



**ХЕРСОН ВИЯЕТИНИНЬ
АКИМИЕТИ**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**УРЯД
ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «17» 03 2025 г. № 32-пн

Об утверждении правил передачи Государственным автономным учреждением Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» в аренду имущества, находящегося в собственности Херсонской области

В соответствии со статьей 4, частями 1, 3 статьи 21 Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 г. № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Херсонской области», статьей 15 Федерального конституционного закона от 30 января 2002 г. № 1-ФКЗ «О военном положении», пунктом 1 Указа Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 г. № 757 «О мерах, осуществляемых в субъектах Российской Федерации в связи с Указом Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 г. № 756», Уставом Херсонской области, законами Херсонской области от 19 апреля 2024 г. № 38-ЗХО «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений в Херсонской области», от 1 октября 2024 г. № 63-ЗХО «О порядке учета и ведения реестра имущества Херсонской области», от 1 октября 2024 г. № 65-ЗХО «О порядке управления и распоряжения собственностью Херсонской области», от 1 октября 2024 г. № 66-ЗХО «О приватизации государственного имущества Херсонской области», в целях эффективного и рационального использования имущества, находящегося в собственности Херсонской области, в условиях введенного военного положения на территории Херсонской области Правительство Херсонской области

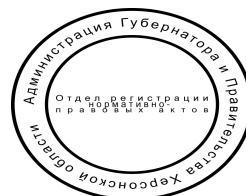
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые Правила передачи Государственным автономным учреждением Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» (ОГРН 1229500006878) в аренду имущества, находящегося в собственности Херсонской области.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Херсонской области Цыганенко Р.А.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования и действует до 1 января 2028 г.

**Врио Председателя Правительства
Херсонской области**



С.А. Машкауцан

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Херсонской области
от « 17 » 03 _____ 2025 г. № 32-м

ПРАВИЛА
передачи Государственным автономным учреждением Херсонской области
«Корпорация развития Херсонской области» в аренду имущества, находящегося в
собственности Херсонской области

1. Настоящие Правила определяют условия и порядок передачи Государственным автономным учреждением Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» (далее - Корпорация) в аренду имущества (имущественных комплексов, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), находящегося в собственности Херсонской области, за исключением земельных участков, лесных участков, водных объектов, особо охраняемых природных территорий регионального значения, участков недр и других природных ресурсов и природных объектов, инженерных сооружений, которые являются частью единой системы обеспечения жизнедеятельности населения, объектов жилищного фонда, в целях обеспечения устойчивого социально-экономического развития, привлечения инвестиций в развитие действующих и создание новых производств, развития транспортной и иных инфраструктур, строительства, а также обеспечения нужд населения и повышения уровня и качества жизни граждан на территории Херсонской области.

1.1. Предоставление в аренду без проведения торгов по решению коллегиального органа по вопросам управления и распоряжения имуществом, образованного Указом Губернатора Херсонской области от 13 февраля 2024 г. № 08-у (далее - коллегиальный орган), с условиями и обязательствами, предусмотренными настоящими Правилами, применяется к объектам производственного и непроизводственного назначения (нежилые здания, нежилые сооружения, нежилые помещения, объекты незавершенного строительства и движимое имущество, представляющим совокупность имущества, необходимого для осуществления хозяйственной деятельности в соответствующей отрасли для достижения критериев, указанных в приложении № 2 к настоящим Правилам), отнесенным к собственности Херсонской области и переданным Корпорации на праве оперативного управления.

1.2. Предоставление в аренду применяется только по результатам торгов, проведенных в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации, на электронной площадке, перечень операторов которых утвержден в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, в отношении следующих групп (категорий) объектов:

а) движимое имущество, при использовании которого критерии, указанные в приложении № 2 к настоящим Правилам, не могут быть достигнуты;

б) встроенные нежилые помещения площадью не более 200 кв. м, расположенные в многоквартирных жилых домах, целевое назначение которых торговое, офисное, торгово-офисное.

По решению коллегиального органа объекты из группы (категории) объектов, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, могут быть предоставлены претенденту по заявке, в случае если торги не состоялись.

1.3. В отношении остальных групп (категорий) объектов применяется порядок передачи в аренду без проведения торгов по решению коллегиального органа с условиями и обязательствами, предусмотренными настоящими Правилами.

2. Договоры аренды имущества заключаются (за исключением случая, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил) на основании распоряжения Правительства Херсонской области, принятого в соответствии с настоящими Правилами на основании решения коллегиального органа.

3. В целях организации работы по передаче имущества в аренду в коллегиальный орган представляются на одобрение общие условия передачи имущества в аренду, указанные в пункте 4 настоящих Правил (далее - общие условия), и после их одобрения коллегиальным органом с приложением форм документов, указанных в пункте 5 настоящих Правил и подлежащих представлению в составе заявок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на заключение договоров аренды имущества (далее соответственно - претенденты, заявка), также обеспечивается размещение общих условий на официальном сайте Администрации Губернатора и Правительства Херсонской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в целях формирования заявок и их подачи в соответствии с настоящими Правилами.

4. Общими условиями определяются:

а) виды объектов имущества, передаваемых в аренду;

б) порядок определения размера арендной платы. Размер ставки арендной платы определяется в зависимости от назначения имущества, целей использования имущества, заявленных претендентом, а также периода владения и пользования имуществом в соответствии с приложением № 1 к настоящим Правилам;

в) предельный срок, на который имущество передается в аренду. Срок аренды не может превышать 5 лет;

г) возможность выкупа имущества арендатором по цене, равной его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, если:

- арендатор является субъектом малого и среднего предпринимательства;

- арендатор добросовестно исполнил свои обязательства по договору аренды имущества, включая обязательства по обеспечению достижения значений ключевых показателей эффективности на дату подачи заявления о выкупе, установленного решением коллегиального органа и договором аренды и рассчитанных в соответствии с пунктом 18.10. настоящих Правил;

- арендатор не является лицом, которому в соответствии законодательством Российской Федерации запрещено иметь такое имущество или его часть на праве собственности;

- с даты заключения договора(ов) аренды имущества и на день подачи заявления о выкупе имущества, оно находится во временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

д) возможность передачи арендуемого имущества в субаренду, но не более 50% от арендуемого имущества, при этом претендент на заключение договора субаренды должен соответствовать требованиям, указанным в пункте 5 настоящих Правил.

5. Претендент должен соответствовать следующим требованиям:

а) у претендента отсутствует неисполненная обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

б) претендент не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении него не введена процедура банкротства, деятельность претендента не приостановлена;

в) в реестре дисквалифицированных лиц отсутствуют сведения о дисквалифицированных руководителе, членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа, или главном бухгалтере претендента, являющегося юридическим лицом, о претенденте, являющемся индивидуальным предпринимателем.

6. Заявка претендентом подается в Корпорацию и включает в себя следующие документы:

а) анкета претендента по форме, установленной в приложении № 4 к Правилам, включая сведения о соответствии претендента требованиям, предусмотренным пунктом 5 настоящих Правил;

б) бизнес-план владения и пользования объектами имущества по форме, установленной в приложении № 5 к настоящим Правилам, включая прогноз достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности арендатора по договору аренды имущества по перечню ключевых показателей эффективности согласно приложению № 2 к настоящим Правилам (далее — ключевые показатели эффективности);

в) документ (или его копия), подтверждающий полномочия лица действовать от имени претендента, - для юридических лиц;

г) копия документа, удостоверяющего личность лица, подписавшего заявку, руководителя претендента;

д) перечень имущества, предназначенного для передачи в аренду, содержащий сведения о таком имуществе в объеме, необходимом для его идентификации, о месте нахождения, целевом использовании.

7. Корпорация проводит анализ заявки в течение 30 дней со дня получения такой заявки на предмет:

а) соответствия заявки требованиям, предусмотренным настоящими Правилами;

б) возможности достижения претендентом значений ключевых показателей эффективности на основании представленного бизнес-плана владения и пользования объектами имущества по форме, утвержденной коллегиальным органом;

в) наличия у претендента (группы лиц, в которую входит претендент) опыта выполнения работ или оказания услуг, для выполнения или оказания которых используется имущество, на товарном рынке;

г) соответствия претендента требованиям, предусмотренным пунктом 5 настоящих Правил.

8. В рамках проведения анализа заявок Корпорация вправе:

а) направлять претенденту запросы о предоставлении дополнительной информации, необходимой для пояснения сведений, содержащихся в заявке;

б) направлять обращения в федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти Херсонской области и иных субъектов Российской Федерации и организации, которые могут располагать сведениями, касающимися

деятельности претендента, необходимыми в том числе для проведения анализа его заявки на предмет возможности достижения претендентом значений ключевых показателей эффективности.

В случае направления Корпорацией указанных запросов и обращений срок проведения анализа заявок, указанный в абзаце первом пункта 7 настоящих Правил, продлевается и составляет 7 рабочих дней со дня поступления в Корпорацию ответов на такие запросы и обращения.

9. Корпорация по результатам проведения анализа заявки:

а) либо возвращает заявку в случаях:

- подачи заявки неуполномоченным лицом;

- установления несоответствия претендента требованиям, предусмотренным пунктом 5 настоящих Правил;

- установления несоответствия заявки требованиям, предусмотренным настоящими Правилами;

б) либо принимает решение о соответствии заявки требованиям, предусмотренным настоящими Правилами, в котором в том числе отражаются сведения о результатах проведения анализа заявки в соответствии с подпунктами «б» и «в» пункта 7 настоящих Правил, и представляет такое решение вместе с заявкой в Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области.

10. Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области в течение трех рабочих дней со дня получения документов, представленных Корпорацией в соответствии с подпунктом «б» пункта 9 настоящих Правил, направляет указанные документы членам коллегиального органа для получения позиции по вопросу передачи имущества в аренду претенденту.

Позиции членов коллегиального органа по вопросу передачи имущества в аренду претенденту представляются в Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области в течение пяти рабочих дней со дня получения от Министерства имущественных и земельных отношений Херсонской области документов, указанных в абзаце первом настоящего пункта, которые аккумулируются и представляются Губернатору Херсонской области в течение двух рабочих дней со дня их получения.

11. Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области обобщает представленные в соответствии с абзацем вторым пункта 10 настоящих Правил позиции, подготавливает свою позицию по вопросу передачи имущества в аренду претенденту (включая согласие на предоставление имущества в аренду) и направляет указанные позиции и документы, указанные в подпункте «б» пункта 9 настоящих Правил, в коллегиальный орган с проектом решения коллегиального органа об одобрении (отклонении) заявки.

12. Коллегиальный орган рассматривает документы, полученные в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил, с учетом:

а) соответствия передачи имущества в аренду цели, указанной в пункте 1 настоящих Правил;

б) решения Корпорации, указанного в подпункте «б» пункта 9 настоящих Правил;

в) позиций членов коллегиального органа, представленных в соответствии с абзацем вторым пункта 10 и пунктом 11 настоящих Правил.

13. В случае, если в составе документов, полученных коллегиальным органом в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил, поступило несколько заявок на один

и тот же объект имущества и по таким заявкам исходя из позиций, представленных в соответствии с абзацем вторым пункта 10 и пунктом 11 настоящих Правил, не имеется разногласий либо такие разногласия урегулированы коллегиальным органом, рассмотрение указанных заявок коллегиальным органом осуществляется с учетом сопоставления значений ключевых показателей эффективности в соответствии с утверждаемой коллегиальным органом методикой.

14. По результатам рассмотрения документов, полученных в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил, коллегиальный орган принимает решение об одобрении заявки либо об отклонении заявки, которое направляется в Корпорацию.

15. В случае, если коллегиальным органом принято решение об одобрении заявки, коллегиальный орган принимает решение о согласовании закрепления имущества за Корпорацией на праве оперативного управления.

В этом случае Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области совместно с Корпорацией в течение 10 рабочих дней со дня получения такого решения проводит необходимые мероприятия по закреплению за Корпорацией имущества на праве оперативного управления и работу по заключению договора аренды имущества с претендентом. Договор аренды должен быть заключен в сроки, указанные в решении коллегиального органа об одобрении заявки. Если на день принятия коллегиальным органом решения об одобрении заявки имущество разграничено в собственность Херсонской области, но отсутствует государственная регистрация права собственности Херсонской области на такое имущество, указанный срок начинается со дня осуществления государственной регистрации права собственности Херсонской области на такое имущество, при этом государственная регистрация права собственности Херсонской области должна быть произведена одновременно с государственной регистрацией права оперативного управления Корпорации в 30-дневный срок с даты принятия решения коллегиальным органом. В случае, если указанная государственная регистрация права собственности Херсонской области и права оперативного управления Корпорации не произведена, то решение подлежит отмене и договор не заключается.

В случае, если на рассмотрение коллегиального органа выносится решение об одобрении (об отклонении) заявки арендатора о выкупе арендуемого имущества, то обязательным приложением к такому решению является проект решения Правительства Херсонской области о включении в план приватизации государственного имущества Херсонской области, а также проект решения Правительства Херсонской области об утверждении условий приватизации государственного имущества Херсонской области, содержащий сведения, указанные в статье 6 Закона Херсонской области от 1 октября 2024 г. № 66-ЗХО «О приватизации государственного имущества Херсонской области». В течение десяти дней с даты принятия решения об утверждении условий приватизации арендуемого имущества Корпорация направляет арендаторам копии решения об утверждении условий приватизации арендуемого имущества и проекты договоров купли-продажи такого имущества.

В случае, если коллегиальным органом принято решение об отклонении заявки, Корпорация в течение 10 рабочих дней со дня получения такого решения информирует претендента о принятом решении.

16. Передача Корпорацией в аренду имущества в соответствии с настоящими Правилами осуществляется на основании распоряжения Правительства Херсонской

области, принятого в соответствии с решением коллегиального органа.

17. Заключаемый Корпорацией в соответствии с настоящими Правилами договор аренды должен соответствовать утверждённой в приложении № 3 к настоящим Правилам форме договора и предусматривать в том числе следующие положения:

- а) общие условия;
- б) значения ключевых показателей эффективности;
- в) порядок передачи имущества в аренду и возврата арендованного имущества Корпорации;
- г) обязанность арендатора по проведению капитального ремонта имущества, его реконструкции, по техническому перевооружению (при необходимости);
- д) расторжение Корпорацией договора аренды имущества в случае нарушения арендатором условий договора аренды имущества или недостижения арендатором значений ключевых показателей эффективности;
- е) ответственность сторон по договору аренды имущества;
- ж) порядок мониторинга и контроля Корпорацией за деятельностью арендатора по использованию имущества, переданного в аренду, и достижению значений ключевых показателей эффективности;
- з) порядок представления арендатором отчетности в Корпорацию;
- и) возможность передачи арендуемого имущества в субаренду на основании решения коллегиального органа, но не более 50% от арендуемого имущества, при этом претендент на заключение договора субаренды должен соответствовать требованиям, указанным в пункте 5 настоящих Правил.

18. Корпорация вправе без соблюдения порядка, предусмотренного пунктами 2-14 настоящих Правил, заключать дополнительные соглашения к ранее заключенному договору аренды имущества о передаче в аренду объекта имущества, который необходим для эксплуатации имущества, ранее переданного в аренду по указанному договору аренды имущества (далее — переданное имущество), технологически связан с переданным имуществом, размещен на объекте переданного имущества, которое относится к недвижимому имуществу, или земельном участке, прилегающем к такому объекту переданного имущества, при условии, что первоначальная или балансовая стоимость объекта имущества, передаваемого в аренду по такому дополнительному соглашению, составляет менее 100 тыс. рублей.

18.1. За владение и пользование имуществом по договору аренды арендатор уплачивает Корпорации арендную плату ежемесячно.

18.2. Арендатор уплачивает арендную плату за период, начиная с даты передачи ему имущества по дату возврата арендатором имущества (включительно), за исключением случая, указанного в подпункте «д» пункта 18.7 настоящих Правил.

18.3. Размер арендной платы определяется как произведение ставки арендной платы, определенной согласно приложению № 1 к настоящим Правилам, и выручки арендатора, полученной в результате использования имущества (без налога на добавленную стоимость, далее — НДС), но не менее минимального размера арендной платы, определенного коллегиальным органом в решении об одобрении заявки и указанного в договоре аренды с учетом приложения № 1 к настоящим Правилам. Начиная со второго года с даты заключения договора аренды имущества минимальный размер арендной платы подлежит ежегодной индексации путем изменения в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, установленного

в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, но не чаще чем один раз в год. Минимальный размер арендной платы утверждается ежегодно по решению коллегиального органа.

18.4. Размер ставки арендной платы, определенный согласно приложению № 1 к настоящим Правилам, устанавливается договором аренды в соответствии с решением об одобрении заявки, предусмотренным пунктом 18.7 настоящих Правил.

18.5. Согласие на передачу арендованного имущества арендатором в субаренду выдается Корпорацией на основании решения коллегиального органа с учетом требований пунктов 4 и 5 настоящих Правил.

В целях учета выручки арендатора, полученной в результате использования имущества путем сдачи в субаренду, передача арендатором имущества в субаренду возможна при условии ведения раздельного бухгалтерского учета арендатором доходов по видам деятельности и включения в договор аренды таких условий на основании решения коллегиального органа и дополнительного соглашения к договору аренды имущества.

В случае расхождения сведений о размере выручки арендатора, полученной в результате использования имущества путем сдачи в субаренду, по данным квартальной и годовой финансовой отчетности арендатора для определения размера арендной платы принимается наибольшее значение.

18.6. Арендатор имеет возможность выкупить имущество не ранее чем через 4 полных квартала с даты заключения договора аренды, при одновременном соблюдении условий, указанных в подпункте «г» пункта 4 настоящих Правил, переданное ему по договору аренды, по цене равной его рыночной стоимости (далее – выкупная цена), определенной независимым оценщиком.

В отношении отдельных объектов имущества и (или) видов объектов имущества решением коллегиального органа может устанавливаться запрет на их выкуп арендатором, запрет также устанавливается в отношении имущества, отнесенного федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается (объектам, изъятым из оборота), а также имущество, которое в порядке, установленном федеральными законами, может находиться только в государственной или муниципальной собственности в соответствии с положениями Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества».

18.7. Договор аренды с возможностью выкупа должен содержать в том числе следующие условия:

а) переход права собственности к арендатору, соответствующему требованиям, установленным подпунктом «г» пункта 4 настоящих Правил, на все имущество, переданное во владение и пользование арендатору по договору аренды, осуществляется по окончании отчетного периода, указанного в решении об одобрении заявки коллегиального органа;

б) определение рыночной стоимости по заказу Корпорации после выполнения за счет и по заказу арендатора кадастровых работ в отношении всего недвижимого имущества, переданного по договору аренды (технические и межевые планы), и внесения по заявлению Корпорации соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости;

в) предоставление возможности оплаты выкупной цены в рассрочку сроком до 5 лет, при этом на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату принятия коллегиальным органом решения о согласовании условий выкупа. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя, при этом начисление процентов подлежит корректировке на дату полной оплаты выкупной цены.

Условия оплаты выкупной цены (сроки и размеры платежей) подлежат согласованию с коллегиальным органом и устанавливаются дополнительным соглашением к договору аренды;

г) в зачет выкупной цены принимаются капитальные вложения арендатором средств в имущество (капитальный ремонт, реконструкция зданий и сооружений, строительство новых помещений, модернизация оборудования, приобретение нового технологического оборудования с целью замены старого оборудования), которые направлены на восстановление, сохранение или увеличение объемов производства товаров (выполнения работ, оказания услуг), в случае если такие вложения были предварительно согласованы с Корпорацией, документально подтверждены (договор, акт о приемке выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, иные документы) и фактически осуществлены в период с даты заключения договора аренды до даты определения рыночной стоимости имущества;

д) с первого числа месяца квартала, в котором у арендатора возникает обязанность по оплате выкупной цены, выплата арендной платы прекращается.

В случае расторжения договора аренды после начала оплаты арендатором выкупной цены производится перерасчет арендной платы: уплаченная выкупная цена до даты расторжения указанного договора подлежит возврату арендатору за вычетом суммы арендных платежей за период с первого числа месяца квартала, в котором у арендатора возникла обязанность по оплате выкупной цены, и до дня расторжения договора аренды, рассчитанных согласно условиям такого договора;

е) надлежащее исполнение арендатором условий о выплате выкупной цены в период, указанный в настоящем пункте;

ж) с даты перехода права собственности и до момента полной оплаты выкупной цены имущество находится в залоге у Корпорации.

18.8. Оценка достижения арендатором значений ключевых показателей эффективности осуществляется на основе следующих данных:

а) для показателя «Объем инвестиций в основной капитал (в том числе объем инвестиций за счет собственных средств, объем инвестиций за счет заемных средств)» - затраты арендатора, направленные на ремонт, реконструкцию (включая расширение и модернизацию), техническое перевооружение имущества, произведенные с согласия Корпорации и подтвержденные представленными арендатором документами (договор, акт о приемке выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, иные документы), а также затраты арендатора на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря, бухгалтерский учет которых осуществляется в порядке, установленном для учета вложений во внеоборотные активы;

б) для показателя «Среднесписочная численность работников (без учета работников, занятых на сезонных работах)» - сведения о среднесписочной

численности работников, представляемые арендатором в налоговые органы в составе расчета по страховым взносам;

в) для показателя «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)» в зависимости от назначения имущества:

- для промышленных, в том числе перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию предприятий – объем производства и реализации продукции (товаров) собственного производства в стоимостном выражении (выручка без НДС, акцизов и других аналогичных платежей) и натуральных показателях, отраженных в соответствии с бизнес-планом;

- для торговых предприятий, предприятий общественного питания, предприятий сферы услуг и иного вида деятельности, связанного с обслуживанием населения;

- планового объема товарооборота в стоимостном выражении без указания объема в натуральных показателях (выручка без НДС, акцизов и других аналогичных платежей);

г) для показателя «Объем налогов и сборов, уплаченных в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (по видам налогов и сборов)» уплаченные арендатором налоги и сборы в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, с дифференцированной оценкой уплаты налога на прибыль организаций и иных налогов и сборов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации по данным налогового органа с учетом возможного применения арендатором специальных налоговых режимов.

18.9. В целях осуществления мониторинга ключевых показателей эффективности претендент в составе прилагаемых к заявке документов представляет расчет ключевых показателей эффективности на 12 полных кварталов с даты заключения договора аренды.

18.10. Значения ключевых показателей эффективности считаются достигнутыми арендатором в случае установления по окончании отчетного периода, указанного в решении об одобрении заявки коллегиального органа, достижения средних значений показателей эффективности деятельности арендатора (сумма процентов итоговых значений по всем четырем показателям, поделенная на значение 4) на уровне, не меньше 80 процентов от установленных договором аренды значений таких показателей.

Период времени, в течение которого арендатор должен обеспечивать достижение значений ключевых показателей эффективности, по решению коллегиального органа может быть менее срока, на который заключается договор аренды, и составлять не менее:

1) 4 полных кварталов с даты заключения договора аренды – для арендаторов, основной вид деятельности которых в течение не менее трех лет до заключения договора аренды соотносился со назначением имущества, или осуществлявших управление таким имуществом в течение указанного срока, а также для арендаторов, входящих в группу лиц (в значении, определенном статьей 9 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции») с лицами, соответствующими требованиям настоящего абзаца;

2) 12 полных кварталов с даты заключения договора аренды – для иных арендаторов.

18.11. Корпорация расторгает договор аренды в следующих случаях:

а) установление по окончании каждого отчетного периода мониторинга (равного четырем полным кварталам) уровня недостижения средних значений показателей эффективности деятельности арендатора, установленного пунктом 18.10 настоящих Правил;

б) неустранение в течение 3 (трех) месяцев с момента выявления несоответствий арендатора требованиям, установленным Правилами и документами коллегиального органа, принятыми во исполнение Правил;

в) просрочка внесения арендной платы, длящаяся более 3 (трех) месяцев;

г) непредставление арендатором отчетности, предусмотренной договором аренды, в течение более чем 30 (тридцати) дней, после установленных договором аренды сроков представления такой отчетности;

д) в иных случаях, установленных договором аренды.

При возникновении оснований для расторжения Корпорацией договора аренды Корпорация направляет соответствующие материалы в Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области для вынесения на заседание коллегиального органа вопроса о расторжении соответствующего договора аренды.

Корпорация в одностороннем порядке расторгает договор аренды при принятии соответствующего решения коллегиальным органом.

18.12. Включаемые в договор аренды условия передачи имущества в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, подготовленные Корпорацией на основе настоящих Правил, рассматриваются коллегиальным органом.

19. Средства, полученные в виде доходов от передачи в соответствии с настоящими Правилами имущества и его выкупа арендаторами, зачисляются в бюджет Херсонской области за вычетом расходов, связанных с передачей имущества в аренду, содержанием имущества, обеспечением его сохранности, уплатой налогов и сборов, необходимых для осуществления деятельности Корпорации по выполнению функций арендодателя имущества в соответствии с настоящими Правилами.

20. Корпорация ежеквартально представляет отчетность в Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области о поступивших доходах от аренды и выкупа имущества. Ежегодно не позднее 10 февраля года, следующего за отчетным, Корпорация представляет в Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области отчет по всем заключенным договорам аренды по форме, утвержденной Министерством имущественных и земельных отношений Херсонской области, с учетом данных по ключевым показателям эффективности деятельности арендаторов, утвержденных в приложении № 2 к настоящим Правилам.

Приложение № 1
к Правилам передачи Государственным автономным учреждением Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» в аренду имущества, находящегося в собственности Херсонской области

Порядок определения размера ставки арендной платы

Назначение имущества	Использование имущества	Период владения и пользования имуществом	
		Первый год	Второй и последующие годы
		Ставки арендной платы, % от выручки (без НДС)	
Производственные и иные объекты	Самостоятельное ведение деятельности	не более 1	
Торговые объекты	Самостоятельное ведение деятельности	не более 2	не более 4
Производственные, торговые и иные объекты	Передача в субаренду	не менее 25	

Приложение № 2
к Правилам передачи Государственным
автономным учреждением Херсонской
области «Корпорация развития
Херсонской области» в аренду
имущества, находящегося в
собственности Херсонской области

**Перечень ключевых показателей эффективности
деятельности арендатора по договору аренды имущества,
находящегося в собственности Херсонской области**

1. Объем инвестиций в основной капитал (в том числе объем инвестиций за счет собственных средств, объем инвестиций за счет заемных средств).
2. Среднесписочная численность работников (без учета работников, занятых на сезонных работах).
3. Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов).
4. Объем налогов и сборов, уплаченных в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (по видам налогов и сборов).

Приложение № 3
к Правилам передачи Государственным автономным учреждением Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» в аренду имущества, находящегося в собственности Херсонской области

ДОГОВОР
аренды имущества
№ _____

г. Геническ, Херсонская область

(число, месяц, год)¹

Государственное автономное учреждение Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» (ОГРН 1229500006878, ИНН 9500006864) (далее – Арендодатель) в лице директора (фамилия, имя, отчество), действующего на основании Устава, утвержденного Указом временно исполняющего обязанности Губернатора Херсонской области от 30 ноября 2022 г. № 179-у, с одной стороны, и

(**полное наименование Арендатора**) (ОГРН, ИНН) (далее – Арендатор) в лице (должность, фамилия, имя, отчество), действующего(ей) на основании (название документа: Устава, доверенности и др.), с другой стороны,

далее именуемые совместно **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящий договор аренды имущества (далее - **Договор, Договор аренды**) в соответствии с Правилами передачи Государственным автономным учреждением Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» в аренду имущества, находящегося в собственности Херсонской области, утвержденными постановлением Правительства Херсонской области от ХХ.02.2025 № ХХ, и на основании протокола заседания коллегиального органа от «Протокол по заявке дата и №» об одобрении заявки Арендатора № «входящий номер заявки от «дата заявки», в соответствии с распоряжением Правительства Херсонской области от «дата» № «наименование».

По Договору Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование имущество на **Общих условиях Договора** (приложение № 1) и следующих индивидуальных условиях передачи имущества в аренду (далее - **Индивидуальные условия Договора**):

1. **Имущество** – объекты имущества, перечень которых согласован Сторонами в приложении № 2.

2. Имущество передается для «описание целевого использование в договоре»

3. Договор заключен со дня его подписания Сторонами и действует по «дата окончания договора».

4. Ставка Арендной платы при самостоятельном ведении Арендатором деятельности с использованием Имущества (части Имущества) составляет:

- в течение первого года со дня передачи Имущества - «М 1-ый год» %;
- начиная со второго года - «М 2-ой и далее год» %.

¹ Здесь и далее даты приводятся в цифровом формате ДД.ММ.ГГГГ.

«М субаренда в договоре».

5. Период наблюдения: «период наблюдения в договоре» с даты заключения Договора.

6. Срок для проведения инвентаризации Имущества: «срок инвентаризации» с даты заключения Договора.

7. Значение терминов, указанных выше и далее по тексту Договора с заглавной буквы, определено в разделе 1 Общих условий Договора (приложение № 1).

8. Неотъемлемой частью Договора являются Общие условия Договора (приложение № 1); перечень имущества, передаваемого в аренду (приложение № 2); форма акта приема-передачи (приложение № 3); значения ключевых показателей эффективности (приложение № 4); форма Отчета о достижении значений ключевых показателей эффективности (приложение № 5); форма Квартального отчета о выручке (приложение № 6); форма Годового отчета о выручке (приложение № 7) и сведения об уполномоченных представителях Сторон (приложение № 8).

Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает ознакомление со всеми его условиями, в том числе изложенными в приложениях, указанных в пункте 8 Индивидуальных условий Договора, а также с Правилами и Общими условиями, одобренными коллегиальным органом.

9.

Адреса, реквизиты **Арендодатель**

Арендатор

и подписи Сторон

Адрес
местонахождения: Херсонская область,
Генический район, с. Геническая
Горка, ул. Набережная, д. 41

Адрес для
корреспонденции: Херсонская область,
Генический район, с. Геническая
Горка, ул. Набережная, д. 41

ОГРН 1229500006878
ИНН/КПП 9500006864/950001001

Расчетный счет:
Наименование банка:

Корр, счет:

БИК

Контактные данные:

e-mail:

тел. +7 (.....)

«Фамилия Имя Отчество»
М.п.

«Фамилия Имя Отчество»
М.п.

Приложение № 1
к Договору аренды имущества
от «___» _____ 2025 г. № _____

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1. Список терминов и сокращений

Для целей Договора определены значения для нижеследующих терминов:

Арендная плата - сумма, уплачиваемая Арендатором за владение и пользование имуществом в порядке, установленном разделом 5 Общих условий Договора. Расчет размера Арендной платы осуществляется без промежуточных округлений с точностью до второго знака после запятой. Округление результата расчета производится по математическим правилам.

Выкупная цена - рыночная стоимость Имущества, определенная независимым оценщиком после выполнения за счет и по заказу Арендатора согласно пункту 7.2.9 Общих условий Договора кадастровых работ в отношении всего недвижимого имущества, переданного по Договору, и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Договор - договор аренды имущества, состоящий из Индивидуальных условий Договора, Общих условий Договора (Приложение № 1), и иных приложений, указанных в пункте 8 Индивидуальных условий Договора.

Отчет о достижении значений ключевых показателей эффективности - отчет, представляемый Арендатором за каждый полный квартал пользования Имуществом в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа второго месяца, следующего за каждым кварталом календарного года, по форме, определенной в Приложении № 5.

Отчет, подлежащий представлению за каждый 4 календарный квартал года (с 01 октября по 31 декабря), представляется не позднее 15 (пятнадцатого) апреля следующего календарного года.

В указанный отчет за первый полный квартал со дня передачи Имущества Арендатору, включаются сведения о достижении Арендатором значений ключевых показателей эффективности за период со дня передачи Имущества Арендатору по дату окончания первого полного квартала, следующего за кварталом, в котором заключен Договор.

Коллегиальный орган - коллегиальный орган, образованный Указом Губернатора Херсонской области от 13.02.2024 № 08-у.

Обстоятельства непреодолимой силы - чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, право конфискации имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при том, что недостаток денежных средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся ни при каких условиях:

- предпринимательские риски, такие как нарушение обязанностей со стороны контрагентов Арендатора, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств товаров;
- возникновение непредвиденных расходов у Арендатора;
- отсутствие финансирования Арендатора со стороны органов публичной власти, иных органов и организаций, а также со стороны учредителей/участников Арендатора;
- финансово-экономический кризис, рост или понижение цен и курсов валют, падение или повышение спроса и иное изменение рыночной конъюнктуры, независимо от причин такого изменения;

- недоступность кредитных ресурсов для Арендатора;
- наличие у Арендатора непогашенной кредиторской задолженности перед кредиторами;
- санкции (ограничения, установленные иностранными государствами и территориями, совершающими в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия, в отношении имущества отдельных физических или юридических лиц в Российской Федерации или сделок с такими лицами, а также в отношении отдельных рынков или секторов российской экономики, и ограничения, установленные Российской Федерацией в отношении имущества отдельных физических или юридических лиц, находящегося в указанных государствах или территориях, или в отношении сделок с такими лицами).

Общие условия, одобренные Коллегиальным органом - Общие условия передачи имущества (предприятий, других имущественных комплексов, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), находящиеся в собственности Херсонской области.

Общие условия Договора - настоящие Общие условия Договора.

Квартальный отчет о выручке - отчет о выручке, полученной Арендатором в результате использования Имущества за отчетный квартал, исчисляемый с первого числа первого месяца квартала (если Имущество передано Арендатору в отчетном квартале - со дня передачи Имущества Арендатору) и по последнее число последнего месяца соответствующего квартала включительно. Указанный отчет представляется Арендатором ежеквартально в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным кварталом, по форме, определенной в Приложении № 6.

Годовой отчет о выручке - отчет о выручке, полученной Арендатором в результате использования Имущества за отчетный год, исчисляемый с 1 января (если Имущество передано Арендатору в отчетном квартале - со дня передачи Имущества Арендатору) по 31 декабря включительно. Годовой отчет о выручке представляется не позднее 15 (пятнадцатого) апреля календарного года, следующего за отчетным, по форме, определенной в Приложении № 7.

Отчетный период - период, равный одному году, исчисляемому с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором заключен Договор. Второй и последующие Отчетные периоды исчисляются со дня, следующего за днем окончания предыдущего Отчетного периода.

Период наблюдения - период, в течение которого Арендатор должен обеспечивать достижение значений ключевых показателей эффективности, равный количеству полных кварталов с даты заключения Договора, указанных в пункте 5 Индивидуальных условий Договора.

Для целей исчисления Периода наблюдения полным кварталом, является квартал, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 192 Гражданского кодекса Российской Федерации и включающий все дни с первого числа первого месяца данного квартала и по последнее число последнего месяца соответствующего квартала.

При этом первым полным кварталом Периода наблюдения считается квартал, следующий за кварталом, в котором Имущество передано Арендатору. В случае если день передачи Имущества Арендатору приходится на первое число первого месяца квартала, данный квартал является первым полным кварталом.

Правила - Правила передачи Государственным автономным учреждением Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» в аренду имущества, находящегося в собственности Херсонской области, утвержденные постановлением Правительства Херсонской области от __.__.2025 № __.

Термины и наименования, указанные по тексту Договора в единственном числе, могут применяться во множественном числе.

2. Передача имущества в аренду

Передача Имущества производится на основании акта приема-передачи, составленного по форме, предусмотренной в приложении № 3.

3. Заверения Арендатора

3.1. В соответствии со статьей 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор на момент заключения Договора дает Арендодателю заверения в том, что каждое из следующих утверждений является достоверным, точным и полным во всех существенных аспектах:

3.1.1. Арендатор является юридическим лицом, надлежащим образом созданным, действующим в соответствии с законодательством, и имеет право на осуществление своей хозяйственной деятельности на территории Российской Федерации;

3.1.2. Арендатор имеет все необходимые и достаточные полномочия для заключения и исполнения Договора, получил все необходимые согласия и предпринял со своей стороны все необходимые корпоративные и другие действия, необходимые для заключения Договора, а также для осуществления всех своих прав и исполнения обязанностей по Договору, и, в случае необходимости, обязуется незамедлительно оформить, получить (повторно получить) и представить Арендодателю любые такие документы;

3.1.3. представитель Арендатора, подписавший Договор от лица Арендатора, обладает всеми необходимыми для подписания Договора полномочиями;

3.1.4. Арендатор обладает надлежащей деловой репутацией и не является недобросовестным контрагентом, технической компанией в том смысле, как эти термины трактуются налоговыми органами;

3.1.5. в отношении Арендатора не принято решение о предстоящем исключении из ЕГРЮЛ и отсутствуют основания для его принятия, Арендатор не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении него не введена процедура банкротства или иные аналогичные процедуры, деятельность Арендатора не приостановлена; в отношении него не было принято решение государственного органа о принудительной ликвидации или прекращении деятельности и не было назначено наказание в виде административного приостановления деятельности;

3.1.6. Арендатору неизвестно о возбуждении в отношении него какого-либо процесса, иска, судебного разбирательства, спора или следствия, ожидающих решения или потенциальных, в каком-либо суде или другом органе, исход которых приведет или может привести к невозможности исполнения Арендатором обязательств по Договору;

3.1.7. Арендатору неизвестно о каком-либо нарушении или несоблюдении Арендатором приказов, предписаний, судебных запретов или постановлений какого-либо суда или предписаний государственных органов, имеющих юридически обязательную силу, которые создают риск невозможности исполнения Арендатором обязательств по Договору;

3.1.8. Арендатор вел и ведет свою деятельность в полном соответствии со всеми положениями законодательства;

3.1.9. на Арендатора не было возложено никаких обязательств по оплате каких-либо штрафов, пеней или судебных запретов, или какой-либо гражданской или другой ответственности, которые в совокупности привели или могут привести к невозможности исполнения Арендатором обязательств по Договору;

3.1.10. Арендатор не участвовал и не участвует в какой-либо деятельности, запрещенной законодательством;

3.1.11. заключение и исполнение Арендатором Договора и договоров, соглашений, заключенных с целью его исполнения, стороной которых он является, не противоречит его учредительным документам, законодательству, условиям любых сделок (договоров), стороной по которым является Арендатор, акционерным соглашениям (соглашениям участников) в отношении Арендатора, а также не приводит к их нарушению и не является нарушением обязательств, вытекающих из таких сделок (договоров);

3.1.12. у Арендатора отсутствует неисполненная обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством о налогах и сборах, взыскание которых может повлиять на исполнение обязанностей Арендатора в рамках Договора;

3.1.13. в реестре дисквалифицированных лиц отсутствуют сведения о дисквалифицированных руководителе, членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа, или главном бухгалтере Арендатора, являющегося юридическим лицом, об Арендаторе, являющемся индивидуальным предпринимателем;

3.1.14. вся информация, сведения и иные факты, представленные Арендодателю в рамках или в связи с заключением Договора, были на момент их представления полными и достоверными.

4. Срок аренды

Имущество передается в аренду на срок, указанный в пункте 3 Индивидуальных условий Договора.

5. Арендная плата

5.1. За владение и пользование Имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя, указанный в выставленном Арендодателем счете на оплату.

5.2. Арендная плата уплачивается за период, начиная со дня передачи Имущества Арендатору по день возврата Имущества Арендатором (включительно) или до первого числа первого месяца квартала, в котором у Арендатора возникает обязанность по оплате Выкупной цены.

5.3. Арендная плата уплачивается ежемесячными платежами за каждый завершенный месяц календарного года в срок не позднее 10 (десяти) дней с даты выставления Арендодателем счета на оплату.

5.4. Размер Арендной платы равен произведению ставки Арендной платы, определенной согласно пункту 4 Индивидуальных условий Договора, и выручки Арендатора, полученной в результате использования Имущества, без НДС (далее также - выручка), но не может составлять менее _____ (_____) рублей без НДС.

Выручка Арендатора, полученная в результате использования Имущества, указывается в Квартальном отчете о выручке.

Сумма выручки Арендатора, указываемая в Квартальном отчете о выручке, равна сумме выручки за отчетный квартал, отраженной по кредиту счета 90 «Продажи» и (или) счета 91 «Прочие доходы и расходы» в разрезе соответствующей номенклатурной группы по Договору.

В случае применения Арендатором для учета выручки, полученной в результате использования Имущества, субсчетов к счетам 90 «Продажи» и 91 «Прочие доходы и расходы», в Квартальном отчете о выручке указываются соответствующие суммы, отраженные по кредитам таких субсчетов.

В кодовом обозначении таких субсчетов должны быть указаны номер Договора и иные идентифицирующие признаки, позволяющие однозначно определить выручку Арендатора, полученную в результате использования Имущества, от выручки Арендатора, полученной в результате деятельности, не связанной с использованием Имущества.

Ставка Арендной платы при сдаче Имущества (части Имущества) в субаренду применяется к сумме, отраженной по кредиту одного из указанных счетов бухгалтерского учета, на котором отражаются доходы от сдачи Имущества в аренду (субаренду) в разрезе соответствующей номенклатурной группы по Договору.

Ставка Арендной платы при самостоятельном использовании Имущества (части Имущества) применяется к сумме, отраженной по кредиту соответствующего счета в разрезе соответствующей номенклатурной группы по Договору.

5.5. При изменении значения ставки Арендной платы согласно пункту 4 Индивидуальных условий Договора в квартале, за который рассчитывается размер Арендной платы, расчет производится с учетом фактического размера выручки за каждый из периодов отчетного квартала, к которым применяются соответствующие значения ставки Арендной платы.

5.6. В случае если в Годовом отчете о выручке выявлены несоответствия сведений о выручке, представленных Арендатором в составе Квартальных отчетов о выручке, что привело к уплате Арендной платы за использование Имущества в меньшем размере, то Арендатор обязан доплатить соответствующую разницу.

В случае если выявленные согласно настоящему пункту несоответствия повлекли уплату платежей в большем размере, то соответствующая разница засчитывается в счет будущей Арендной платы, иных платежей, обязательство по уплате которых возникает у Арендатора в рамках Договора, а в отсутствии таковых - подлежит возврату Арендатору.

5.7. Размер Арендной платы не включает в себя НДС. При уплате Арендной платы, а также иных платежей, обязательство по оплате которых возникает в рамках Договора, Арендатор перечисляет сумму НДС сверх таких платежей одновременно с уплатой Арендной платы.

5.7.1. Расчеты по Договору осуществляются на основании счетов, выставляемых Арендодателем не позднее 10 (десяти) дней, следующих после окончания срока, предусмотренного для представления Арендатором Квартального отчета о выручке и при условии представления Арендатором такого отчета. Одновременно со счетом Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру датой последнего дня периода владения и пользования имуществом.

Счет и счет-фактура выставляются Арендодателем за период, в отношении которого Арендатором представлен соответствующий Квартальный отчет о выручке.

5.7.2. В случае, предусмотренном пунктом 5.6 Общих условий Договора, Арендодатель выставляет счет для оплаты не позднее 5 (пяти) рабочих дней, следующих после представления Арендатором корректирующего отчета о выручке. Одновременно со счетом Арендодатель выставляет Арендатору корректировочный счет-фактуру.

Арендатор обязан оплатить счет, указанный в настоящем пункте, в течение 5 (пяти) рабочих дней.

За квартал, в котором Арендатор вернул Арендодателю Имущество, Арендная плата за использование Имущества уплачивается согласно пункту 5.5 Общих условий Договора.

6. Права и обязанности Арендодателя

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Контролировать наличие и состояние Имущества путем визуального обследования (осмотра) и составления акта обследования.

Арендодатель вправе в любое время проводить осмотр Имущества без получения письменного согласия Арендатора, при условии предварительного его уведомления не позднее чем за 1 (один) день до планируемой даты проведения осмотра.

Уведомление, предусмотренное настоящим пунктом, должно в обязательном порядке содержать сведения о дате и времени проведения осмотра, а также о лицах, которые будут принимать участие в осмотре со стороны Арендодателя.

6.1.2. Получать всю информацию, сведения и отчеты, представляемые Арендатором в соответствии с Договором.

6.1.3. Получать в порядке, в размере и в сроки, установленные Договором, Арендную плату.

6.1.4. Отказаться от Договора (исполнения Договора) в случаях, установленных разделом 11 Общих условий Договора.

6.1.5. Изменять условия Договора в порядке, предусмотренном Договором, в том числе по итогам инвентаризации Имущества, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества в соответствии с пунктом 7.2.9 Общих условий Договора, уточняющие предмет Договора, состав и параметры Имущества.

6.1.6. Получить доступ к сведениям об Арендаторе, составляющим налоговую тайну.

6.1.7. Привлекать стороннюю организацию для осуществления мониторинга и контроля, предусмотренных разделом 12 Общих условий Договора.

6.1.8. Представлять информацию, в том числе сведения об Арендаторе, составляющие налоговую тайну, сторонней организации для целей проведения мониторинга и контроля, предусмотренных разделом 12 Общих условий Договора.

6.1.9. Участвовать в проведении инвентаризации, предусмотренной пунктом 7.2.8 Общих условий Договора.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Передать Арендатору Имущество не позднее 10 (десяти) дней с даты заключения Договора, если иной срок не согласован Сторонами. Передача Имущества подтверждается подписанием Сторонами акта приема-передачи по форме, предусмотренной приложением № 3.

6.2.2. Предоставить Арендатору необходимые доверенности для исполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

6.2.3. После прекращения Договора принять Имущество, возвращаемое Арендатором, в порядке, установленном Договором.

6.2.4. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Имуществом, не вмешиваться в торговую и другую хозяйственную деятельность Арендатора, его субарендаторов и контрагентов. Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают, что получение сведений и документов о деятельности Арендатора, сведений от налоговых органов, мониторинг и контроль исполнения Арендатором условий Договора, в том числе достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности Арендатора по Договору, установленных Приложением № 4 (далее - ключевые показатели эффективности) не являются вмешательством в деятельность Арендатора и Арендатор дает согласие на выполнение указанных функций Арендодателем.

6.2.5. В пределах своих полномочий оказывать Арендатору содействие при исполнении им своих обязанностей по Договору.

6.2.6. Исполнять другие обязанности, предусмотренные Договором.

7. Права и обязанности Арендатора

7.1. Арендатор имеет право:

7.1.1. При условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя:

7.1.1.1. производить за свой счет капитальный ремонт / перепланировку / переоборудование / переустройство Имущества;

7.1.1.2. осуществлять реконструкцию, техническое перевооружение, модернизацию Имущества;

7.1.1.3. сдавать в субаренду часть Имущества при условии соблюдения требований, предусмотренных Договором, в том числе включения в договоры субаренды части Имущества заверений, аналогичных заверениям, установленным разделом 3 Общих условий Договора, требований пунктов 7.2.2-7.2.4, 7.2.13, 7.2.29, 13.8 Общих условий Договора.

Срок субаренды не может превышать срока действия Договора. Арендатор обязан представлять по требованию Арендодателя все документы, связанные с субарендатором.

7.1.2. При условии соблюдения требований, установленных Договором, согласования Коллегиальным органом условий оплаты Выкупной цены (сроков и размеров платежей)

осуществить выкуп всего Имущества в соответствии с законодательством, Правилами и условиями, одобренными Коллегиальным органом, в порядке и на условиях, определенных Договором и дополнительным соглашением к Договору, содержащим в том числе сроки и размеры платежей.

7.2. В дополнение к прочим обязанностям, предусмотренным Договором, Арендатор обязуется:

7.2.1. Принять Имущество по акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) дней с даты заключения Договора, если иной срок не согласован Сторонами. Имущество передается Арендатору в фактическом состоянии (с недостатками, разрушениями, в нерабочем состоянии, при отсутствии технических, эксплуатационных и иных документов). Подписанием акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что согласен с состоянием передаваемого в аренду Имущества и отсутствием документов в отношении Имущества.

7.2.2. Использовать Имущество в соответствии с целевым назначением, определенным Договором.

7.2.3. Соблюдать и выполнять все правила пользования Имуществом, установленные законодательством.

7.2.4. Не использовать Имущество:

7.2.4.1. в противоречии с целевым назначением;

7.2.4.2. способом, который представляет риск утраты Имущества или может причинить ущерб Имуществу и/или Арендодателю и/или третьим лицам, а также способом или в целях, не соответствующих требованиям законодательства, Договора;

7.2.4.3. способом, который включает использование каких-либо опасных или загрязняющих веществ. В случае появления таких веществ Арендатор обязуется незамедлительно выполнить все необходимые меры по их локализации и нераспространению и незамедлительно проинформировать Арендодателя. В случае, если Арендатор не принимает меры, направленные на локализацию и нераспространение каких-либо опасных или загрязняющих веществ, Арендодатель вправе самостоятельно устранить последствия загрязнения. В таком случае Арендатор обязан оплатить все документально подтвержденные расходы Арендодателя, связанные с ликвидацией последствий распространения загрязняющих, отравляющих и других опасных веществ, которые произошли в результате действий/бездействия Арендатора;

7.2.4.4. без разрешений, лицензий, согласований, иных разрешительных документов, если согласно требованиям законодательства, таковые необходимы для осуществления деятельности, связанной с Имуществом. При этом Арендная плата уплачивается Арендатором в полном объеме в соответствии с пунктом 5.2 Договора.

7.2.5. Исполнять действующие нормативные акты Российской Федерации, а также требования всех органов власти в отношении использования Имущества, применимые к Арендатору.

7.2.6. Представлять Арендодателю копию любого уведомления, распоряжения или свидетельства, исходящего от органа власти и касающегося Имущества, незамедлительно после получения такого документа Арендатором.

7.2.7. Обеспечить достижение значений ключевых показателей эффективности, указанных в решении Коллегиального органа.

7.2.8. В срок, указанный в пункте 6 Индивидуальных условий Договора, провести выявление объектов имущества, которые необходимы для эксплуатации Имущества, технологически связаны с ним, размещены на объекте недвижимого имущества, входящего в состав Имущества, или земельном участке, прилегающем к такому объекту, в том числе расположенных в Имуществе или используемых как принадлежность Имущества или как вспомогательная (составная) часть Имущества для целей функционирования Имущества (далее – инвентаризация).

В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после завершения инвентаризации Арендатор представляет Арендодателю перечень выявленных объектов имущества, содержащий

сведения о таком имуществе в объеме, необходимом для включения в реестр имущества Херсонской области.

Арендатор по требованию Арендодателя в течение 3 (трех) дней с даты получения такого требования обязан подписать дополнительные соглашения об изменении условий Договора по итогам инвентаризации.

7.2.9. Обеспечить за счет собственных средств привлечение лица, имеющего право на выполнение кадастровых работ, для выполнения указанных работ в отношении недвижимого имущества, входящего в состав Имущества, и осуществление его государственного кадастрового учета в соответствии с законодательством. Осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества должно быть произведено в срок, не превышающий 1 (одного) года со дня передачи Арендатору Имущества.

Арендатор уведомляет Арендодателя о дате начала выполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, в срок не менее чем за 15 (пятнадцать) дней до даты заключения соответствующего договора с лицом, имеющим право на выполнение кадастровых работ.

Арендодатель вправе (но не обязан) самостоятельно выполнить обязанность Арендатора, предусмотренную настоящим пунктом, о чем обязан известить Арендатора за 15 (пятнадцать) дней до даты заключения договора с лицом, имеющим право на выполнение кадастровых работ. В случае непоступления от Арендатора в указанный срок информации, предусмотренной абзацем 2 настоящего пункта, Арендатор в срок, установленный пунктом 7.2.15 Общих условий Договора, обязан возместить Арендодателю все документально подтвержденные расходы.

7.2.10. В течение 30 (тридцати) дней после осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества согласно пункту 7.2.9 Общих условий Договора представить Арендодателю документы, подтверждающие исполнение указанной обязанности.

7.2.11. Проводить за свой счет в течение срока действия Договора текущий и капитальный ремонт Имущества с соблюдением требований, установленных Договором и законодательством, самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные, ремонтно-восстановительные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования и поддержанием Имущества в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.

7.2.12. Заключать от своего имени и за свой счет с третьими лицами договоры поставки, выполнения работ и оказания услуг, необходимые для исполнения обязанностей Арендатора по Договору, а также осуществления Арендатором хозяйственной деятельности, включая договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку энергетических ресурсов, а также производить за свой счет оплату по таким договорам.

При невозможности заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями порядок заключения таких договоров Арендодателем согласовывается Сторонами дополнительно при условии возмещения Арендатором расходов Арендодателю в порядке, предусмотренном пунктом 7.2.15 Общих условий Договора.

7.2.13. Обеспечить сохранность Имущества в период действия Договора, а также обеспечить охрану Имущества путем привлечения охранных организаций в период со дня передачи Имущества Арендатору по дату представления Арендатором Отчета о достижении значений ключевых показателей эффективности, подтверждающего достижение Арендатором значения ключевого показателя эффективности «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)» на уровне, не меньше 20 (двадцати) процентов значения такого показателя, установленного Приложением № 4.

7.2.14. Уплачивать в порядке и сроки, установленные Договором, Арендную плату и иные платежи по Договору.

7.2.15. Возместить в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Арендодателя суммы документально подтвержденных расходов Арендодателя, понесенных Арендодателем в связи с исполнением и расторжением настоящего Договора, в том числе обеспечением охраны Имущества за период, не превышающий 3 (трех) месяцев с даты возврата Имущества в соответствии с условиями Договора или выявления Арендодателем фактического прекращения пользования Имуществом, ведением судебного разбирательства и исполнением судебного решения в отношении нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору или в связи с расторжением настоящего Договора.

7.2.16. Осуществлять бухгалтерский учет выручки, получаемой от использования Имущества, на счете 90 «Продажи» и (или) на счете 91 «Прочие доходы и расходы» в разрезе соответствующей номенклатурной группы по Договору.

В случае применения для учета выручки, полученной в результате использования Имущества, субсчетов к счетам 90 «Продажи» и 91 «Прочие доходы и расходы», указывать в кодовом обозначении таких субсчетов номер Договора и иные идентифицирующие признаки, позволяющие однозначно определить выручку Арендатора, полученную в результате использования Имущества от выручки Арендатора, полученной в результате деятельности, не связанной с использованием Имущества.

Обеспечить учет, позволяющий однозначно определить в рамках выручки, полученной в результате использования Имущества выручку Арендатора при самостоятельном использовании Имущества (части Имущества) и выручку при сдаче части Имущества в субаренду.

7.2.17. Представлять Арендодателю в порядке, в сроки и по формам, установленным Договором, Квартальный отчет о выручке, Отчет о достижении значений ключевых показателей эффективности и Годовой отчет о выручке, а также по запросу Арендодателя в указанный в таком запросе срок представлять иные сведения и документы.

7.2.18. В течение 15 (пятнадцати) дней после заключения Договора в соответствии с положениями подпункта 1 пункта 1 и пункта 2.3 статьи 102 Налогового кодекса Российской Федерации предоставить в налоговый орган согласие на предоставление Арендодателю всех сведений об Арендаторе (налогоплательщике (плательщике страховых взносов)), составляющих налоговую тайну. Арендатор обязуется не отзываться указанное согласие в течение срока действия Договора и 1 (одного) года с даты прекращения его действия.

7.2.19. Обеспечить возможность проведения Арендодателем мониторинга и контроля в соответствии с разделом 12 Общих условий Договора.

7.2.20. В случае если Арендатор получает доходы не только от использования Имущества:

7.2.20.1. осуществить постановку на учет обособленного подразделения (филиала, представительства или иного обособленного подразделения) по месту нахождения Имущества для целей его использования (далее - обособленное подразделение) с выделением обособленного подразделения на отдельный баланс;

7.2.20.2. представлять Арендодателю расчеты по страховым взносам обособленного подразделения;

7.2.20.3. применять отдельные расчетные счета для осуществления деятельности обособленного подразделения и расчетов, связанных с использованием Имущества;

7.2.20.4. обеспечить обособленное подразделение полномочиями по производству и начислению выплат и вознаграждений в пользу физических лиц и не лишать его указанных полномочий в течение срока действия Договора;

7.2.20.5. обеспечить обособленный учет видов выручки обособленным подразделением в соответствии с положениями пункта 7.2.16 Договора.

7.2.21. Самостоятельно и за свой счет подать на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Договор в срок, не превышающий 1 (один) месяц с даты заключения Договора;

Арендодатель вправе (но не обязан) по согласованию с Арендатором самостоятельно выполнить обязанность Арендатора, предусмотренную настоящим пунктом, при условии возмещения Арендатором расходов Арендодателю в порядке, предусмотренном пунктом 7.2.15 Общих условий Договора.

7.2.22. Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по Договору.

7.2.23. Получать любые разрешения, согласования, лицензии и иные одобрения, требуемые в соответствии законодательством для использования Имушества Арендатором или для проведения им работ в отношении Имушества.

7.2.24. Не разглашать полученную информацию и не использовать ее для целей, кроме как установленных настоящим Договором. В случае разглашения либо неправомерного использования указанной информации, Арендатор несет ответственность в соответствии с законодательством.

7.2.25. Не позднее 30 (тридцати) дней со дня подписания Договора обеспечить удаление информации, сведений, атрибутики и символики Украины, иных изображений, имеющих отношение к указанному государству, размещенных на объектах, входящих в состав Имушества, в том числе демонтаж соответствующих конструкций.

7.2.26. Обеспечить выполнение на русском языке всех вывесок, ценников, фирменной и иной символики, информационных стендов, указателей, обозначений, любых других конструкций и элементов, содержащих информацию, адресованную неопределенному кругу лиц.

7.2.27. Привлекать в ходе осуществления деятельности на Имушестве для прохождения стажировки учащихся средних профессиональных и высших учебных заведений Российской Федерации с оформлением соответствующего договора (соглашения). Количество лиц, проходящих стажировку, определяется по соглашению Сторон.

7.2.28. Представить Арендодателю аудиторское заключение, подтверждающее достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, не позднее 15 (пятнадцатого) апреля календарного года, следующего за отчетным.

7.2.29. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и Договором.

7.3. Неотделимые улучшения Имушества, осуществленные Арендатором, признаются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат. При этом Арендатор не вправе после прекращения Договора требовать от Арендодателя компенсации в связи с любыми произведенными работами в отношении Имушества, в том числе неотделимыми улучшениями.

Неотделимые улучшения Имушества, осуществленные Арендатором, могут быть приняты в зачет (уменьшение) Выкупной цены при соблюдении условий, установленных разделом 8 Договора.

7.4. Арендатор до перехода права собственности на Имушество в соответствии с пунктом 8.5 Договора, не вправе дарить, продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав Имушества, передавать свои права и обязанности по Договору в отношении таких ценностей другому лицу, вносить Имушество в уставный капитал или имущество третьих лиц.

7.5. Незамедлительно устранить нарушения условий Договора, выявленные Арендодателем в случаях, указанных в пунктах 13.4-13.6 Общих условий Договора.

8. Выкуп имущества

8.1. Арендатор имеет возможность выкупить Имушество в случае, если такая возможность не ограничена действующим законодательством, а также коллегиальным органом не установлен запрет на выкуп такого Имушества, при соблюдении условий, установленных Правилами, Общими условиями, одобренными Коллегиальным органом,

настоящим разделом, и согласовании Коллегиальным органом условий оплаты Выкупной цены (сроков и размеров платежей).

8.2. Возможность выкупа Имущества предоставляется, если:

8.2.1. Арендатор является субъектом малого и среднего предпринимательства;

8.2.3. Арендатор добросовестно исполнил свои обязательства по договору аренды имущества, включая обязательства по обеспечению достижения значений ключевых показателей эффективности на дату подачи заявления о выкупе, установленного решением коллегиального органа и договором аренды и рассчитанных в соответствии с пунктом 18.10 настоящих Правил;

8.2.4. Арендатор не является лицом, которому в соответствии законодательством запрещено иметь такое Имущество или его часть на праве собственности;

8.2.2. с даты заключения договора(ов) аренды имущества и на день подачи заявления о выкупе имущества, оно находится во временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

8.3. Выкуп Имущества осуществляется Арендатором по Выкупной цене.

8.4. При определении условий оплаты Выкупной цены (сроков и размеров платежей) в зачет (уменьшение) Выкупной цены принимаются капитальные вложения Арендатором средств в Имущество (в частности, капитальный ремонт, реконструкция зданий и сооружений, строительство новых помещений, модернизация оборудования, приобретение нового технологического оборудования с целью замены старого оборудования), которые направлены на восстановление, сохранение или увеличение объемов производства товаров (выполнения работ, оказания услуг), в случае если такие вложения были предварительно согласованы с Арендодателем, документально подтверждены (договор, акт о приемке выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, иные документы) и фактически осуществлены в период с даты заключения Договора до даты определения рыночной стоимости Имущества в целях определения Выкупной цены. Согласование осуществляется в части видов работ, необходимость которых подтверждается комиссионными актами обследования объектов имущества, требующих инвестиций, и фотоматериалами. Капитальные вложения (за исключением капитальных вложений в форме приобретения и (или) модернизации оборудования) принимаются в зачет Выкупной цены в размере, не превышающем сметную стоимость строительства, реконструкции, модернизации, достоверность определения которой подтверждена положительным заключением экспертизы, и при условии представления Арендатором Арендодателю такого заключения;

8.5. Право собственности на Имущество переходит к Арендатору со дня заключения Сторонами дополнительного соглашения, предусмотренного пунктом 7.1.2 Договора.

В случае заключения дополнительного соглашения, предусмотренного пунктом 7.1.2 Договора в Период наблюдения, право собственности на Имущество переходит к Арендатору со дня, следующего за днем окончания Периода наблюдения при одновременном соблюдении Арендатором в течение указанного периода следующих условий:

8.5.1. достижении Арендатором уровня средних значений ключевых показателей эффективности, установленного пунктом 9.3 Общих условий Договора, при этом, достижение Арендатором уровня среднего значения ключевого показателя эффективности «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)» определяется только по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности, достоверность которой подтверждена аудиторским заключением, представленным Арендатором;

8.5.2. надлежащем исполнении Арендатором условий о выплате Выкупной цены.

8.6. Обязанность Арендатора по уплате установленной Договором Арендной платы прекращается с первого числа месяца квартала, в котором у Арендатора возникает обязанность по оплате Выкупной цены.

В случае расторжения Договора после начала оплаты Арендатором Выкупной цены производится перерасчет Арендной платы: уплаченная Выкупная цена до даты расторжения Договора подлежит возврату Арендатору за вычетом суммы Арендных платежей за период с первого числа месяца квартала, в котором у Арендатора возникла обязанность по оплате Выкупной цены и до дня расторжения Договора, рассчитанных согласно условиям раздела 5 Общих условий Договора.

9. Ключевые показатели эффективности

9.1. Арендатор обязан использовать (эксплуатировать) Имущество в целях и в порядке, предусмотренных Договором, обеспечивая в течение Периода наблюдения достижение значений ключевых показателей эффективности, установленных приложением № 4.

9.2. Оценка достижения Арендатором значений ключевых показателей эффективности осуществляется на основе следующих данных:

9.2.1. для показателя «Объем инвестиций в основной капитал (в том числе объем инвестиций за счет собственных средств, объем инвестиций за счет заемных средств)» - затраты Арендатора, направленные на ремонт, реконструкцию (включая расширение и модернизацию), техническое перевооружение Имуущества, произведенные с согласия Арендодателя и подтвержденные представленными Арендатором документами (договор, акт о приемке выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, иные документы), а также затраты Арендатора на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря, бухгалтерский учет которых осуществляется в порядке, установленном для учета вложений во внеоборотные активы;

9.2.2. для показателя «Среднесписочная численность работников (без учета работников, занятых на сезонных работах)» - сведения о среднесписочной численности работников, представляемые Арендатором в налоговые органы в составе расчета по страховым взносам;

9.2.3. для показателя «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)» - объем товарооборота в стоимостном выражении без указания объема в натуральных показателях (выручка без НДС, акцизов и др. аналогичных платежей);

9.2.4. для показателя «Объем налогов и сборов, уплаченных в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (по видам налогов и сборов)» - уплаченные арендатором налоги и сборы в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, с дифференцированной оценкой уплаты налога на прибыль организаций и иных налогов и сборов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации по данным налогового органа с учетом возможного применения арендатором специальных налоговых режимов.

9.3. Значения ключевых показателей эффективности считаются достигнутыми Арендатором в случае установления по окончании каждого Отчетного периода достижения средних значений ключевых показателей эффективности (сумма процентов итоговых значений по всем четырем показателям, поделенное на значение 4) на уровне, не меньше 80 (восемьдесят) процентов от значений таких показателей, установленных приложением № 4.

10. Порядок возврата имущества

10.1. При прекращении Договора, том числе в связи с односторонним отказом Арендодателя от Договора (исполнения Договора) в соответствии с разделом 11 Общих условий Договора, досрочном расторжении Договора (далее в настоящем разделе совместно именуемые Прекращение Договора) Арендатор обязан передать Арендодателю:

10.1.1. Имущество без каких бы то ни было прав третьих лиц, в том числе без прав удержания, залога, какого-либо обременения;

10.1.2. все имеющиеся у Арендатора документы, относящиеся к Имуществу и необходимые для его эксплуатации, в том числе техническую документацию в отношении оборудования, относящегося к Имуществу;

10.1.3. проектную документацию, а также все права, необходимые для ее использования;

10.1.4. разрешения, полученные Арендатором в целях исполнения обязательств по Договору, если передача таких разрешений допускается в соответствии с законодательством;

10.1.5. техническую документацию в отношении текущих ремонтов и работ по техническому обслуживанию Имущества;

10.1.6. копии договоров на снабжение Имущества коммунальными ресурсами, расходными материалами, а также иных договоров на поставку товаров, выполнение работ и оказание услуг, заключенных Арендатором во исполнение обязательств по Договору;

10.1.7. учетные документы, обоснованно необходимые Арендодателю или назначенному им лицу для использования, эксплуатации и технического обслуживания Имущества.

10.2. Арендатор обязан за свой счет выполнить мероприятия по подготовке Имущества к передаче Арендодателю.

10.3. На момент возврата Имущества такое Имущество должно находиться в состоянии, соответствующем требованиям Договора, проектной документации (в случае проведения реконструкции, модернизации Имущества) и законодательства.

10.4. В случае Прекращения Договора в период проведения реконструкции, модернизации в отношении Имущества, Арендатор обязан подготовить и передать Арендодателю все документы, необходимые в соответствии с требованиями законодательства для регистрации прав на объект незавершенного строительства, в течение 30 (тридцати) дней с даты прекращения Договора.

10.5. Не позднее 20 (двадцати) дней с даты прекращения Договора Арендатор обязан передать Арендодателю, а Арендодатель обязан принять от Арендатора по акту приема-передачи Имущество и документы, предусмотренные пунктами 10.1 и 10.4 Общих условий Договора. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества до его фактической передачи по акту приема-передачи.

10.6. Не позднее 30 (тридцати) дней с даты представления Арендатором Квартального отчета / Годового отчета о выручке (в зависимости от периода, на который приходится дата Прекращения Договора) Стороны производят окончательный расчет и составляют Акт сверки.

Арендатор одновременно с представлением соответствующего отчета направляет Арендодателю проект Акта сверки в 2 (двух) экземплярах, подписанных и скрепленных печатью Арендатора.

В случае несогласия с проектом Акта сверки, Арендодатель вправе в срок, не превышающий 14 (четырнадцать) дней с момента получения проекта Акта сверки направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся замечаний по адресу электронной почты, уполномоченных представителей Сторон (Приложение № 8).

Арендатор обязан устранить выявленные замечания в течение 5 (пяти) дней после получения мотивированного отказа.

10.7. Арендатор обязуется за свой счет принять все необходимые меры для осуществления государственной регистрации Прекращения Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 10.5 Общих условий Договора.

11. Односторонний отказ Арендодателя от договора (исполнения договора). Изменение и расторжение Договора

11.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора на основании статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской

Федерации путем направления Арендатору уведомления о расторжении Договора (далее в настоящем разделе – уведомление), если:

11.1.1. Арендатором по окончании Отчетного периода не достигнут уровень средних значений ключевых показателей эффективности, установленный пунктом 9.3 Общих условий Договора;

11.1.2. Арендатором по итогам одного отчетного квартала представлен Отчет о достижении значений всех ключевых показателей эффективности, в соответствии с которым Арендатор не обеспечил достижение всех ключевых показателей эффективности на уровне более 20 (двадцати) процентов от значений таких показателей, установленных приложением № 4;

11.1.3. Арендатором не исполнена обязанность, установленная пунктом 7.2.13 Общих условий Договора;

11.1.4. Арендатор не устранил несоответствие(я) Арендатора требованиям, установленным Правилами и документами Коллегиального органа, принятыми во исполнение Правил, в течение 3 (трех) месяцев с момента выявления такого(их) несоответствия(й);

11.1.5. просрочка внесения Арендатором Арендной платы длится более 3 (трех) месяцев;

11.1.6. Арендатором не представлен Квартальный отчет / Годовой отчет о выручке в течение более чем 30 (тридцати) дней после установленных Договором сроков представления таких отчетов;

11.1.7. Имущество используется Арендатором с нарушением целевого назначения Имущества и указанные нарушения не устраняются в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления Арендодателем Арендатору уведомления о таком нарушении;

11.1.8. Арендатор отозвал согласие, ранее предоставленное им в соответствии с пунктом 7.2.18 Общих условий Договора;

11.1.9. обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более чем 3 (три) месяца, или если имеются достаточные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более чем 3 (три) месяца, а также в том случае, если обстоятельствами непреодолимой силы является издание нормативного правового акта, препятствующего исполнению Договора.

11.2. Уведомление направляется в порядке, установленном пунктом 15.5.3 Общих условий Договора. Датой получения электронного уведомления является дата его отправки. Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором электронного уведомления. Арендодатель вправе (но не обязан) направить уведомление на бумажном носителе. В таком случае датой его получения считается 6 (шестой) день со дня его отправки.

11.3. В случае реализации Арендодателем права, предусмотренного настоящим разделом, Арендатор обязан уплатить Арендодателю по требованию документально подтвержденные расходы Арендодателя в порядке и в сроки, установленные пунктом 7.2.15 Общих условий Договора.

11.4. В случае наличия требований регистрационного органа о подписании дополнительных документов для подтверждения прекращения обязательств Сторон по Договору, Стороны обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней подписать такие документы. В таком случае Арендатор обязуется за свой счет принять все необходимые меры для осуществления государственной регистрации прекращения Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания таких документов.

11.5. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон.

Уточнение параметров Имущества по итогам проведения мероприятий, предусмотренных пунктами 7.2.8 и 7.2.9 Общих условий Договора, может осуществляться

путем заключения дополнительного соглашения или в одностороннем порядке Арендодателем.

11.6. Стороны вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

12. Порядок мониторинга и контроля

12.1. Арендодатель осуществляет контроль и мониторинг за деятельностью Арендатора по использованию Имущества, достижению значений ключевых показателей эффективности, исполнению Арендатором иных условий Договора (далее — мониторинг и контроль).

12.2. В целях проведения мониторинга и контроля Арендатор обязан представлять Арендодателю в электронной форме следующие документы (в отсутствие технической возможности документы представляются на бумажном носителе):

12.2.1. Отчет о достижении значений ключевых показателей эффективности с приложением следующих документов за соответствующий отчету период:

12.2.1.1. квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность по форме 1 и 2 по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября (представляется с отчетом за 1, 2 и 3 квартал соответственно в случае формирования такой отчетности Арендатором);

12.2.1.2. годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность по форме 1 и 2 по состоянию на 31 декабря (представляется с отчетом за 4 квартал);

12.2.1.3. раздел 2 Единой формы «Сведения для ведения индивидуального (персонифицированного) учета и сведения о начисленных страховых взносах на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (ЕФС-1)»;

12.2.1.4. оборотно-сальдовые ведомости по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе объекта строительства и статей затрат;

12.2.1.5. оборотно-сальдовые ведомости по счету 90 «Продажи» и по счету 91 «Прочие доходы и расходы» в разрезе субсчетов (счетов аналитического учета), указанных в пункте 7.2.16 Договора, в том числе в отдельности по каждому из периодов, в которых действовали разные ставки Арендной платы - в случае, указанном в пункте 5.5 Договора;

12.2.1.6. анализ счетов 08 «Вложения во внеоборотные активы», 90 «Продажи», 91 «Прочие доходы и расходы», открытых в соответствии с п. 7.2.16;

12.2.1.7. акт сверки принадлежности сумм денежных средств (форма по КНД 1160070) за отчетный квартал (либо иной документ, свидетельствующий об исполнении Арендатором своих обязанностей по уплате обязательных платежей);

12.2.1.8. расшифровки счетов бухгалтерского учета (открытых к ним субсчетов) - по запросу Арендодателя;

12.2.1.9. план счетов бухгалтерского отчета (представляется с первым Отчетом о достижении значений ключевых показателей эффективности, а также в случаях изменения (дополнения) плана счетов в течение отчетного квартала);

12.2.1.10. информация об обособленных подразделениях Арендатора с указанием кода причины постановки на учет (КПП) (представляется с первым Отчетом о достижении значений ключевых показателей эффективности, а также в случаях изменения (дополнения) плана счетов в течение отчетного квартала);

12.2.2. любую иную информацию, сведения, документы по запросу Арендодателя в срок, указанный в запросе.

12.3. Арендодатель вправе привлекать стороннюю организацию для целей проверки информации, сведений, документов, представленных Арендатором.

12.4. Арендодатель в целях мониторинга и контроля вправе проводить выездные проверки (плановые и внеплановые).

12.5. Плановые проверки в отношении Арендатора проводятся в соответствии с ежегодным графиком проведения плановых проверок, утвержденным Арендодателем.

12.6. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

12.6.1. поступление Арендодателю информации о случаях наступления обстоятельств, препятствующих выполнению Арендатором своих обязательств по Договору, с учетом сведений о характере и количестве фактов наступления указанных обстоятельств;

12.6.2. результаты анализа отчетов, представляемых Арендодателю, с учетом сведений о характере и количестве выявленных нарушений.

12.7. Арендодатель уведомляет Арендатора о выездной проверке не менее чем за 3 (три) дня до начала её проведения. Выездные проверки осуществляются рабочей группой с привлечением при необходимости представителей субъекта Российской Федерации, муниципальных образований, на территории которых находится Имущество, специализированных организаций.

12.8. При проведении проверок Арендатор обязан по требованию Арендодателя обеспечить полный и беспрепятственный доступ к Имуществу, а также к документам, связанным с исполнением Арендатором Договора.

13. Ответственность по договору. Непреодолимая сила

13.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в Договоре, Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором и законодательством.

13.2. За просрочку уплаты Арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей Арендатора подлежат оплате пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая) за каждый день просрочки от суммы неисполненного денежного обязательства Арендатора. Оплата пеней производится на основании счета Арендодателя с приложением расчета размера пени в сроки, установленные счетом.

13.3. Арендатор обязан своевременно и в полном объеме оплачивать штрафы и любые другие санкции (при их возникновении), наложенные/предъявленные Арендатору со стороны органов государственной власти/органов местного самоуправления/должностных лиц за нецелевое использование Имущества и/или вытекающих из деятельности Арендатора с использованием Имущества, а также возместить Арендодателю понесенные им расходы в оплату штрафов и любых иных санкций, примененных к Арендодателю в связи с деятельностью Арендатора по использованию Имущества в сроки, установленные пунктом 7.2.15 Общих условий Договора.

13.4. За нарушение обязательств по Договору, предусматривающих выполнение Арендатором каких-либо действий в установленный Договором срок, за каждый выявленный факт такого нарушения / неисполнения обязательства в срок (за исключением обязательств по оплате Арендной платы и иных платежей) Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей на основании счета Арендодателя с приложением составленного Арендодателем одностороннего акта о нарушении условий Договора с указанием выявленного факта нарушения.

13.5. За нарушение иных обязательств Арендатора по Договору за каждый выявленный факт такого нарушения / неисполнения обязательства Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей на основании и в случае выставления Арендодателем счета с приложением составленного Арендодателем одностороннего акта о нарушении условий Договора с указанием выявленного нарушения.

13.6. В случае причинения Арендатором и/или субарендатором, их поставщиками, подрядчиками и другими исполнителями, привлеченными Арендатором или субарендатором, а также третьими лицами (вследствие недостаточности охраны территории Арендатором/субарендатором и по другим причинам), убытков Имуществу Арендодателя или третьих лиц, на территории расположения Имущества или вблизи территории расположения Имущества, Арендатор возмещает Арендодателю и третьим лицам причиненные убытки в полном объеме в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты

получения соответствующего требования Арендодателя или третьих лиц, если иной срок не указан в требовании.

Арендатор несет ответственность за какие-либо претензии в отношении ущерба и/или компенсации в связи или в результате несчастного случая или увечья рабочих либо третьих лиц на территории Имущества, если они произошли по вине Арендатора. 13.7. Расторжение (прекращение) действия Договора не освобождает Арендатора от ответственности и не прекращает действия условий Договора в части соответствующей ответственности за нарушение обязательств, срок которых наступает после расторжения Договора (возврат Имущества, оплата Арендной платы до даты возврата, передача документов, регистрация расторжения (прекращения) Договора и т.д.).

13.8. Сторона, нарушившая Договор, обязана приложить все возможные усилия для снижения размера убытков другой Стороны, понесенных вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

13.9. Арендодатель при заключении и исполнении Договора исходил из заверений, изложенных в разделе 3 Общих условий Договора.

13.10. В случае, если в любой момент в течение срока действия Договора какое-либо из заверений, указанных в разделе 3 Общих условий Договора, становится недостоверным, Арендатор обязуется сообщить Арендодателю в письменном виде о таком факте в разумный срок, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты, когда ему стало известно об указанном факте.

13.11. В случае если указанные в разделе 3 Общих условий Договора заверения Арендатора окажутся недостоверными, и это повлечет убытки Арендодателя, Арендатор обязуется возместить указанные убытки в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя.

13.12. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

13.13. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде. Незвещение или несвоевременное извещение другой Стороны влечет за собой утрату заинтересованной Стороной права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы согласно пункту 13.12 Общих условий Договора.

13.14. В случае если после перечисления Арендодателю Арендной платы за субаренду будет выявлено занижение Арендатором суммы выручки за субаренду и/или факт передачи Имущества (части Имущества) в субаренду без согласия Арендодателя, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 25 (двадцати пяти) процентов от суммы всей выручки, полученной за период, в течение которого длилось указанное в настоящем пункте нарушение за вычетом ранее уплаченной суммы Арендной платы за субаренду.

14. Действие Договора

В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор распространяется на отношения между Сторонами, возникшие с даты подписания Договора, независимо от даты его государственной регистрации.

15. Прочие условия

15.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по содержанию Договора и в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров в соответствии с законодательством.

15.2. В случае если Стороны не достигли взаимного согласия в процессе переговоров, споры разрешаются в соответствии с законодательством в Арбитражном суде Херсонской области. При наличии споров и разногласий по содержанию взаимных обязательств они определяются исходя из текста Договора экземпляра Арендодателя.

15.3. Предусмотренные Договором сроки, указанные в днях (без указания «рабочие»), исчисляются в календарных днях.

15.4. В случае изменения одной из Сторон своего адреса, почтового адреса или электронного адреса, сведений об уполномоченных представителях Сторон (приложение № 8), она обязана информировать об этом другую Сторону в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты указанных изменений.

15.5. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменениях состава и полномочий должностных лиц, оттиска печати (при наличии печати) и иных сведений, необходимых для исполнения Договора, не позднее дня вступления изменений в силу с представлением в течение 3 (трех) рабочих дней копий подтверждающих документов, заверенных надлежащим образом.

15.6. Порядок направления корреспонденции и уведомлений:

15.6.1. любое уведомление, извещение, требование, заявление, согласие, распоряжение или иное сообщение, документ (далее по тексту — Уведомление (сообщение)), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме;

15.6.2. датой получения Уведомления (сообщения) на бумажном носителе считается 6 (шестой) день со дня его отправки;

15.6.3. стороны соглашаются и подтверждают, что электронное Уведомление (сообщение) считается направленным надлежащим образом, если оно направлено Стороне посредством направления электронных писем с адресов и на адреса электронной почты, указанной в реквизитах Сторон (пункт 9 Договора) и в данных уполномоченных представителей Сторон (приложение № 8).

Стороны гарантируют, что доступ к соответствующей электронной почте имеют только сами Стороны и уполномоченные ими лица. Стороны обязуются не передавать неуполномоченным лицам Стороны пароль от электронной почты, не передавать доступ к электронной почте лицам, неуполномоченным на выполнение обязанностей по Договору. Датой получения электронного Уведомления (сообщения) является дата его отправки. Ответственность за неполучение электронного Уведомления (сообщения) и его проверку возложена на получателя Уведомления (сообщения).

15.7. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий Арендатор за свой счет в разумный срок принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий, если эти события произошли по вине Арендатора и/или его субарендаторов.

15.8. Стороны особо оговорили, что при заключении и исполнении Договора Арендатор исходит из того, что Договор заключается в период проведения специальной военной операции.

15.9. По всем остальным вопросам, не урегулированным Договором, Стороны будут руководствоваться законодательством.

15.10. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

15.11. Настоящий Договор составлен в трех прошитых и пронумерованных экземплярах, на русском языке, являющихся идентичными, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначен для Арендодателя, один - для Арендатора и один экземпляр предназначен для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Договор может быть подписан Сторонами с использованием усиленной цифровой подписи, соответствующей требованиям законодательства.

От имени Арендодателя

(подпись, И.О. Фамилия)

М. П.

От имени Арендатора

(подпись, И.О. Фамилия)

М. П.

Приложение № 2
к Договору аренды имущества
от « ___ » _____ 2025 г. № _____

Перечень Имущества, передаваемого в аренду

№ п/п	Наименование объекта	Площадь (кв. м), иные характеристики	Адрес	Состояние объекта (пригодность к эксплуатации)	Реестровый номер имущества в реестре имущества Херсонской области

От имени Арендодателя

От имени Арендатора

(подпись, И.О. Фамилия)

М. П.

(подпись, И.О. Фамилия)

М. П.

Приложение № 3
к Договору аренды имущества
от «___» _____ 2025 г. № _____

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Геническ, Херсонская область

(число, месяц, год)

Государственное автономное учреждение Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» (ОГРН 1229500006878, ИНН 9500006864) (далее – Арендодатель), в лице директора (фамилия, имя, отчество), действующего на основании Устава, утвержденного указом Губернатора Херсонской области от 08.12.2022 № 186-у «Об утверждении Устава Государственного автономного учреждения Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области», с одной стороны, и

(полное наименование Арендатора) (ОГРН, ИНН) (далее – Арендатор), в лице (должность, фамилия, имя, отчество), действующего(ей) на основании (название документа: Устава, доверенности и др.), с другой стороны,

составили настоящий Акт приема-передачи (далее – Акт) о нижеследующем.

1. В соответствии с Договором аренды имущества от «___» _____ 2025 г. № _____ Арендодатель передал, а Арендатор принял имущество, перечень которого указан в Приложении № 1 к настоящему Акту, что подтверждается подписанием настоящего Акта.

2. При внешнем осмотре передаваемого имущества дефекты обнаружены не были. Претензии к состоянию объекта (пригодности к эксплуатации) отсутствуют.

3. К настоящему Акту прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение № 1 «Перечень Имущества, передаваемого в аренду».

От имени Арендодателя

От имени Арендатора

(подпись, И.О. Фамилия)

М.П.

(подпись, И.О. Фамилия)

М.П.

Перечень Имущества, передаваемого в аренду

№ п/п	Наименование объекта	Площадь (кв. м), иные характеристики	Адрес	Состояние объекта (пригодность к эксплуатации)	Реестровый номер имущества в реестре имущества Херсонской области

От имени Арендодателя

(подпись, И.О. Фамилия)

М.П.

От имени Арендатора

(подпись, И.О. Фамилия)

М.П.

I год	%	
	СРЗНАЧ	
V кв	П	
	Ф	
	%	
VI кв	П	
	Ф	
	%	
VII кв	П	
	Ф	
	%	
VIII кв	П	
	Ф	
	%	
Итого за 2 год	-	
	П	
	Ф	
	%	
	СРЗНАЧ	
IX кв	П	
	Ф	

Приложение № 6
к Договору аренды имущества
от «__» _____ 2025 г. № _____

КВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ О ВЫРУЧКЕ

г. _____ «__» _____ 20__ года
_____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице (должность, ФИО), во
исполнение Договора аренды имущества от ДД.ММ.ГГГГ № _____
направляет в ГАУ Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области»,
настоящий отчет о выручке для расчета Арендной платы за использование Имущества:
Отчет представлен за: _____ квартал _____ года

Выручка от деятельности, связанной с использованием Имущества	Сумма без НДС, руб.
1	2
1. Выручка всего, в том числе:	
1.1. выручка, полученная при самостоятельном ведении Арендатором деятельности с использованием Имущества (части Имущества) ²	
1.2. выручка, полученная при сдаче Арендатором Имущества (части Имущества) в субаренду	

Достоверность и полноту указанных сведений подтверждаю.

(наименование должности
руководителя)

(подпись)

(И.О. Фамилия)

Главный бухгалтер

(подпись)

(И.О. Фамилия)

² В случае, предусмотренном пунктом 5.5 Общих условий Договора, указывается по каждому из периодов, в течение которых действовали разные ставки Арендной платы.

Приложение № 7
к Договору аренды имущества
от «___» _____ 2025 г. № _____

ГODOVOЙ ОТЧЕТ О ВЫРУЧКЕ

г. _____ «___» _____ 20__ года
_____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице (должность, ФИО), во
исполнение Договора аренды имущества от ДД.ММ.ГГГГ № _____
Направляет в ГАУ Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области», настоящий
отчет о выручке для расчета Арендной платы за использование Имущества:
Отчет предоставлен за: _____ год

Выручка от деятельности, связанной с использованием арендованного имущества	Сумма без НДС, руб.		
	по ранее представленным квартальным отчетам	по квартальной бухгалтерской отчетности	Отклонения
1	2	3	4 = гр.3 - гр.2
1. Выручка всего, в том числе:			
1.1. выручка, полученная при самостоятельном ведении Арендатором деятельности с использованием Имущества (части Имущества), в т.ч. ³ :			
1.1.1. за 1 квартал			
1.1.2. за 2 квартал			
1.1.3. за 3 квартал			
1.1.4. за 4 квартал			
1.2. выручка, полученная при сдаче Арендатором Имущества (части Имущества) в субаренду, в т.ч.:			
1.2.1. за 1 квартал			
1.2.2. за 2 квартал			
1.2.3. за 3 квартал			
1.2.4. за 4 квартал			

Достоверность и полноту указанных сведений подтверждаю.

(наименование должности
руководителя)

(подпись)

(И.О. Фамилия)

Главный бухгалтер

(подпись)

(И.О. Фамилия)

³ В случае, предусмотренном пунктом 5.5 Общих условий Договора, указывается выручка по каждому из периодов, в течение которых действовали разные ставки Арендной платы

Приложение № 8
к Договору аренды имущества
от «__» _____ 2025 г. № _____

СВЕДЕНИЯ
об уполномоченных представителях Сторон

	Арендодатель	Арендатор
Уполномоченный представитель № 1		
Ф.И.О.		
телефон		
электронная почта		
Уполномоченный представитель № 2		
Ф.И.О.		
телефон		
электронная почта		

Приложение № 4
к Правилам передачи Государственным автономным учреждением Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» в аренду имущества, находящегося в собственности Херсонской области

Анкета претендента на заключение договора аренды имущества

Юридическое лицо / индивидуальный предприниматель – претендент на заключение договора аренды имущества (далее Претендент)		
Организационно-правовая форма Претендента		
1. Информация об имуществе, предназначенном для передачи в аренду (далее имущество)		
Виды деятельности, для осуществления которых предназначено имущество		
Наименование юридического лица / индивидуального предпринимателя / физическое лицо, которому ранее принадлежало имущество		
Адрес юридического лица / индивидуального предпринимателя / физического лица, которому ранее принадлежало имущество		
2. Основные реквизиты Претендента		
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН / ОГРНИП)		
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)		
Дата регистрации Претендента в качестве юридического лица / индивидуального предпринимателя		
Адрес юридического лица / индивидуального предпринимателя	Адрес местонахождения / регистрации: Фактический адрес:	
Почтовый адрес		
Интернет-сайт		
E-mail		
Телефон		
Факс		
3. Сфера деятельности Претендента / группы лиц, в которую входит Претендент		
Основные виды деятельности (в т. ч. производимые товары, выполняемые работы, оказываемые услуги) в соответствии с учредительными документами и данными из ЕГРЮЛ	Основная отрасль	
	Род деятельности	
	Основной вид деятельности по ОКВЭД (код) Претендента / группы лиц, в которую входит Претендент	
	Расшифровка кода ОКВЭД	
	Период деятельности по основному коду по	

	ОКВЭД (Претендента / группы лиц, в которую входит Претендент)	
	Период управления имуществом, назначение которого аналогично, передаваемому в аренду	
	Код в соответствии с Общероссийским классификатором объектов административно-территориального деления (ОКАТО)	
	Код юридического лица в соответствии с Общероссийским классификатором предприятий и организаций (ОКПО)	
Основные виды деятельности (заполняется в случае расхождения фактической деятельности с данными из учредительных документов и ЕГРЮЛ)		
Доля на рынке		
Основные конкуренты		
4. Наличие счетов у Претендента		
5. Сведения о величине уставного капитала Претендента		
6. Акционеры / Участники Претендента с долей участия свыше 5 %		
Указываются ОПФ и полное наименование юридических лиц / Ф.И.О. физических лиц, владеющих 5 % акций / долей и более (в т.ч. предоставляются сведения об акционерах, от имени которых номинальными держателями выступают другие лица – по состоянию на момент проведения годового собрания акционеров или более позднюю дату для ПАО, по состоянию на момент подачи Заявки – для всех остальных организаций); страна их регистрации		
7. Является ли Претендент частью Группы / Холдинга (в т. ч. организационно не оформленного)		
8. Находится ли Претендент под контролем государства или органа государственной власти, имеется ли собственность государства или органа государственной власти в капитале Претендента		
Название государства		
Полное название государственного органа власти		
Доля владения		
9. Конечный бенефициар бизнеса Претендента * (ВНИМАНИЕ)		
Указываются ОПФ и полное наименование, юридического лица / Ф.И.О. физического лица,		

являющегося конечным бенефициаром бизнеса Претендента. Может быть указано несколько конечных бенефициаров.		
Сферы деятельности бенефициара		
10. Органы управления Претендента		
10.1. Лицо, выполняющее функции единоличного исполнительного органа		
10.1.1. Сведения о единоличном исполнительном органе – физическом лице / управляющем – индивидуальном предпринимателе		
Ф.И.О./НАИМЕНОВАНИЕ		
Гражданство		
Дата рождения (ч.м.г.)		
Место рождения		
Контактная информация	Номер телефона/факса	
	Адрес электронной почты	
	Почтовый адрес (при наличии)	
10.1.2. Сведения о единоличном исполнительном органе – управляющей организации – юридическом лице		
Организационно-правовая форма и полное наименование	ОПФ	
	Наименование на русском языке	
Сведения о государственной регистрации:	ОГРН	
	Место государственной регистрации (местонахождение)	
	Дата государственной регистрации	
Адрес юридического лица	Страна	
	Город	
	Улица, дом, строение, офис	
Для резидента РФ – ИНН для нерезидента РФ – ИНН или КИО		
Ф.И.О. единоличного исполнительного органа управляющей организации		
Должность		
Дата и место рождения (ч.м.г), реквизиты документа, удостоверяющего личность, данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес места жительства (регистрации)/ места пребывания, идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии)		
10.2. Сведения об отсутствии в реестре сведений о дисквалифицированных руководителе, членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа, или главном бухгалтере Претендента, являющегося юридическим лицом, о претенденте, являющемся индивидуальным предпринимателем		
Информация о руководителе, членах коллегиального исполнительного органа или лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа		
Информация о главном бухгалтере		

10.3. Сведения об органах управления Претендента:	
Структура (<i>Совет директоров / Правление / Наблюдательный совет или др.</i>)	
10.4. Финансовые показатели за 3 (три) года (расшифровать по годам), в том числе по группе:	
Выручка /Чистая прибыль, тыс. руб.	всего за 3 года, в том числе: за 2024 год _____ за 2023 год: _____ за 2022 год: _____
Численность работников, чел.	
Текущая задолженность по заимствованиям, в том числе кредитам (если имеется)	
Информация по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах	
Информация по уплате заработной платы	
Информация, подтверждающая соответствие Претендента следующим требованиям: Претендент не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении его не введена процедура банкротства, деятельность претендента не приостановлена (Претендент <i>подтверждает отсутствие обстоятельств, указанных в настоящей строке</i>)	
Обеспеченность Претендента техническими и иными ресурсами для выполнения проекта, наличие компетенций, опыта выполнения работ или оказания услуг, для выполнения или оказания которых используется имущество, на товарном рынке (указываются в том числе штатный состав организации, квалификация работников, перечень материальных ресурсов, необходимых для выполнения проекта, опыт подтверждается договорами)	

* Информация может предоставляться отдельным документом.

Подтверждаю достоверность всех указанных в настоящей анкете сведений.

(Должность и И.О. Ф. (полностью) уполномоченного лица Претендента)

(подпись)

М.П.

« ____ » _____ 20 ____ г.

Приложение № 5
к Правилам передачи Государственным автономным учреждением Херсонской области «Корпорация развития Херсонской области» в аренду имущества, находящегося в собственности Херсонской области

БИЗНЕС-ПЛАН
владения и пользования объектами Имущества

Краткое резюме проекта

– описание проекта (планируемой деятельности с использованием имущества, предназначенного для передачи в аренду) и его основные параметры (далее проект);

– описание деятельности юридического лица / индивидуального предпринимателя, представившего заявку на заключение договора аренды имущества (далее претендент) (группы лиц, в которую входит претендент): наличие опыта выполнения работ или оказания услуг, для выполнения или оказания которых предназначено имущество или опыта управления имуществом, назначение которого аналогично назначению имущества, передаваемому в аренду;

– срок аренды, но не более срока, установленного Общими условиями передачи имущества (предприятий, других имущественных комплексов, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), расположенного на территории Херсонской области и переданного Корпорации в качестве имущественных взносов Российской Федерации, в аренду;

– обеспеченность техническими и иными ресурсами для выполнения проекта;

– описание имущества (предприятий, других имущественных комплексов, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), расположенного на территории Херсонской области, которые заявлены к передаче в аренду, (далее имущество) с указанием состояния такого имущества (пригодность к эксплуатации);

– сроки реализации мероприятий, необходимых для обеспечения возможности эксплуатации имущества.

В качестве приложения представляется годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность на последнюю отчетную дату (формы 1, 2) за предыдущие три года.

Информация о результатах реализации внешнего управления Имуществом

В случае если претендент не являлся внешним управляющим / временным администратором, информация в настоящем разделе не указывается.

Информация о выполнении претендентом взятых на себя обязательств в рамках внешнего управления (временного администрирования) имуществом, в том числе в части:

– уплаченных налогов во все уровни бюджетной системы, в том числе в части налога на прибыль;

– осуществленных инвестиций;

– сохранения и создания дополнительных рабочих мест;

– уровня оплаты труда работников;

– выпуска товаров (работ, услуг) собственного производства (в тыс. руб. и физических объемах);

– результатов инвентаризации имущества.

В случае недостижения претендентом соответствующих обязательств в рамках управления имуществом необходимо подробно изложить причины такого недостижения.

Основные параметры проекта

Инвестиционные затраты и прогноз финансовых показателей:

- общий объем инвестиций, необходимых для реализации проекта с соответствующими пояснениями (планируемое оборудование и недвижимость в привязке к технологии производства, стоимость монтажа и подвода коммуникаций, описание поставщиков и подрядчиков и т.д.);
- операционные затраты:
 - а) затраты на осуществление текущей деятельности (*например, закупка сырья, материалов и т.п., выплата заработной платы, осуществление текущего ремонта*);
 - б) затраты, не связанные с восстановлением и осуществлением производства, оказанием услуг, выполнением работ (*например, реализация арендатором имиджевых проектов, спонсорская помощь*);
 - в) общая стоимость затрат для реализации инвестиционного проекта с соответствующими пояснениями (планируемое оборудование и недвижимость в привязке к технологии производства, стоимость монтажа и подвода коммуникаций, описание поставщиков и подрядчиков и т. д.);
- структура финансирования (собственные / заемные средства; источник собственных средств);
- график осуществления инвестиционных затрат;
- информация о фактическом состоянии проекта;
- завершённые этапы инвестирования. В случае наличия завершённых этапов инвестиционных проектов указываются завершённые этапы инвестирования с фактическими датами завершения и стоимостью этапов;
- из общего объема инвестиционных затрат по бизнес-плану выделяется сумма, которая может быть отнесена к показателю «Объем инвестиций в основной капитал» ключевых показателей эффективности деятельности;
- поддержание высокого уровня закупки сырья, товарно-материальных ценностей и комплектующих у местных производителей и поставщиков, а также у производителей, поставщиков из РФ и дружественных государств.
- расчет прогноза по выручке (с учетом передачи имущества в субаренду);
- прогнозный бюджет доходов и расходов.

Производственная деятельность претендента:

- описание технологии производства с указанием основных производственных процессов
(в том числе с указанием производственной мощности предприятия);
- в отношении производственных предприятий указывается краткое содержание производственной программы, описание технологий и процессов.
- в отношении торговых предприятий описываются операционные процессы (поставщики и поставка товара, хранение и реализация), торговое оборудование, логистика и т.д. Также указывается прогнозный товарооборот и подход к определению объема выручки: прогнозное количество чеков в день (в среднем), и размер среднего чека в руб.
- в отношении торговых и сервисных (например, логистических) предприятий указывается подход к обороту товаров или услуг, описание процессов и т.д.
- планируемые подходы в части увеличения или сокращения выпуска продукции;
- анализ производственной площадки;
- анализ рынка ключевого сырья;
- кадры;
- система контроля и отчетности.

Социально-экономические показатели (цели) проекта:

- создание новых рабочих мест, поддержание (не снижение) определенной численности сотрудников организации;

- сроки выхода организации на операционную безубыточность (с учетом бюджетных субсидий и дотаций);
- поддержание/увеличение уровня налоговых отчислений и социальных выплат;
- обеспечение уровня покрытия потребностей потребителей в производимой продукции / оказываемых услугах на определенной территории (города/района);
- повышение производительности труда;
- улучшение условий труда;

К бизнес-плану владения и пользования объектами имущества прилагаются:

- прогноз достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности арендатора по договору аренды имущества (за три года);
- расшифровка прогноза достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности арендатора по договору аренды имущества на 14 кварталов.

Маркетинговый план

В рамках настоящего раздела указывается следующая информация:

- о емкости рынка производимой продукции, тенденциях развития, динамике емкости рынка и динамике цен;
- об основных производителях конкурирующих продуктов, о текущих ценах на продукцию конкурентов;
- сравнение проекта с деятельностью (проектами) конкурентов (цена, качество, местонахождение, преимущества и недостатки);
- маркетинговый анализ по сырью: описание рынка по основным видам закупаемого сырья/материалов/услуг (указать поставщиков, цены на товары/услуги, прогноз цен и др.).

Риски

Категории рисков.

Меры, направленные на минимизацию рисков.

(Должность и И.О. Фамилия (полностью) уполномоченного лица Претендента)

(подпись)

М.П.

« ___ » _____ 20__ г.

Общие рекомендации при составлении бизнес-плана владения и пользования объектами имущества

1. Информация в бизнес-плане должна быть объективной, основываться на обоснованных данных и не противоречащих им разумных предположениях.
2. В случае реализации проекта с привлечением заемных средств общий срок прогнозирования бизнес-плана должен быть не менее срока привлечения таких средств.
3. Данные бизнес-плана приводятся с поквартальной детализацией или в годовой разбивке с поквартальной детализацией.
4. В бизнес-плане должны быть приведены показатели, на основании которых сформированы его доходные и расходные статьи. Реалистичность показателей должна быть подтверждена, в качестве подтверждения используются данные маркетинговых исследований (например, цена реализации единицы продукции, объемы производства и продаж, расходы, составляющие себестоимость, прочие расходы, сроки реализации и окупаемости проекта), достигнутые финансовые результаты деятельности, заключенная контрактная база.
5. Показатели бизнес-плана приводятся в виде конкретных значений на каждый период либо приводится описание изменения их значений (например, «начиная со второго года валовая маржа будет равномерно увеличиваться до 10 % от выручки»).
6. Ссуды банка (сумма кредитных средств к получению, график погашения) выделяются отдельной строкой.
7. Значения данных в бизнес-плане приводятся в физических величинах и в валюте Российской Федерации с указанием единиц измерения показателей.
8. Прилагаются фотографии имущества.

Приложение к бизнес-плану владения
и пользования объектами имущества

**Прогноз достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности
арендатора по договору аренды имущества за три года**

Период, год	Среднеспи- сочная численность работников (без учета работников, занятых на сезонных работах) (ед.)	Объем инвестиций в основной капитал		Объем налогов и сборов, уплаченных в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации			Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении	
		За счет собствен- ных средств (тыс. руб.)	За счет заемных средств (тыс. руб.)	Налогообла- гаемая база по налогу на прибыль (тыс. руб.)	Налог на прибыль, (тыс. руб.)	Иные налоги и сборы (тыс. руб.)	Выручка без НДС (тыс. руб.)	Натуральные показатели собственного производства для промышлен- ных и с/х объектов*
I год								
II год								
III год								

*указывается объем основной продукции (без привязки к объему выручки в случае нескольких видов продукции). Для торговых объектов не указывается.

Приложение к бизнес-плану владения
и пользования объектами имущества

**Прогноз достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности
арендатора по договору аренды имущества**

Период, год	Среднесписочная численность работников (без учета работников, занятых на сезонных работах) (ед.)	Объем инвестиций в основной капитал		Объем налогов и сборов, уплаченных в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации			Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении	
		За счет собственных средств (тыс. руб.)	За счет заемных средств (тыс. руб.)	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль (тыс. руб.)	Налог на прибыль, (тыс. руб.)	Иные налоги и сборы (тыс. руб.)	Выручка без НДС (тыс. руб.)	Натуральные показатели собственного производства для промышленных и с/х объектов**
I квартал*								
II квартал								
III квартал								
IV квартал								
V квартал								
VI квартал								
VII квартал								
VIII квартал								
IX квартал								
X квартал								
XI квартал								
XII квартал								

* первый период всегда полный квартал, следующий за датой заключения договора

**указывается объем основной продукции (без привязки к объему выручки в случае нескольких видов продукции). Для торговых объектов не указывается.