Приложение № 1

к конкурсной документации

### Договор аренды

### объектов теплоснабжения в селе Орехов Лог и поселке Кайгородский Краснозерского района Новосибирской области

1. Новосибирская область
2. Краснозерский район
3. р.п. Краснозерское \_\_\_\_\_.2023г.

**1. Стороны договора**

Арендодатель - администрация Краснозерского района Новосибирской области, в лице Главы Краснозерского района Новосибирской области Семеновой Оксаны Андреевны, действующей на основании Устава Краснозерского района Новосибирской области, с одной стороны, и

### Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», на основании протокола по рассмотрению заявок на участие в конкурсе по аренде объектов теплоснабжения в селе Орехов Лог и поселке Кайгородский Краснозерского района Новосибирской области

от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2023 года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**2. Общие положения**

2.1. Настоящий договор заключен на основании норм  [Федерального закона от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»](http://docs.cntd.ru/document/902227764), Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

2.2. Срок действия настоящего Договора аренды – **11 месяцев** с даты подписания акта приема- передачи Имущества**.**

2.3.Имущество считается переданным с момента подписания акта приема-передачи.

**3. Предмет договора**

### 3.1. Предметом настоящего Договора является предоставление Арендодателем Арендатору во временное возмездное владение и пользование муниципального имущества, необходимого для осуществления деятельности по организации теплоснабжения объектов теплоснабжения в селе Орехов Лог и поселке Кайгородский Краснозерского района Новосибирской области (далее - Имущество).

3.2. Место расположения, описание и технические характеристики Имущества, права на которое передаются по договору, указаны в приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

3.3. Целевое назначение Имущества, переданного по настоящему Договору: осуществление деятельности по организации теплоснабжения в селе Орехов Лог и поселке Кайгородский Краснозерского района Новосибирской области. Изменение целевого назначения Имущества не допускается.

**4. Права и обязанности арендодателя**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Дополнительно без проведения торгов передать в аренду Арендатору имущество, созданное Арендатором в процессе исполнения Договора, в случае если указанное имущество предназначено для осуществления деятельности по организации теплоснабжения на территории МО, на условиях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством;

4.1.2. Получать арендную плату в размере, форме, порядке и в сроки, предусмотренные Договором;

4.1.3. Утверждать План капитального ремонта имущества;

4.1.4. Осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий Договора, в том числе контроль за исполнением Арендатором обязанностей по проведению капитального и текущего ремонта имущества, с обязательным предварительным (за 3 рабочих дня) уведомлением Арендатора о времени, месте проведения проверки и перечне необходимой для предоставления документации. В экстренных, по мнению Арендодателя, случаях проводить проверки без предварительного уведомления Арендатора;

4.1.5. Определять организацию, осуществляющую строительный контроль за проведением капитального ремонта имущества с предварительным письменным уведомлением Арендатора;

4.1.6. В случае ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по проведению текущего и капитального ремонта имущества самостоятельно и (или) силами третьих лиц и за счет Арендатора выполнять указанные работы.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. При подписании Договора передать Арендатору имущество в состоянии, пригодном для его использования по назначению, а также копии имеющейся технической документации на имущество либо обеспечить Арендатору свободный доступ к такой документации. Техническая документация, отсутствующая в наличии, должна быть передана Арендатору в течение 1 дня после заключения настоящего договора;

4.2.2. По истечении срока действия Договора принять от Арендатора имущество и техническую документацию, переданные по акту приема-передачи в состоянии согласно настоящему Договору в соответствии с приложением № 1 к Договору со всеми произведенными неотделимыми и отделимыми улучшениями имущества, за исключением отделимых улучшений имущества, произведенных за счет средств арендатора.

4.2.3. Предоставить Арендатору возмещение выпадающих доходов и дополнительных расходов, в том числе возмещение затрат на приобретение энергоресурсов, в размере, определенном с Департаментом по тарифам Новосибирской области за счет субвенций из бюджета Новосибирской области.

**5. Права и обязанности арендатора**

5.1.  Арендатор имеет право:

5.1.1. В установленном порядке выполнять функции теплоснабжающей организации по организации теплоснабжения в селе Орехов Лог и поселке Кайгородский Краснозерского района Новосибирской области.

5.1.2. Производить за свой счет реконструкцию, модернизацию, техническое перевооружение, восстановление переданного в аренду по настоящему Договору имущества и иные отделимые и неотделимые улучшения имущества при условии предварительного согласования с Арендодателем.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. эксплуатировать Имущество в целях и в порядке, которые установлены договором аренды, предоставлять потребителям товары, оказывать услуги в сфере теплоснабжения, обеспечивать при осуществлении деятельности с использованием Имущества возможность получения потребителями соответствующих товаров, услуг, а также подключать потребителей к данным объектам и (или) новым объектам теплоснабжения;

5.2.2 вносить арендодателю арендную плату в объеме и в сроки, которые предусмотрены договором аренды;

5.2.3 разрешать осуществлять осмотр Имущества представителям арендодателя в соответствии с условиями, установленными договором аренды. Результат осмотра оформляется соответствующим актом, подписываемым представителями Арендодателя и Арендатора.

5.2.4 заключать новые договоры, обеспечивающие поставку арендатору электрической энергии (мощности), необходимой для производства товаров, оказания услуг в сфере теплоснабжения с использованием переданного в аренду Имущества (далее – договор поставки электроэнергии), в случае расторжения (прекращения действия) ранее заключенных договоров поставки электроэнергии, а также в случае наступления предусмотренных [законодательством об электроэнергетике](#/document/185656/entry/2) обстоятельств, указывающих на невозможность для поставщика электроэнергии осуществлять их дальнейшую поставку арендатору;

5.2.5. в течение 2 дней с даты подписания Договора принять Имущество по акту приема-передачи.

5.2.7. При прекращении Договора как в связи с истечением срока его действия, так и в случае расторжения Договора либо прекращения его по иному основанию в 10-дневный срок передать Арендодателю Имущество со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, а также отделимыми улучшениями, в случае, если данные затраты предусмотрены тарифом

В акте приема-передачи должны быть указаны индивидуальные признаки Имущества с учетом имеющихся улучшений.

5.2.8. обеспечить потребителей, подключенных к тепловым  сетям теплоэнергией.

5.2.9. обеспечить соблюдение предельных сроков прекращения поставок потребителям тепловой энергии и допустимый объем непредставления соответствующих услуг, превышение которых является существенным нарушением условий договора аренды, исходя из нормативных требований, установленных Правилами организации теплоснабжения в Российской Федерации (утв. [постановлением](#/document/70215126/entry/0) Правительства РФ от 8 августа 2012 г. N 808), Организационно-методическими рекомендациями по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах Российской Федерации (утв. Приказом Госстроя РФ от 21 апреля 2000 г. N 92):

Допустимое снижение подачи тепловой энергии для потребителей второй и третьей категории\* в процентах нормативной величины при аварийных режимах теплоснабжения:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Расчетная температура наружного воздуха, градусы Цельсия | | | | |
| -10 | -20 | -30 | -40 | -50 |
| Допустимое снижение подачи теплоты | 78 | 84 | 87 | 89 | 91 |

\*пункт 4.2. СП 124.13330.2012 Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003

Величина резервной подачи теплоты в процентах в течение ремонтно-восстановительного периода

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Диаметр тепловых труб, мм | Время восстановления теплоснабжения, ч | Расчетная температура наружного воздуха, градусы Цельсия | | | | |
| -10 | -20 | -30 | -40 | -50 |
| Допускаемое снижение подачи теплоты, % до | | | | |
| 50 | 15 | 32 | 50 | 59 | 60 | 64 |
| 89 | 18 | 41 | 56 | 63 | 65 | 68 |
| 100 | 22 | 49 | 63 | 69 | 70 | 73 |
| 125 | 26 | 52 | 68 | 73 | 75 | 77 |
| 150 | 29 | 59 | 70 | 75 | 76 | 78 |

5.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

5.4. Не позднее, чем за тридцать календарных дней до дня окончания срока действия банковской гарантии, предоставленной в качестве обеспечения исполнения обязательств по оплате электроэнергии по каждому договору поставки электроэнергии, заключенному с гарантирующим поставщиком электроэнергии, арендатор обязан предоставить гарантирующему поставщику, новые банковские гарантии.

5.5. В случае, если вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения арендатором обязательств по оплате электроэнергии по заключенному им договору поставки электроэнергии, гарантирующему поставщику электрической энергии будет уплачена вся сумма, на которую выдана банковская гарантия, арендатор обязан не позднее пяти рабочих дней после уплаты всей суммы банковской гарантии предоставить гарантирующему поставщику электроэнергии новую банковскую гарантию по соответствующему договору.

5.6. В случае расторжения (прекращения действия) имеющихся у арендатора договоров поставки электроэнергии и заключения новых договоров поставки электроэнергии, арендатор обязан одновременно с заключением указанных договоров предоставить поставщику электроэнергии, являющемуся гарантирующим поставщиком электроэнергии банковские гарантии.

5.7. Предоставляемые арендатором в соответствии пунктами 5.4. - 5.6. настоящего договора банковские гарантии должны соответствовать требованиям, предусмотренным Федеральным законом Федерального закона от [Федерального закона от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»](http://docs.cntd.ru/document/902227764).

5.8. Срок действия новой банковской гарантии, которая должна быть предоставлена арендатором, определяется в соответствии со статьёй 28.1 [Федерального закона от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»](http://docs.cntd.ru/document/902227764). При этом указанный срок подлежит исчислению с даты окончания срока действия ранее предоставленной гарантии либо с даты выдачи гарантии, предоставленной в случае полной уплаты суммы ранее предоставленной гарантии или в случае заключения нового договора поставки электроэнергии с гарантирующим поставщиком электроэнергии.

5.9. Сумма, на которую должна быть выдана каждая новая банковская гарантия, предоставляемая арендатором в соответствии с пунктами 5.4. - 5.6. настоящего договора, должна быть равна сумме банковской гарантии, предоставляемой гарантирующему поставщику электрической энергии, установленной конкурсной документацией.

5.10. Арендатор имеет право на возмещение выпадающих доходов и дополнительных расходов, в том числе возмещение затрат на приобретение энергоресурсов, в размере, определенном с Департаментом по тарифам Новосибирской области за счет субвенций из бюджета Новосибирской области.

**6. Арендная плата, порядок ее изменения и оплаты**

6.1. Годовой размер арендной платы составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей**, **без учета НДС**

Размер арендной платы по каждому объекту, входящему в состав Имущества, является приложением 1.1 к настоящему договору.

Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя по следующим реквизитам: **Арендодателя:** ИНН 5427104716 КПП 542701001 УФК по Новосибирской области (администрация Краснозерского района Новосибирской области, л/с 04513017240) ЕКС 40102810445370000043 казначейский счёт 03100643000000015100 БИК 015004950

Банк: СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Новосибирской области г.Новосибирск

к/с 40102810445370000043 ОКТМО 50627000 ОГРН 1045405013191 КБК 44411105035050000120

6.2. **Арендатор** уплачивает арендную плату **Арендодателю** ежемесячно, до 20 числа, равными частями, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек.**

6.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи объектов недвижимости, до момента возврата объектов недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи.

**7. Ответственность сторон**

7.1. Ответственность Арендодателя: за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Ответственность Арендатора:

7.2.1. В случае нарушения срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере равной 1/300 действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной в срок суммы. 7.3. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны обязуются разрешать в порядке досудебного разбирательства.

7.4. В случае если спор не удалось урегулировать в порядке досудебного разбирательства путем переговоров, стороны вправе обратиться за разрешением спора в Арбитражный суд Новосибирской области.

**8. Изменение, расторжение договора**

8.1. Настоящий договор аренды может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, в том числе в случае существенного нарушения Арендатором условий договора аренды.

8.2. Существенными нарушениями Арендатором условий настоящего договора аренды являются:

8.2.1. прекращение теплоснабжения на сроки, превышающие установленные настоящим договором сроки, в объеме, превышающем установленный договором аренды объем, по причинам, зависящим от арендатора;

8.2.2. запрещение, воспрепятствование представителям арендодателя осуществлять в соответствии с установленными настоящим договором условиями осмотр имущества два и более раза в течение одного финансового года.

8.3. Настоящий договор расторгается также во внесудебном порядке в случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения договора аренды.

8.4. В течение пятнадцати рабочих дней со дня наступления указанных в пунктах 8,2, 8,3 настоящего договора обстоятельств, свидетельствующих о необходимости рассмотрения вопроса об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, Арендодатель осуществляет проверку факта наступления оснований для одностороннего отказа от исполнения договора аренды и в случае подтверждения наступления любого из указанных оснований обязан принять решение об одностороннем отказе от исполнения заключенного с Арендатором настоящего договора аренды.

8.5. Настоящий договор считается расторгнутым по истечении тридцати календарных дней. Расторжение настоящего договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств перед Арендодателем, возникших до расторжения указанного договора.

8.7. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут соглашением сторон в предусмотренных законом случаях.

8.8. Сторона, имеющая намерение изменить или расторгнуть настоящий Договор, должна направить предложение другой Стороне по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц. Другая сторона обязана рассмотреть данное предложение и направить ответ. Неполучение ответа стороной, направившей уведомление, является основанием для обращения в суд с соответствующим требованием об изменении (расторжении) договора.

**9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, из которых один находятся у Арендодателя, один - у Арендатора.

**10. Адреса, иные реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| **администрация Краснозерского района Новосибирской области**  Адрес юридический, для почтовой корреспонденции, электронная почта, телефон, банковские реквизиты  Должность, Подпись, Фамилия, И.О. уполномоченного лица, печать (при наличии (подпись) | Наименование  Адрес юридический, для почтовой корреспонденции, электронная почта, телефон, банковские реквизиты  Должность, Подпись, Фамилия, И.О. уполномоченного лица, печать (при наличии) |

### Приложение №1

### к договору аренды объектов теплоснабжения

### в селе Орехов Лог и поселке Кайгородский

### Краснозерского района Новосибирской области

### от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023г.

**Сведения о составе и описании объектов имущества**

**1**. **Блочно-модульная котельная, Новосибирская область, Краснозерский район, село Орехов Лог, ул. Ленина**

Блочно-модульная котельная, выполняет функции отопления в с. Орехов Лог Краснозерского района Новосибирской области.

Система централизованного теплоснабжения – закрытая, в качестве теплоносителя в системе используется горячая вода.

Водогрейная котельная с двумя котлами на твердом топливе. В качестве основного топлива используется уголь марки ДР, резервного топлива не имеется. Средний коэффициент полезного действия (далее – КПД) на момент установки котлов, по паспорту составляет 80 %. 2023 год введена в эксплуатацию блочно модульная котельная в с. Орехов – Лог Краснозерского района Новосибирской области.

Расчетная электрическая мощность 16,93кВт, Расход холодной воды на подпитку 0,5 м3/ч, Расход стоков 1,5 м3/сут, установленная мощность котельной -600 кВт, расчетная производительность котельной - 0,25 Гкал/ч, часовой расход топлива 41,7кг/ч- уголь.

**Сведения о составе и описании объектов имущества**

2. Топливный склад **.**

Краткое описание топливного склада, местоположение: Новосибирская область, Краснозерский район, село Орехов Лог, ул. Ленина 16Г.

Топливный склад выполняет функции хранения твердого топлива, блочно-модульной котельной с. Орехов-Лог Краснозерского района Новосибирской области.

Общая площадь здания топливного склада:67,78 м. Площадь застройки здания топливного склада: 102,70м. Строительный объем здания топливного склада: 698,10м2.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | | Технико-экономические показатели объекта (площадь, протяженность) | | Техническое состояние объекта | Мощность объекта на дату передачи | | Год ввода в эксплуатацию существующего объекта | Срок эксплуатации объекта | | Документы, подтверждающие право владения (с-во регистрации права, выписка из ЕГРН) | | | Балансовая стоимость объекта, руб. |
| № | | дата |
|  | Блочно-модульная котельная | | Новосибирская область, Краснозерский район, село Орехов Лог, ул. Ленина | 31,8 кв.м. | удовл. | | 16,93кВт | 2023 | | | - | | 54:13:023202:324-54/131/2023-1 | 27.02.2023 | 17 690 047,51 |
|  | Топливный склад | | Новосибирская область, Краснозерский район, село Орехов Лог, ул. Ленина, 16Г | 67,8 кв.м. | удовл. | | - | 2023 | | | - | | 54:13:023202:323-54/131/2023-1 | 22.02.2023 | 5 481 532,00 |
|  | Сети теплоснабжения | | Российская Федерация, Краснозерский муниципальный район, сельское поселение Кайгородский сельсовет, поселок Кайгородский | 1382 м | удовл. | | - | 1979 | | | 44 | | 54:13:000000:2127-54/131/2023-1 | 15.02.2023 | 78 274,85 |

### Приложение №1.1.

### к договору аренды объектов теплоснабжения

### в селе Орехов Лог Краснозерского района

### Новосибирской области

### от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023г.

Размер арендной платы по каждому объекту, входящему в состав Имущества

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Адрес** | **Арендная плата без учета НДС в год** |
| 1 | Блочно-модульная котельная | Новосибирская область, Краснозерский район, село Орехов Лог, ул. Ленина | 32374,40 |
| 2 | Топливный склад | Новосибирская область, Краснозерский район, село Орехов Лог, ул. Ленина, 16Г | 3683,50 |
| 3 | Сети теплоснабжения | Российская Федерация, Краснозерский муниципальный район, сельское поселение Кайгородский сельсовет, поселок Кайгородский | 940,30 |
|  | **ИТОГО:** |  | **36998,20** |

### Приложение №2

### к договору аренды объектов теплоснабжения в селе Орехов Лог Краснозерского района

### Новосибирской области

### от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023г.

Акт приема-передачи Имущества (форма)

Новосибирская область

Краснозерский район

р.п.Краснозерское \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023г

**Администрация Краснозерского района** **Новосибирской области**, в лице Главы Краснозерского района Новосибирской области Семеновой Оксаны Андреевны, действующей на основании Устава Краснозерского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **Арендатор,** составили настоящий акт о нижеследующем:

### 1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает, в соответствии с договором аренды муниципального имущества Краснозерского района Новосибирской области от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г., следующее недвижимое имущество:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Техническое состояние объекта** | **Кадастровый номер** | Адрес объекта |
| 1 | Блочно-модульная котельная | удовл. | 54:13:023202:324 | Новосибирская область, Краснозерский район, село Орехов Лог, ул. Ленина |
| 2 | Топливный склад | удовл. | 54:13:023202:323 | Новосибирская область, Краснозерский район, село Орехов Лог, ул. Ленина, 16Г |
| 3 | Сети теплоснабжения | удовл. | 54:13:000000:2127 | Российская Федерация, Краснозерский муниципальный район, сельское поселение Кайгородский сельсовет, поселок Кайгородский |

До подписания настоящего акта имущество осмотрено сторонами, претензий к техническому состоянию нет.

2. В соответствии с настоящим актом Арендодатель передал, а Арендатор принял вышеуказанное имущество.

3. Акт составлен в 2-х экземплярах: по одному для каждой из Сторон.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Передал Арендодатель:** |  | **Принял Арендатор:** |
|  |  |  |
| Дата подписания «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г. |  | Дата подписания «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г. |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. (при наличии) |