почта: _____
ИНН/КПП (для юридического лица) _____
ОГРН/ОГРНИП _____
Расчетный счет/лицевой счет № _____ открытый в _____

Банковские реквизиты счета (для физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход») _____

Гарантирую, что соответствую требованиями Положения по отбору субъектов малого и среднего предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», зарегистрированных на территории Ненецкого автономного округа, для предоставления им нежилых помещений в бизнес-инкубаторе АО «Центр развития бизнеса НАО», утвержденного приказом генерального директора АО «Центр развития бизнеса НАО» от 01 декабря 2022 года № 64.

Подтверждаю, что все изложенные в заявлении сведения полностью достоверны; все приложенные к заявке документы действующие и подлинные, все приложенные к заявлению копии выполнены с действующих и подлинных документов.

Заявляю, что просроченной задолженности по налоговым платежам и иным обязательным платежам в бюджетную систему Российской Федерации не имеется; в стадии реорганизации, ликвидации или в состоянии банкротства не находится.

Даю свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» с целью включения

_____ (полное наименование Заявителя юридического лица/
индивидуального предпринимателя/ физического лица, применяющего специальный налоговый режим
«Налог на профессиональный доход»)

в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства – получателей поддержки, постановке на учет в качестве плательщика налога на профессиональный доход, а также передачу персональных данных третьему лицу.

Предупрежден(а) о возможности утраты права на участие в Конкурсе в случае выявления заявленных мной недостоверных сведений или документов.

Даю свое согласие на то, чтобы АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» самостоятельно осуществляло запрос в уполномоченные органы для получения и подтверждения необходимой информации.

Приложение:

наименование должности _____ подпись _____ расшифровка подписи _____
(для юридического лица)/ФИО индивидуального предпринимателя/
ФИО физического лица, применяющего налог на профессиональный доход

Дата _____

Приложение № 2
к Положению о проведении
конкурсного отбора на
предоставление в аренду
субъектам малого и среднего
предпринимательства и
физическим лицам, применяющим
специальный налоговый режим
«Налог на профессиональный
доход», нежилых помещений в
бизнес-инкубаторе АО «Центр
развития бизнеса Ненецкого
автономного округа»

МЕТОДИКА КОНКУРСНОГО ОТБОРА

1. Заявки, поступившие на Конкурс, оцениваются каждым членом Комиссии по следующим критериям:

- 1) уникальность проекта;
- 2) актуальность проекта для Ненецкого автономного округа;
- 3) социальная значимость;
- 4) опыт внедрения проектов заявителем;
- 5) преимущество товара или услуги перед конкурентами;
- 6) финансовое обеспечение проекта
- 7) качество проработки проекта;
- 8) срок деятельности заявителя с момента государственной регистрации/постановке на учет в качестве плательщика налога на профессиональный доход до даты подачи заявки на Конкурс.

2. Член комиссии вносит оценку каждого критерия в диапазоне от 0 до 5 в лист оценки заявок, за исключением критерия, указанного в пп. 8 пункта 1 Методики.

Данный критерий оценивается организатором конкурса при подготовке к заседанию Комиссии по следующей шкале:

срок деятельности субъекта МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» с момента государственной регистрации/ постановке на учет в качестве плательщика налога на профессиональный доход до момента подачи заявки на Конкурс:

- до 1 года – 5 баллов;
- от 1 года до 2-х лет – 3 балла;
- от 2-х лет до 3-х лет – 1 балл.

Общая оценка заявки членом комиссии осуществляется путем суммирования значений оценки критериев.

3. После оценки всех заявок листы оценки заявок передаются членами конкурсной комиссии секретарю конкурсной комиссии, который определяет среднее значение оценки заявки (рассчитывается как отношение суммы всех общих оценок заявки к числу членов комиссии, принимавших участие в голосовании).

4. На основании средней оценки заявки формируется рейтинг заявок, составленный от наибольшей средней оценки к наименьшей. В случае, если

несколько заявок имею одинаковую среднюю оценку выше в рейтинге располагается заявка, имеющая более раннюю дату регистрации в журнале регистрации заявок.

5. Распределение нежилых помещений в бизнес-инкубаторе происходит в соответствии с рейтингом заявок. Субъект МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», чья заявка набрала наибольшую среднюю оценку имеет право первым выбрать нежилое помещение бизнес-инкубатора для заключения договора аренды.

6. Предоставление нежилых помещений бизнес-инкубатора производится при наличии свободных нежилых помещений, имеющихся в бизнес-инкубаторе, предусмотренных для размещения субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

7. Заявки, набравшие менее 20 баллов решением Комиссии, не допускаются до распределения помещений в бизнес-инкубаторе.

Приложение № 3
к Положению о проведении конкурсного отбора на предоставление в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», нежилых помещений в бизнес-инкубаторе АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа»

ДОГОВОР № _____
аренды нежилого помещения

г. Нарьян-Мар

" ____ " _____ 202__ г.

Акционерное общество «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа», в лице исполняющей обязанности генерального директора Тихомировой Ирины Викторовны, действующей на основании приказа № 154 от 31.12.2016г., именуемое в дальнейшем Арендодатель, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее - Договор), о нижеследующем:

1. Предмет и срок действия договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду часть нежилого здания по адресу: 166000, г. Нарьян-Мар, ул. Ненецкая, дом 3, секция 2-3 нежилое встроенное помещение под размещение офиса (далее - Объект), оснащенное мебелью согласно акту приема-передачи (Приложение №2).

1.2. Указанный Объект является собственностью Арендодателя на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности от _____ № _____.

1.3. Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта согласно прилагаемому к настоящему договору Плану (Приложение №1) составляет _____ кв. м - кабинет № _____, балансовой стоимостью _____ руб.

1.4. Передача Объекта Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляется по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №2). В акте устанавливается фактическое состояние Объекта на момент подписания договора.

1.5. Арендатор принимает передаваемый Объект по договору в качественном состоянии, пригодном для использования в целях, указанных в п. 1.1 договора, и обеспечения _____ предпринимательской деятельности Арендатора _____ . Претензий к техническому состоянию

Объекта на момент подписания договора Арендатор не имеет.

1.6. Срок действия договора определяется с "___" _____ 202_ г. по "___" _____ 202_ г.

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

1.8. Неотделимые улучшения арендуемого Объекта производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды и является собственностью Арендодателя.

1.9. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным Объектом в порядке, установленном настоящим договором.

2.1.2. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя предупредить Арендатора не менее чем за один месяц о досрочном прекращении настоящего договора.

2.1.3. Передать Арендатору Объект по акту приема-передачи (Приложение №2 к настоящему договору) не позднее пяти дней с даты подписания настоящего договора.

2.1.4. Участвовать в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого Объекта и поддержания его в надлежащем состоянии.

2.1.5. Своевременно информировать Арендатора о плановых мероприятиях по капитальному ремонту Объекта, занимаемого Арендатором.

2.1.6. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

2.1.7. Осуществлять контроль и своевременно принимать меры по надлежащему содержанию и эксплуатации Объекта, переданного в аренду по настоящему договору.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, и в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности. Незамедлительно сообщать Арендодателю о всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на арендуемый Объект со стороны третьих лиц.

2.2.2. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Объекта.

2.2.3. Содержать в порядке прилегающую территорию, участвовать в мероприятиях по благоустройству данной территории.

2.2.4. Заключить в день подписания настоящего договора отдельный договор с Арендодателем на возмещение затрат на обслуживание и содержание арендуемого Объекта.

2.2.5. Не производить никаких перепланировок и переоборудования

арендуемого Объекта, в том числе прокладок скрытых и открытых проводок, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок, нарушения целостности стен, перегородок или прокладки сетей, искажающих первоначальный вид Объекта либо здания, в котором расположен Объект, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект (либо здание) должны быть приведены в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора представителями Арендодателя, государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации здания, и в установленные сроки устранять зафиксированные нарушения.

2.2.7. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за месяц, о предстоящем освобождении Объекта и сдать помещения, оборудованные имуществом, Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.2.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору прав, в частности, переход их иному лицу (залог, субаренда, вклад в уставной капитал и др.).

2.2.9. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи не позднее пяти дней после истечения срока действия или установленной даты расторжения договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями безвозмездно. Возврат Объекта, оснащенного имуществом, в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приема-передачи, в котором также определяется размер ущерба, нанесенного Объекту, оснащеному имуществом, и сроки его возмещения.

2.2.10. Своевременно и полностью производить платежи по настоящему договору, возмещать затраты и расходы по обязательствам, оформленным в соответствии с пп. 2.2.2, 2.2.4 настоящего договора и связанным с эксплуатацией, обслуживанием и содержанием Объекта.

2.2.11. Ежеквартально производить сверку платежей с Арендодателем.

2.2.12. В срок до 15 числа каждого месяца представлять Арендодателю копии платежных документов о перечислении арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

2.2.13. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

2.2.14. Соблюдать Правила пребывания в бизнес-инкубаторе, утвержденные приказом генерального директора АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» от «01» декабря 2022 г. № 64-О.

2.2.15. Посещать мероприятия, проводимые на территории бизнес-инкубатора (совещания, конференции, форумы, семинары, собрания и другие мероприятия, непосредственно связанные с осуществлением предпринимательской деятельности).

2.2.16. В срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом представлять отчет о деятельности согласно Приложения № 4 (для субъектов МСП).

2.3.1. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке без обращения в суд в следующих случаях:

- использование Объекта Арендатором не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора;
- невнесение Арендатором арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая за собой образование задолженности, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния арендованного Объекта (помещения и/или имущества);
- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого Объекта либо его части без согласования с Арендодателем;
- нарушение Арендатором п. 2.2.8 настоящего договора независимо от того, устранено это нарушение по требованию Арендодателя либо нет;
- неисполнение обязанности по представлению ежеквартальной отчетности в соответствии с п. 2.2.16.;
- неоднократное нарушение Правил пребывания в бизнес-инкубаторе, утвержденные приказом генерального директора АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» от «01» декабря 2022 г. №_64-О.;
- приостановление или прекращение осуществления деятельности, указанной в договоре.

3. Порядок оплаты

3.1. Арендная плата и сумма арендной платы за пользование Объектом определяется в соответствии с Расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №3), и составляет _____ руб./кв. м, в том числе НДС 18%.

3.2. В случае аренды Объекта в течение неполного месяца, но менее 15 дней или равное 15 дням месяца, расчет арендной платы осуществляется за фактическое количество дней аренды. В случае аренды Объекта в течение неполного месяца, но более 15 дней месяца, расчет арендной платы осуществляется за полный месяц.

3.3. Датой оплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. Аренда Объекта по настоящему договору оплачивается Арендатором платежным поручением ежемесячно в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, на основании представленного Арендодателем счета, в сумме, определенной расчетом (Приложение №3).

3.5. Величина арендной платы может быть пересмотрена Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с ГК Российской Федерации не чаще одного раза в год.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем в письменной форме под роспись (заказным письмом), является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего договора. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре. При этом арендатор считается надлежаще извещенным в случае, если уведомление направлено по адресу, указанному в разделе 8 договора, независимо от его получения либо неполучения арендатором по какой-либо

причине.

3.7. Перечисление средств по договору осуществляется Арендатором в сроки, указанные в п. 3.4 договора, в размере 100% (арендная плата за месяц) на счет Арендодателя в соответствии с реквизитами, указанными в настоящем договоре.

Изменения в распределении платежей устанавливаются Арендодателем и сообщаются Арендатором не позднее десяти календарных дней до наступления срока очередного платежа в письменной форме (заказным письмом) и принимаются сторонами в безусловном порядке.

3.8. При оформлении платежного поручения Арендатор обязан указать в платежном поручении назначение платежа, номер договора, по которому производится оплата, период, за который производится платеж.

3.9. При наличии задолженности по платежам поступившие от Арендатора денежные средства зачитываются в счет погашения имеющейся задолженности независимо от расчетного периода, указанного в платежном поручении, в следующей очередности:

- пени за несвоевременную оплату;
- основной платеж.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

4.1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляется пеня в размере одной трехсотой действующей на каждый день просрочки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения п. 2.2.8 договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере суммы годовой арендной платы. Указанное нарушение влечет признание недействительным договора, в соответствии с которым имущество или его часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам либо право аренды использовано в качестве предмета залога или вклада (независимо от того, как назван договор).

4.3. Санкции, установленные настоящим договором, не освобождают стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения допущенных нарушений. При этом убытки взыскиваются в полной сумме сверх сумм пени, штрафа.

4.4. Разногласия и споры, возникающие при исполнении условий настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров и в претензионном порядке. При не достижении согласия при проведении переговоров по спорному вопросу его рассмотрение передается в установленном порядке на рассмотрение Арбитражного суда по месту нахождения ответчика.

5. Условия изменения и расторжения договора

5.1. Изменение условий договора, его расторжение или прекращение допускается по соглашению сторон.

5.2. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по решению арбитражного суда - в случае нарушения сторонами существенных условий договора.

5.3. В соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий договор по требованию Арендодателя может быть досрочно

расторгнут судом в следующих случаях:

- использование Объекта Арендатором не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора;
- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая за собой образование задолженности, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния арендованного Объекта (помещения и/или имущества);
- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого Объекта либо его части без согласования с Арендодателем;
- нарушение Арендатором п. 2.2.8 настоящего договора независимо от того, устранено это нарушение по требованию Арендодателя либо нет;
- неисполнение обязанности по представлению ежеквартальной отчетности в соответствии с п. 2.2.16.;
- неоднократное нарушение Правил пребывания в бизнес-инкубаторе;
- приостановление или прекращение осуществления деятельности, указанной в договоре.

5.4. Окончание срока действия договора или его досрочное расторжение не освобождает стороны от ответственности за нарушение условий данного договора.

6. Дополнительные и особые условия

6.1. Арендатору в зависимости от года аренды помещений бизнес-инкубатора устанавливаются понижающие коэффициенты в следующих размерах:

- в первый год аренды - 0,4;
- во второй год аренды - 0,6;
- в третий год аренды – 0,8 к рыночной величине арендной платы, определяемой независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6.2. До заключения настоящего договора его условия применяются к отношениям, возникшим с момента фактического использования Объекта.

7. Прочие положения

7.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Объекта не является основанием для расторжения настоящего договора.

7.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, он обязан возместить Арендодателю ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные условиями настоящего договора, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой из сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

8. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель

Арендатор

Приложение №1
к договору аренды
нежилого помещения
от "___" _____ 202_ г. №

План
арендуемых помещений бизнес-инкубатора

(будет размещен план арендуемого помещения при подписании договора аренды)

Приложение № 2
к договору аренды
нежилого помещения
от "___" _____ 202_ г. №

АКТ

приема-передачи имущества к договору аренды нежилого помещения

"___" _____ 202_ г.

г. Нарьян-Мар

Акционерное общество «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа», в лице исполняющей обязанности генерального директора Тихомировой Ирины Викторовны, действующей на основании приказа № 154 от 31.12.2016г., именуемое в дальнейшем Арендодатель передает, а Арендатор _____, в лице _____, действующего на основании _____, принимает в аренду с "___" _____ 202_ г. часть нежилого здания - кабинет(ы) № _____, общей площадью _____ кв. м, оборудованную мебелью согласно прилагаемому Перечню, расположенную по адресу: 166000, г. Нарьян-Мар, ул. Ненецкая, дом 3, секция 2-3.

На момент подписания акта нежилые помещения, имущество согласно нижеприведенному Перечню и инженерные коммуникации находятся в удовлетворительном состоянии.

Перечень имущества, передаваемого по договору аренды
в нежилом помещении кабинет № _____.

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Характеристика

Стороны не имеют взаимных претензий.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения.

Арендодатель:

Арендатор:

Приложение № 3
к договору аренды
нежилого помещения
от " __ " _____ 202_ г. №

Расчет
стоимости арендной платы за пользование Объектом
(помещением, оснащённым имуществом)
кабинета бизнес-инкубатора № _____

Рыночная величина арендной платы за 1 кв. м <*>	Понижающий льготный коэффициент <*>	НДС в т.ч., %	Стоимость 1 кв. м арендуемого Объекта (1x2), руб./кв. м	Площадь арендуемого Объекта, кв. м	Величина ежемесячной арендной платы за пользование Объектом, руб. (4x5)
1	2	3	4	5	6

Арендодатель:

Арендатор:

Приложение № 4
к договору аренды
нежилого помещения
от " _ " _____ 202_ г. №

ОТЧЕТ
О ДОСТИЖЕНИИ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
НА _____ (ОТЧЕТНУЮ ДАТУ)
(ежеквартально)

Арендатор _____
Вид деятельности _____

№	Наименование показателей	За предшествующий период	Месяц	Месяц	Месяц	Итого за квартал	Нарастающим итогом на отчетную дату	Примечания
1	Численность работников (кол-во ставок)							
2	Среднемесячная зарплата (руб.)							
3	Отчисления во внебюджетные фонды (руб.)							
4	Объем уплаченных налогов (руб.)							
5	Объем выпуска продукции (услуг) (руб.)							
6	Объем затрат собственных средств (руб.)							

Подпись _____
Дата _____
М.П.

Приложение № 4
к договору аренды
нежилого помещения
от "01" декабря 2021 г. №

ОТВЕТ
О ДОСТУПЕНИИ ПЕРВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
НА

Арендатор
Вид деятельности

№	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя	Среднее значение показателя за аналогичный период прошлого года	Среднее значение показателя за аналогичный период предыдущих лет
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

В документе прошито и пронумеровано
21/двадцать одна листа (ов)

Генеральный директор
АО «Центр развития бизнеса НАО»
И.В. Тихомирова

«01» декабря 2021 года



Итого
Дата