

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАКРЕПЛЕННОГО НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГО
УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ
ГОРОДА МОСКВЫ/ОРГАНом ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ
№**

г.

город Москва

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ» (далее – Арендодатель) в лице директора Литюк Евгении Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , с другой стороны (далее по тексту – Стороны) на основании протокола аукциона от № заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное пользование недвижимое имущество: помещение по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А (подвал, помещение I, комн. 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45) общей площадью 1424,30 кв. м, (кадастровый номер: 77:05:0010003:1167) (далее – Имущество) для использования в целях: помещения торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения, автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад.

Общая площадь Имущества: 1424,3 кв. м.

1.2. Сведения об Имуществе, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

Имущество является государственной собственностью города Москвы и находится в оперативном управлении Арендодателя – запись в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права оперативного управления: от 05 апреля 2022 г. № 77:05:0010003:1167-77/051/2022-2.

1.3. Согласие собственника Имущества на заключение Договора – письмо-согласие Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) от г. № _____.

1.4. Технические характеристики и иные сведения об Имуществе указаны в документах технического учета: поэтажный план, экспликация (Приложение № 2).

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия Договора устанавливается с г. по г. (включительно).

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами, если Договор заключается на срок менее года.

В остальных случаях Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

В силу ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1.

2.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

2.4. В случае истечения срока действия договора, если сторонами не направлено каких-либо уведомлений, свидетельствующих о прекращении правоотношений по настоящему договору, в том числе об отказе в заключении договора на новый срок, а Арендатор продолжает пользоваться Имуществом, то договор считается возобновленным на тех же условиях на

неопределенный срок (статья 621 ГК РФ).

3. Общие положения

3.1. Арендатор обязан соблюдать в отношении арендуемого по Договору объекта культурного наследия (если Имущество относится к объектам культурного наследия) все требования законодательства в отношении объектов культурного наследия.

3.2. Арендатор не вправе:

3.2.1. Передавать Имущество или его часть в субаренду, безвозмездное пользование или иным образом предоставлять права владения и (или) пользования Имуществом или его частью без предварительного письменного согласия Арендодателя либо независимо от его согласия, если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации запрещается передача Имущества в субаренду;

3.2.2. Вносить в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды;

3.2.3. Передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу;

3.2.4. Производить перепланировки, связанные с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя.

3.3. Арендодатель не имеет права предоставлять Арендатору письменное согласие, указанное в п. 3.2.1. и п. 3.2.4. Договора, без предварительного письменного согласия Департамента городского имущества города Москвы.

3.4. Передаваемое в аренду Имущество является защитным сооружением гражданской обороны.

Арендатор обязуется выполнять обязательства, представленные в разделе 12 "Особые условия использования и содержания нежилых помещений" к настоящему Договору, определенные действующими Правилами эксплуатации защитных сооружений.

4. Порядок передачи Имущества

4.1. Передача Имущества Арендатору производится по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами одновременно с подписанием Договора.

4.2. Акт приема-передачи Имущества является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. При прекращении Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи, который подписывается, если Договором не установлен иной срок, одновременно с соглашением о расторжении Договора.

4.4. В случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Договора, Договор считается не заключенным и на государственную регистрацию не направляется.

4.5. В акте приема-передачи, составленном при участии представителей Арендатора и Арендодателя, должно быть указано техническое состояние Имущества на момент сдачи его в аренду. Акт приема-передачи Имущества оформляется в соответствии с действующими нормативными документами, подписывается Арендодателем и Арендатором. Техническая документация не передается.

4.6. При прекращении Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента прекращения действия Договора, в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа, со всеми произведенными в Имуществе неотделимыми улучшениями без возмещения их стоимости Арендатору, в том числе, произведенных с согласия Арендодателя и Департамента. Начисление арендной платы прекращается с даты возврата Имущества Арендодателю.

4.7. При возврате Имущества в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по

акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражается ущерб, нанесенный Имуществу, сумма ущерба, сроки ее возмещения Арендодателю.

4.8. Если до момента приема-передачи Имущества Арендатору была проведена его несанкционированная перепланировка, переоборудование, Арендатор обязуется узаконить такую несанкционированную перепланировку, переоборудование в установленном порядке, в течение 6 (шести) месяцев, с момента заключения договора аренды, за свой счет и представить Арендодателю необходимые документы.

4.9. Если в течение 6 (шести) месяцев с момента заключения договора аренды, Арендатор не оформил несанкционированные переустройства, перепланировки и не представил Арендодателю положительное решение соответствующих инстанций и соответствующие документы органа технической инвентаризации, то Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, установленном пп. 9.3, 9.5 Договора.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Величина арендной платы за Имущество устанавливается в размере _____ рублей (_____) в год, включая налог на добавленную стоимость в размере 22%.

В течение первого года действия Договора оплата аренды производится по установленной ставке, в последующие годы оплата аренды корректируется на уровень инфляции.

Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

Корректировка арендной платы на коэффициент инфляции не является изменением размера арендной платы в соответствии с п. 3 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации. Условие Договора о корректировке размера арендной платы на уровень инфляции представляет собой механизм её исчисления и порядок исполнения данного условия без внесения соответствующих изменений в настоящий Договор.

Арендная плата не включает: плату за эксплуатационное обслуживание, плату за предоставляемые коммунальные услуги, плату за пользование общим имуществом, в том числе земельным участком.

5.2. Оплата аренды Имущества производится Арендатором ежемесячно не позднее пятого числа текущего месяца в размере одной двенадцатой (1/12) части арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора.

5.3. Оплата аренды Имущества осуществляется по реквизитам:

получатель – Департамент финансов города Москвы (ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ», лицевой счет 2683941000453015), юридический адрес: 127576 Г. МОСКВА УЛ. НОВГОРОДСКАЯ Д. 14А, ИНН: 9715414944, КПП: 771501001, расчетный счет 03224643450000007300 в ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва; КБК (оплата аренды) - 00000000000121121012, КБК (оплата пеней, штрафов) - 000000000000141141022), единый казначейский счет: 40102810545370000003, БИК: 004525988.

В платежном поручении значение поле «назначение платежа» должно иметь следующую структуру:

«FLS Арендная плата (пени по арендной плате) за нежилое/жилое помещение по дог. № Z от DD.DD.DD, объект S за период А. НДС – N», где:

- FLS - регистрационный номер договора аренды (финансово-лицевой счет), присвоенный в облачном сервисе АИС РСМ, в формате: ГУ-А-XXXXXX/XX;

- Z – номер договора аренды;

- DD.DD.DD – дата договора аренды;

- S – характеристики объекта (адрес или кадастровый номер объекта);

- А – период арендной платы;

- N – размер НДС.

В платежном поручении указываются также иные данные на основании уведомления Арендодателя.

5.4. Оплата аренды Имущества производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

5.5. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег получателю (п. 5.3).

5.6. Величина арендной платы, указанная в п. 5.1 Договора, за Имущество (далее – нежилые помещения (объект аренды)) на дату начала действия Договора (п. 2.1) определена по результатам проведения аукциона на право заключения Договора, что подтверждается протоколом аукциона, указанном в преамбуле настоящего Договора.

5.7. Первый платеж арендной платы Арендатор вносит в течение 7 (семи) календарных дней с даты подписания Договора.

5.8. В течение первого календарного года аренды оплата производится по ставке, определенной на дату начала действия Договора, установленную в п. 2.1 Договора.

В последующие годы ставка арендной платы может изменяться или корректироваться Арендодателем не чаще 1 (одного) раза в год в сторону увеличения в порядке, предусмотренном п. 5.9 настоящего Договора.

5.9. Ставка либо порядок расчета арендной платы изменяются в соответствии с абз. 3, 4 п. 5.1 и абз. 2 настоящего пункта Договора.

При корректировке величины арендной платы в соответствии с п. 6.1.2 настоящего Договора арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление с указанием размеров и сроков начала нового платежа. Уведомление направляется заказным письмом или иным способом, подтверждающим его получение. Уведомление, направленное по почте, считается врученным в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение Арендатора.

При изменении величины арендной платы на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение.

5.10. Условие Договора о корректировке арендной платы считается измененным в одностороннем порядке (не требует подписания дополнительных соглашений) с момента получения уведомления Арендатором вышеуказанным способом.

5.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по арендной плате осуществляется в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.12. По требованию Арендодателя Арендатор обязан предоставлять ему копии платежных документов, подтверждающих уплату арендной платы в разумные сроки, установленные в требовании.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Права Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель, а также его полномочные представители и Департамент, а также его полномочные представители, имеют право периодического осмотра нежилых помещений на предмет соблюдения условий их эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

6.1.2. Арендодатель имеет право не чаще 1 (одного) раза в год изменять ставку арендной платы в соответствии с разделом 5 настоящего Договора либо в одностороннем порядке ежегодно производить корректировку величины арендной платы.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Уведомить Арендатора о производстве Работ в нежилых помещениях в соответствии с утвержденным планом - графиком и по показанию городских служб.

6.2.2. Уведомить Арендатора о произведенной корректировке арендной платы путем направления в адрес Арендатора соответствующего уведомления.

6.2.3. Осуществлять контроль исполнения Арендатором условий Договора.

6.2.4. Осуществлять учет и хранение Договора.

6.2.5. Принимать меры к Арендатору за ненадлежащее исполнение Договора.

6.3. Права Арендатора:

6.3.1. Арендатор вправе отказаться от Договора, уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.

6.3.2. Арендатор не имеет права сдачи нежилых помещений в субаренду, безвозмездное пользование или иным образом предоставлять права владения и (или) пользования нежилыми помещениями без предварительного письменного согласия Арендодателя и Департамента.

6.3.3. В случаях передачи нежилых помещений в субаренду, безвозмездное пользование и иной передачи прав владения и (или) пользования нежилыми помещениями ответственным лицом за нежилые помещения перед Арендодателем остается Арендатор.

6.4. Обязанности Арендатора:

В части арендной платы

6.4.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за нежилые помещения в размере и в сроки, установленные Договором, до передачи (возврата) нежилых помещений Арендодателю по акту приема-передачи.

6.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату с учетом изменения ставки арендной платы либо ее корректировки, произведенных в соответствии с условиями Договора.

При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за нежилые помещения в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

Первый арендный платеж по измененной ставке арендной платы производится Арендатором не позднее ближайшей даты платежа, следующей после введения измененной ставки арендной платы.

В части приемки и сдачи нежилых помещений

6.4.3. Арендатор обязан использовать нежилые помещения исключительно в целях, указанных в п. 1.1 Договора. Получение разрешений и согласований, необходимых для использования нежилых помещений в целях, установленных в п. 1.1, осуществляется Арендатором самостоятельно.

6.4.4. По истечении срока действия Договора, а также в случае его досрочного расторжения, нежилые помещения должны быть возвращены Арендодателю в состоянии, соответствующем состоянию, в котором нежилые помещения были переданы в аренду, с учетом нормального износа, а также всех неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в период аренды. Арендатор обязан вернуть нежилые помещения Арендодателю по акту приема-передачи.

Нежилые помещения должны быть возвращены в исправном техническом состоянии. При этом Арендатор обязан возместить стоимость причиненного нежилым помещениям ущерба, определенного на основании экспертного заключения, в размере и в сроки, указанные в соответствующем требовании Арендодателя.

Арендатор обязан принять все возможные меры к тому, чтобы к сроку, указанному в Договоре, нежилые помещения были полностью освобождены от вещей, принадлежащих Арендатору и/или третьим лицам (мебель, оборудование, оргтехника, иное отделимое движимое имущество и др.). Об освобождении нежилых помещений Арендатор незамедлительно информирует Арендодателя с целью оперативного оформления акта приема-передачи.

Отсутствие у Арендатора иного помещения для размещения своего имущества и персонала не является основанием для установления иных сроков освобождения нежилых помещений.

6.4.5. В случае если Арендатор не предпринимает действия к освобождению занимаемого помещения и/или игнорирует уведомления о необходимости подписания акта

приема-передачи, Арендодатель предпринимает действия по дополнительному уведомлению Арендатора о необходимости освобождения помещения от принадлежащих ему вещей и вещей третьих лиц, путем направления повторного требования на указанный в реквизитах настоящего договора электронный почтовый адрес и/или на почтовый адрес и/или путем использования системы электронного документооборота, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Арендатор будет считаться уведомленным надлежащим образом, в случае направления указанного требования по одному или нескольким из указанных способов.

6.4.6. После исполнения Арендодателем п. 6.4.5 настоящего Договора, по истечении установленных сроков для возврата помещения, в случае если подписание акта приема-передачи помещений Арендатором не представляется возможным, согласно обязанности, предусмотренной п. 6.4.4 настоящего Договора, при отсутствии письменного ответа от Арендатора на уведомления (письма, требования и т.п.) Арендодателя, а также, если деятельность в арендуемом помещении Арендатором не осуществляется, какие-либо действия по освобождению помещения Арендатором в установленный срок не предпринимаются, уведомления и требования им игнорируются, то арендуемое помещение считается брошенным.

6.4.7. При наличии обстоятельств, указанных в п. 6.4.6 настоящего договора по истечении сроков, установленных для возврата нежилых помещений, Арендодатель имеет право самостоятельно вскрыть нежилые помещения, составив соответствующий акт в одностороннем порядке, осмотреть нежилые помещения, освободить их от вещей Арендатора, составив опись, путем вывоза вещей на склад и осуществить приемку нежилых помещений в одностороннем порядке с возложением всех расходов, связанных с указанной процедурой на Арендатора. Акт приема-передачи, подписанный Арендодателем в одностороннем порядке, направляется Арендатору по адресу, указанному в Договоре. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность вещей, принадлежащих Арендатору и/или третьим лицам, находившихся на территории нежилых помещений. Затраты Арендодателя, связанные с освобождением нежилых помещений от находящихся в нежилых помещениях вещей Арендатора и/или третьих лиц, Арендатор обязан возместить не позднее 5 (пяти) дней с даты выставления Арендодателем соответствующего счета.

При этом, уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи и освобождения помещения является его недобросовестностью и является злоупотреблением своими правами.

6.4.8. При наличии у Арендатора задолженности по арендной плате либо неисполнение им иных имущественных обязательств по настоящему договору, Арендодатель в рамках ст.ст. 359, 360 Гражданского кодекса Российской Федерации имеет право удерживать имущество Арендатора в счет обеспечения исполнения указанных обязательств последнего. При этом требования Арендодателя могут быть удовлетворены из стоимости удерживаемого имущества Арендатора в объеме и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4.9. Подписание акта приема-передачи нежилых помещений Арендодателю, а также в случае оформления одностороннего акта приема-передачи, является основанием для прекращения начислений арендной платы.

Акт приема-передачи нежилых помещений, в том числе составленный в одностороннем порядке, является основанием для предъявления к Арендатору финансовых требований, связанных с выявленными недостатками нежилых помещений.

В части содержания нежилых помещений и допуска в них

6.4.10. Арендатор обязан содержать нежилые помещения в полной исправности и соответствующем санитарном и противопожарном состоянии до передачи (возврата) нежилых помещений Арендодателю.

6.4.11. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт нежилых помещений по требованию Арендодателя согласно установленным требованиям к соответствующим видам нежилых помещений.

Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем, находящихся в нежилых помещениях: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения

и др. При этом затраты Арендатора по произведенным им неотделимым улучшениям нежилых помещений не подлежат возмещению Арендодателем и Департаментом.

6.4.12. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций в нежилых помещениях, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения), в котором находятся нежилые помещения.

При наличии в нежилых помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций Арендатор обязан обеспечивать незамедлительный доступ работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

В части перепланировки, ремонта и реконструкции нежилых помещений

6.4.13. Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, переоборудований, возводить пристройки, надстройки в нежилых помещениях без получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при необходимости решения соответствующих инстанций и соответствующих документов органа технической инвентаризации.

6.4.14. Арендатор обязан поддерживать фасад нежилых помещений в исправном техническом и санитарном состоянии. Арендатор обязан поддерживать асфальтобетонное покрытие на прилегающей территории к зданию, в котором расположены нежилые помещения, в исправном техническом состоянии.

6.4.15. В случае приостановления функционирования нежилого помещения (приостановления деятельности с использованием нежилого помещения), в том числе для проведения капитального и текущего ремонтов, по инициативе Арендатора, Арендодателя, решений судов, органов государственного контроля и надзора, иных уполномоченных органов приостановление начисления арендной платы по Договору не осуществляется.

6.4.16. Арендатор обязан в случае принятия Арендодателем или Департаментом решения о реконструкции, капитальном ремонте, модернизации, реновации или сносе нежилых помещений освободить нежилые помещения в течение 3 (трех) месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя.

В части коммунального и эксплуатационного обслуживания

6.4.17. Арендатор обязан одновременно в день подписания настоящего договора Сторонами заключить договоры (договор) с Арендодателем по коммунальному и/или эксплуатационному обслуживанию нежилых помещений.

6.4.18. Если нежилые помещения занимают часть здания (сооружения), Арендатор обязан нести расходы по содержанию и эксплуатации здания (сооружения), включая места общего пользования, пропорционально доле площади нежилых помещений в общей площади здания.

6.4.19. Если иное не будет согласовано Сторонами в договорах, указанных в п. 6.4.17 Договора, Арендатор обязан возмещать Арендодателю в порядке, установленном настоящим пунктом, его расходы по обеспечению нежилых помещений коммунальными услугами (отопление, электроснабжение, и т.п.) и эксплуатационные расходы по содержанию нежилых помещений (здания, в котором он расположен) в том числе: содержание и уборка мест общего пользования (лестницы, коридоры, технические помещения и т.п.), обслуживание и ремонт прочего инженерного оборудования, подготовка здания к эксплуатации в зимний период (вывоз снега, очистка кровли), аварийное обслуживание, дератизация и дезинфекция помещений, сезонные работы, содержание и уборка прилегающей к зданию территории, вывоз мусора, расходы по управлению указанными работами и т.д.

Указанные расходы возмещаются Арендатором на основании выставляемых Арендодателем счетов в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего счета по указанным в нем реквизитам.

6.4.20. Установка в нежилых помещениях любого оборудования сверх разрешенной мощности может производиться Арендатором только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Нарушение указанного требования является основанием для досрочного расторжения

Договора в порядке, установленном пп. 9.3, 9.5 Договора.

В части сохранности нежилых помещений

6.4.21. Арендатор несет ответственность за сохранность переданных ему в аренду нежилых помещений.

6.4.22. Сохранность нежилых помещений в числе прочих обеспечивается путем его страхования от рисков гибели и повреждения в течение срока аренды.

6.4.23. Страхование нежилых помещений ежегодно осуществляется Арендатором. Арендатор обязан застраховать в пользу Арендодателя нежилые помещения, включая конструктивные элементы, инженерные системы и коммуникации, отделку, остекление, инженерные сети и коммуникации, на случай гибели, утраты или повреждения в результате пожара, удара молнии, взрыва, падения пилотируемого / беспилотного летательного аппарата, бури и града, прочих стихийных бедствий, повреждения водой, кражи с незаконным проникновением, грабежа, разбоя, противоправных действий третьих лиц, направленных на повреждение нежилых помещений.

Арендатор предоставляет Арендодателю заверенную копию страхового полиса.

6.4.24. При наступлении страхового события Арендатор обязан:

- сообщить страховой организации (далее – Страховщик) и Арендодателю о наступлении страхового события и направить письменное сообщение в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты страхового события, посредством телефонной, почтовой связи и/или электронной почты либо вручить сообщение представителям Страховщика и Арендодателя;

- не дожидаясь прибытия на место представителей Страховщика, работников полиции или представителей других компетентных органов, собрать доступную предварительную информацию, по возможности зафиксировать картину ущерба с помощью фото- или видеосъемки, составить акт в произвольной форме с участием очевидцев (свидетелей) страхового события и передать подготовленную информацию Страховщику и Арендодателю;

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для обеспечения сохранности поврежденных нежилых помещений до их осмотра представителями Страховщика;

- обеспечить Страховщику, Арендодателю, инженерным службам возможность проведения осмотра поврежденных нежилых помещений;

- направить Страховщику в сроки, установленные договором страхования нежилых помещений (полисом), но в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты страхового события, заявление о нем и копию акта осмотра инженерной службы или управляющей компании о произошедшем страховом событии. Акт осмотра должен быть подтвержден инженерными службами.

6.4.25. Если страховое событие произошло по вине Арендатора, и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт (восстановление) нежилых помещений за счет собственных средств в сроки, согласованные с Арендодателем, но в любом случае не превышающие один год.

6.4.26. При наступлении страхового события Арендодатель с целью принятия решения о целесообразности восстановления нежилых помещений может создать комиссию с участием Арендатора при согласии последнего. При принятии решения о восстановлении нежилых помещений и согласии Арендатора осуществить восстановление заключается соглашение о восстановлении нежилых помещений, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения.

7. Обеспечение исполнения арендатором условий Договора

7.1. В целях обеспечения исполнения Арендатором условий Договора, в части:

- оплаты арендной платы;
- пени за ненадлежащее исполнение обязательств по оплате аренды;
- возмещения стоимости ущерба, причиненного нежилым помещениям;

- возмещения затрат на устранение или узаконивание перепланировок, пристроек, надстроек, переоборудования, произведенных Арендатором без предварительного письменного согласия Арендодателя и наличия разрешения соответствующих инстанций и соответствующих документов органов технической инвентаризации;

- возмещение расходов Арендодателя по эксплуатационному обслуживанию и обеспечению нежилых помещений коммунальными услугами;

- прочих обязательств Арендатора, предусмотренных условиями Договора, Арендатор предоставляет Арендодателю (Организатору аукциона) обеспечение в виде внесения денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 5.3 Договора (далее по тексту – «Обеспечение»).

7.2. Обеспечение исполнения Договора предоставляется в размере 25% от начальной (минимальной) цены договора и составляет 2 422 734,30 руб., в том числе НДС 22%.

Обеспечение исполнения условий Договора вносится Арендатором в срок не позднее 3 (трех) календарных дней с даты подведения итогов торгов (с даты подписания протокола об итогах аукциона). Требования к Обеспечению установлены в п. 7.3.

7.3. Требования к обеспечению, предоставляемому в виде денежного депозита:

- Стороны рассматривают внесение денежного депозита в качестве обеспечения исполнения обязательств по Договору;

- денежные средства, вносимые в качестве Обеспечения в виде денежного депозита, должны быть перечислены Арендатором в размере, указанном в п. 7.2 Договора, на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в п. 5.3 Договора.

В назначении платежа указывается: «Обеспечение исполнения обязательств по Договору аренды недвижимого имущества по адресу: ул. Элеваторная, д. 8А, общей площадью 1424,3 кв. м»;

- факт внесения денежного депозита в Обеспечение подтверждается платежным поручением с отметкой банка об оплате;

- денежный депозит удерживаются Арендодателем в течение всего срока действия Договора;

- проценты на сумму денежного депозита Обеспечения не начисляются;

- Арендатор обязан пополнять денежный депозит до первоначального размера (в том случае, если денежный депозит будет использован полностью или частично в счет неисполненных обязательств Арендатора по Договору);

- за счет денежного депозита погашаются неисполненные в срок обязательства Арендатора, в очередности установленной п. 7.1 Договора.

7.4. Арендатор обязуется обеспечить наличие и действительность Обеспечения на весь срок действия Договора.

7.5. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором условий Договора, установленных п. 7.1, Арендодатель удовлетворяет свои денежные требования за счет предоставленного Обеспечения. После этого Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление с приложением расчета и оснований использования средств Обеспечения. Арендатор обязан предоставить новое Обеспечение до размера, установленного в п. 7.2 Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого уведомления. Уведомление, направленное по почте, считается врученным в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение Арендатора.

7.6. При выполнении обязанности по предоставлению нового (дополнительного) Обеспечения в случаях, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан руководствоваться требованиями к Обеспечению, установленными в п. 7.3 Договора.

7.7. Неисполнение Арендатором обязанностей, связанных с предоставлением (пополнением) Обеспечения и установленных настоящим Договором, является основанием для досрочного расторжения Договора в порядке, установленном пп. 9.3, 9.5, 9.6 Договора.

7.8. Арендатор обязан пополнять размер Обеспечения до первоначального размера (в том случае, если Обеспечение будет использовано полностью или частично в счет неисполненных обязательств Арендатора по Договору).

7.9. Обеспечение исполнения Арендатором условий договора, предоставленное Арендатором в соответствии с п. 7.1 Договора в форме денежного депозита, не подлежит возврату Арендатору и засчитывается в доход Арендодателя в следующих случаях:

- в случае принятия решения Арендодателем о расторжении Договора в одностороннем порядке в связи с нарушениями Арендатором условий договора и требований законодательства Российской Федерации в соответствии с п. 9.3 Договора;

- в случае принятия решения Арендатором об отказе от Договора в соответствии с п. 9.4 Договора.

7.10. В случае отказа от Договора в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя по иным основаниям, предусмотренным Договором и законодательством Российской Федерации, Обеспечение возвращается на расчетный счет Арендатора после подписания акта приема-передачи Сторонами в течение 30 (тридцати) дней с момента письменного обращения Арендатора.

8. Санкции

8.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в сроки, установленные Договором, начисляется неустойка (пени) в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

8.2. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить Арендатору неустойку в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

8.3. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты неустойки.

8.4. Арендодатель вправе выставить Арендатору штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек в случае:

- выявления нарушений пп. 6.3.2, 6.4.3, 6.4.10, 6.4.13, 6.4.23;

- размещения в нежилых помещениях Арендодателя мусора, производственных отходов и т.п.

Штраф подлежит уплате виновной стороной при условии предъявления ей соответствующего требования. Уплата штрафа производится в течение 10 (десяти) дней с даты выставления требования.

8.5. В случае выявления уполномоченными контролирующими органами нарушений в отношении нежилых помещений и на прилегающей к ним территории, возникших по вине Арендатора, последний обязуется возместить Арендодателю в полном размере все понесенные им расходы, в срок не превышающий 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения Арендатором письменной претензии, а так же устранить нарушения Договора в определенный Арендодателем срок.

В случае выявления уполномоченными контролирующими органами нарушений в части незарегистрированного Договора аренды Арендатором в установленном порядке, предусмотренном пп. 11.6, 11.7 Договора, последний обязуется возместить Арендодателю в полном размере все понесенные им расходы в срок, не превышающий 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения Арендатором письменной претензии.

8.6. Расторжение Договора аренды не освобождает Арендатора от уплаты неустойки и штрафа. Уплата неустойки и штрафа установленного Договором, не освобождает Арендатора от исполнения иных обязательств по Договору.

9. Досрочное расторжение Договора аренды

9.1. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора является основанием для его расторжения в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации. В случае расторжения Договора в судебном порядке нежилые помещения подлежат возврату от Арендатора Арендодателю не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты вступления в силу решения суда о расторжении Договора. В случае нарушения

указанных сроков Арендодатель имеет право принять нежилые помещения в одностороннем порядке, указанном в п. 6.4.7 Договора.

9.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случаях:

- ликвидации Арендатора в установленном порядке;
- признания Арендатора несостоятельным (банкротом);
- принятия решения Арендодателем или Департаментом о реконструкции, капитальном ремонте, модернизации, реновации или сносе нежилых помещений;
- досрочного расторжения Договора;
- по окончании срока действия Договора;
- в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

9.3. Стороны договорились, что Договор также может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем (внесудебном) порядке по следующим основаниям:

- невнесение арендной платы более 1 (одного) срока оплаты либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за один срок оплаты;
- невнесение Арендатором платы за коммунальные и/или эксплуатационные услуги в течение более чем 1 (одного) срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния нежилого помещения;
- при передаче нежилых помещений Арендатором (как в целом, так и в части) в пользование другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя и Департамента;
- при проведении Арендатором переоборудования, перепланировок, возведении пристроек и надстроек на территории нежилых помещений без предварительного письменного согласования с Арендодателем и решения соответствующих инстанций;
- при подключении Арендатором несогласованного с Арендодателем оборудования в нежилых помещениях;
- невыполнение Арендатором текущего ремонта в соответствии с условием п. 6.4.11 Договора;
- непредоставление Обеспечения в соответствии с условиями Договора, а так же невозможность восстановления Обеспечения до первоначального размера;
- отказ Арендатора от допуска полномочного представителя Арендодателя и Департамента в нежилые помещения в соответствии с условиями пп. 6.1.1, 6.4.12 Договора;
- невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора;
- использование нежилых помещений не в соответствии с целевым назначением, определенным в п. 1.1 Договора;
- неосуществление государственной регистрации Договора в соответствии с условиями пп. 11.6, 11.7 Договора.
- в других случаях, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации.

Арендодатель вправе не предъявлять требование о досрочном расторжении настоящего Договора в случае невнесения Арендатором арендной платы более 1 (одного) срока оплаты, либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за один срок оплаты, а также невнесения Арендатором платы за коммунальные и/или эксплуатационные услуги в течение 1 (одного) срока оплаты, но в этом случае по истечении 14 (четырнадцати) дней с момента направления требования о погашении задолженности доступ в помещения, указанные в п. 1.1 настоящего Договора, Арендодателем может быть ограничен. При ограничении доступа в нежилые помещения приостановление начисления арендной платы по Договору не осуществляется.

9.4. Стороны договорились, что Арендатор вправе отказаться от Договора, уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.

9.5. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное

уведомление.

Уведомление направляется письмом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре, если Стороны письменно не уведомили друг друга об изменении места своего нахождения, или вручается лично.

Уведомление, направленное по почте, считается врученным в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение Арендатора.

Настоящий Договор считается расторгнутым через 14 (четырнадцать) дней с даты вручения уведомления о расторжении Арендатору любым из способов, указанных в п. 9.5 Договора.

9.6. Арендатор, в случае принятия им решения об отказе от Договора, направляет Арендодателю соответствующее письменное уведомление.

Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре, если Стороны письменно не уведомили друг друга об изменении места своего нахождения, или вручается лично.

Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 3 (трех) месяцев от даты получения Арендодателем уведомления.

10. Об использовании электронного документооборота (ЭДО)

10.1. Стороны при исполнении настоящего Договора устанавливают условия и порядок организации защищенного электронного документооборота, в целях совершенствования и автоматизации направления и получения документов (в том числе юридически значимых документов) в электронной форме.

10.2. Выставление, направление, получение, подписание и обмен Отчетными документами происходит в электронном виде с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (далее – УКЭП) посредством электронного документооборота в Системе электронного документооборота, предоставляемой АО «Калуга Астрал», или иной системе ЭДО, совместимой с вышеуказанной системой, поддерживающей осуществление взаимного ЭДО (далее - Система ЭДО) в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Отчетные документы, подписанные УКЭП, являются надлежаще оформленными электронными первичными документами и приравниваются к первичным документам бухгалтерского учета, подписанными уполномоченными лицами Сторон на бумажном носителе.

10.3. Получение документов посредством Системы ЭДО является достаточным основанием для установления юридического факта надлежащего уведомления.

10.4. УКЭП документа признается равнозначной собственноручной подписью владельца сертификата и порождает для подписанта юридические последствия в виде установления, изменения и прекращения прав и обязанностей в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны обязуются применять при осуществлении юридически значимого ЭДО формы, форматы и порядок, установленные действующим законодательством, а также совместимые технические средства.

10.5. Предусмотренный порядок обмена Отчетными документами с использованием УКЭП в Системе ЭДО:

10.5.1. Стороны обязуются оформлять и подписывать УКЭП Отчетные документы в соответствии со сроками и формами, предусмотренными Договором и нормами действующего законодательства Российской Федерации. К электронным документам применяются также иные условия, предусмотренные Условиями Договора, относящиеся к аналогичным документам на бумажных носителях, за исключением положений, противоречащих сущности электронного документооборота.

10.5.2. Стороны обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней с момента направления другой Стороне в Системе ЭДО Отчетных документов, при отсутствии возражений, подписать УКЭП Отчетные документы. В случае, если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента

составления Отчетных документов, другая Сторона не подписала Отчетные документы с использованием УКЭП, либо не предоставила в письменном виде мотивированного отказа от их подписания, то такие Отчетные документы, считаются подписанными в редакции направившей их Стороны.

10.6. Передача электронных документов через Систему ЭДО фиксируется Протоколом передачи, автоматически формируемым Системой ЭДО, в котором отражается каждое действие с электронным документом на этапах его согласования и подписания УКЭП. Стороны признают, что Протокол передачи является достаточным доказательством факта получения электронных документов.

10.7. Электронные документы, содержание и порядок обмена которых соответствует требованиям нормативных правовых актов, принимаются Сторонами к учету в качестве первичных учетных документов, используются в качестве доказательства в судебных разбирательствах и предоставляются в государственные органы в случае запросов. Подтверждением совершения Сторонами действий по выставлению, направлению, получению, подписанию и обмену Отчетными документами являются документы, которые формируются и заверяются оператором Системы ЭДО по запросу одной из Сторон.

10.8. С даты подписания Договора оформление таких же документов на бумажном носителе информации не осуществляется. Стороны не могут ссылаться на приоритет документов, оформленных на бумажном носителе информации, перед электронными документами, подписанными надлежащей УКЭП при соблюдении условий, предусмотренных настоящим приложением по организации защищенного электронного документооборота.

10.9. Каждая из Сторон несет ответственность за обеспечение конфиденциальности ключей УКЭП, недопущения использования принадлежащих ей ключей без ее согласия.

Если в сертификате УКЭП не указан орган или физическое лицо, действующее от имени Стороны при подписании Отчетных документов, то в каждом случае получения подписанных УКЭП Отчетных документов Стороны добросовестно исходят из того, что Отчетные документы подписаны УКЭП от имени надлежащего лица, действующего в пределах имеющихся у него полномочий.

10.10. Стороны признают, что полученные электронные документы, подписанные УКЭП, являются необходимым и достаточным условием, позволяющим установить, что электронный документ исходит от отправившей его Стороны (авторство электронного документа). Риск неправомерного подписания электронного документа УКЭП несет Сторона, отправившая и подписавшая электронный документ. В случае обнаружения возможных угроз безопасности Стороны обязуются своевременно извещать друг друга о таких угрозах для принятия согласованных мер по их нейтрализации.

10.11. Если одна из Сторон предъявляет другой Стороне претензии по электронному документу, при наличии подтверждения другой Стороной факта получения такого документа, а другая Сторона не может представить спорный электронный документ, виновной признается Сторона, не представившая спорный документ.

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по организации защищенного электронного документооборота, если таковое явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в результате событий чрезвычайного характера, которые не могли быть предвидены и предотвращены разумными мерами.

10.12. Стороны при осуществлении электронного взаимодействия обязаны:

10.12.1. Обеспечивать конфиденциальность ключей электронных подписей;

10.12.2. Уведомлять удостоверяющий центр, выдавший сертификат ключа проверки электронной подписи, и другую Сторону о нарушении конфиденциальности ключа электронной подписи в течение не более чем одного рабочего дня со дня получения информации о таком нарушении;

10.12.3. Не использовать ключ электронной подписи при наличии оснований полагать, что конфиденциальность данного ключа нарушена (в том числе, но не ограничиваясь, при утрате ключевых носителей сертификата ключа проверки УКЭП (независимо от их

дальнейшего обнаружения); при лишении Стороны права доступа к использованию УКЭП, при наличии подозрений на утечку информации или ее искажение в системе электронного документооборота; при нарушении правил хранения ключей УКЭП, если такие процедуры используются; при наличии достоверных сведений о доступе посторонних лиц к ключу УКЭП; при техническом выходе из строя ключевого носителя УКЭП).

10.13. Каждая из Сторон обязана обеспечивать в течение всего срока действия Договора действительность сертификата электронной подписи.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий Договор заключается по итогам аукциона в форме электронного документа.

11.2. Местом исполнения Договора является место нахождения арендуемых нежилых помещений.

Споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы или, при подведомственности спора суду общей юрисдикции, спор рассматривается в суде по месту исполнения Договора с учетом условий действующего процессуального законодательства о родовой подсудности спора.

11.3. Заголовки, используемые в Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

11.4. При изменении реквизитов (юридический адрес, почтовый адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) Стороны обязаны уведомить друг друга об этом в письменном виде с приложением соответствующих документов в течение 14 (четырнадцати) дней с даты таких изменений.

В случае если реквизиты Стороны изменились, и Сторона не уведомила об этом в порядке и в сроки, предусмотренные данным пунктом Договора, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе "Реквизиты и подписи сторон", считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

11.5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязанности по настоящему Договору одной Стороной другая Сторона направляет претензию в соответствии с ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. При отклонении претензии, полностью или частично, либо неполучении ответа Сторона, направившая претензию, вправе предъявить иск в суд:

- по требованию об уплате задолженности по арендной плате - по истечении 5 (пяти) календарных дней с момента поступления претензии в почтовое отделение по адресу, указанному в разделе «Реквизиты и подписи сторон» Договора, если Стороны письменно не известили друг друга об изменении места своего нахождения;

- по иным требованиям, связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору - по истечении разумного срока, но не ранее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней с момента поступления претензии в почтовое отделение по адресу, указанному в разделе «Реквизиты и подписи сторон» Договора, если Стороны письменно не известили друг друга об изменении места своего нахождения.

Предусмотренный настоящим пунктом порядок направления претензий не применяется при расторжении настоящего договора в одностороннем (внесудебном) порядке (п. 9.3 Договора).

11.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Арендатор обязан подать заявление на государственную регистрацию договора аренды в месячный срок с даты подписания настоящего Договора Сторонами.

11.7. Стороны договорились, что оплата государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора будет проведена Арендатором, передача настоящего Договора со всеми необходимыми сопутствующими документами (технический план

помещения и пр.) на государственную регистрацию будет осуществлена Арендатором.

При необходимости постановки объекта на кадастровый и технический учет, оформление технического плана объекта аренды, оформление кадастрового паспорта объекта и внесение необходимых данных в ЕГРН, предшествующих государственной регистрации Договора аренды, возлагаются на Арендатора, в т. ч. все необходимые расходы на совершение этих действий.

Расходы Арендатора по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора возмещению Арендодателем не подлежат.

12. Особые условия использования и содержания нежилых помещений

12.1 Использование и содержание помещений ЗС ГО в мирное время регулируется требованиями:

- Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- СП 88.13330.2022. Свод правил. Защитные сооружения гражданской обороны. СНИП II-11-77*", утвержденный Приказом Минстроя России от 21.12.2022 N 1101/пр;

- приказа МЧС России от 15.12.2002 г. № 583 «Об утверждении и введении в действие Правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны»;

- приказа МЧС России от 21.07.2005 г. № 575 «Об утверждении Порядка содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время».

В соответствии с вышеуказанными нормативными документами основные помещения ЗС ГО разрешается использовать под: санитарно-бытовые помещения; помещения культурного обслуживания и помещения для учебных занятий; производственные помещения, в которых осуществляются технологические процессы, не сопровождающиеся выделением вредных жидкостей, паров и газов, опасных для людей, и не требующие естественного освещения; технологические, транспортные и пешеходные тоннели; помещения дежурных электриков, связистов, ремонтных бригад; гаражи для легковых автомобилей, подземные стоянки автокаров и автомобилей; складские помещения для хранения нескоропортящихся, а также для скоропортящихся материалов при наличии автоматической системы пожаротушения; помещения торговли и питания (магазины, залы столовых, буфеты, кафе, закусочные и др.); спортивные помещения (стрелковые тир и залы для спортивных занятий); помещения бытового обслуживания населения (ателье, мастерские, приемные пункты и др.); вспомогательные (подсобные) помещения лечебных учреждений.

При использовании помещения ЗС ГО под складские помещения, стоянки автомобилей, мастерские допускается загрузка помещений из расчета обеспечения приема 50% укрываемых от расчетной вместимости сооружения (без освобождения от хранимого имущества). Освобождение помещений от имущества осуществляется в срок не более 6 часов.

Размещение и складирование имущества осуществляется с учетом обеспечения постоянного свободного доступа в технические помещения и к инженерно-техническому оборудованию ЗС ГО для его осмотра, обслуживания и ремонта.

Вспомогательные помещения ЗС ГО использовать в мирное время запрещается, за исключением помещений санузлов. Помещения санузлов могут быть использованы под кладовые, склады и другие подсобные помещения. В этом случае санузел отключается от системы канализации, а смонтированное оборудование консервируется без его демонтажа.

При содержании ЗС ГО в мирное время запрещается: перепланировка помещений; устройство отверстий или проемов в ограждающих конструкциях; нарушение герметизации и гидроизоляции; демонтаж оборудования; применение горючих строительных материалов для внутренней отделки помещений; загромождение путей движения, входов в ЗС ГО и аварийных выходов; оштукатуривание потолков и стен помещений; облицовка стен керамической плиткой; окрашивание резиновых деталей уплотнения, резиновых амортизаторов, хлопчатобумажных, прорезиненных и резиновых гибких вставок, металлических рукавов, табличек с наименованием завода изготовителя и техническими данными инженерно-технического и

специального оборудования; застройка территории вблизи входов, аварийных выходов и наружных воздухозаборных и вытяжных устройств ЗС ГО на расстоянии менее предусмотренного проектной документацией.

При наличии проектного обоснования и согласования (заключения) органа управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям допускается устройство в помещениях ЗС ГО временных легкосъёмных перегородок из негорючих и нетоксичных материалов с учетом возможности их демонтажа в период приведения ЗС ГО в готовность к приему укрываемых, но не более чем за 6 часов.

Помещения ЗС ГО должны быть сухими.

12.2. При использовании Арендатором помещений в целях, указанных в п. 1.1. Договора, Арендатору также следует руководствоваться следующими требованиями:

- Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федерального закона от 06.03.2006 № 35-ФЗ «О противодействии терроризму»;
- Постановления Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»;
- Технического регламента о пожарной безопасности, введённого Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ;
- Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федерального закона от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- СП 2.2.3670-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда»;
- другими нормативами, правилами, стандартами, технологическими требованиями и действующими на территории Москвы, проектными, техническими и технологическими нормативными документами, а также соответствующей внутренней распорядительной и технической документацией Арендодателя (инструкциями, регламентами, приказами и т. п.).

12.3. Подключение дополнительных необходимых нагрузок для обеспечения деятельности Арендатора в нежилых помещениях осуществляется Арендатором собственными силами и средствами без компенсации произведённых затрат только с согласования Арендодателя.

При этом Арендатору необходимо разработать проектную документацию на подключение дополнительного оборудования и утвердить у Арендодателя в установленном порядке.

12.4. Арендатор обязан по требованию Арендодателя обеспечивать доступ представителей ГБУ «СППМ» для освидетельствования несущих конструкций, технического состояния оборудования и, при необходимости, производить демонтаж элементов, препятствующих осмотру, и в установленные сроки устранять выявленные недостатки.

12.5. В случае проведения Арендатором ремонтных работ в арендуемых помещениях список сотрудников, участвующих в производстве таких работ, должен быть согласован в установленном порядке с ГБУ «СППМ».

После завершения ремонтных работ Арендатор обязан предъявить комиссии, в состав которой входят представители Арендатора, Арендодателя и других заинтересованных сторон (при необходимости), выполненные работы в установленном порядке.

12.6. Арендатор обязан назначить приказом ответственного за пожарную безопасность.

12.7. Арендатор обязан соблюдать при эксплуатации и использовании нежилых помещений требования экологических, санитарно-гигиенических и иных норм действующего законодательства и правил, а также иных нормативов, применимых в соответствии с законодательством к осуществляемой Арендатором деятельности.

12.8. Арендатору запрещается:

- загрязнение и захламление нежилых помещений;
- производить переоборудование, ремонтные работы без согласования с Арендодателем.
- проводить работы, затрагивающие несущие конструкции.
- возводить конструкции и сооружения, препятствующие проведению осмотра - конструктивных элементов несущих конструкций.
- использование в помещениях газового оборудования и разведение открытого огня.

12.9. Обязательства Арендатора на период чрезвычайных ситуаций:

- Использовать помещения так, чтобы в любое время обеспечить доступ в них и размещение укрываемого населения.
- Произвести демонтаж временных перегородок и дополнительных сетей.
- Освободить полностью арендуемые помещения по первому требованию Управления по административному округу Главного Управления МЧС России по г. Москве или арендодателя (представителя арендодателя) в письменном виде или устно, в т.ч. по телефону, в случае возникновения чрезвычайной ситуации, требующей использования помещений по прямому назначению, в течение 6-и часов с момента получения такого требования и передать их арендодателю по акту в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

Если в течение двух часов после получения требования Арендатор не является в помещения и не принимает мер к их освобождению, Арендодатель имеет право своими силами приступить к освобождению помещений от имущества арендатора.

Арендодатель не несет в этом случае никакой материальной и юридической ответственности за пропажу или поломку (порчу) имущества арендатора.

- Хранить товарно-материальные ценности на полках, стеллажах или в штабелях на поддонах на расстоянии не менее 0,2 м от пола, 0,8 м от стен, 0,8 м от электросветильников и 0,8 м от отопительных приборов.

- Сдать комплект ключей в опломбированном пенале в ГБУ «СППМ».

- Хранить в опечатанном виде у Арендодателя запасные ключи от входа в объект и задействованные арендатором помещения.

- Обеспечить проведение плановых тренировок по освобождению помещений от товарно-материальных ценностей (не реже одного раза в три года) для проверки реальности выполнения требований по освобождению помещений по планам ГБУ «СППМ» и Департамента по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности города Москвы.

- Строго соблюдать Положение об условиях порядка использования и приведения в готовность помещений к приёму укрываемых.

12.10. Телефоны для связи с Арендатором при возникновении чрезвычайных ситуаций указаны в разделе "Реквизиты и подписи Сторон".

12.11. Невыполнение условий обязательств, предусмотренных п. 12.9 Договора, влечет за собой запрещение дальнейшего использования Арендатором помещений и досрочное расторжение договора аренды.

13. Приложения к Договору

К настоящему договору прикладываются следующие документы в виде приложений, которые являются неотъемлемой частью Договора:

- Приложение № 1 Акт приема-передачи нежилого помещения;
- Приложение № 2 Документы технического учета (поэтажный план и экспликация).

14. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
«СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПРИ
ПРАВИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ»

Адрес места нахождения: 127576 Г. МОСКВА
УЛ. НОВГОРОДСКАЯ Д. 14А

Адрес для переписки: 127576, город Москва,
улица Новгородская, 14А

Телефон: (499) 908-65-77

ИНН: 9715414944

КПП: 771501001

ОГРН: 1227700114465

Арендатор:

_____ Литюк Е. С.

М.П.

_____ М.П.

АКТ

приема-передачи недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за
государственным учреждением города Москвы/органом власти города Москвы

г. Москва

г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
«СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ» (далее –
Арендодатель) в лице директора Литюк Евгении Сергеевны, действующего на основании
Устава, с одной стороны, и , с другой стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество – помещение, по
адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево
Восточное, улица Элеваторная, дом 8А (подвал, помещение I, комн. 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42,
43, 44, 45), общей площадью 1424,30 кв. м, (кадастровый номер: 77:05:0010003:1167) (далее –
Имущество).

Передаваемое Имущество находится в оперативном управлении Арендодателя– запись в
Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права
оперативного управления: от 05 апреля 2022 г. № 77:05:0010003:1167-77/051/2022-2.

Техническое состояние Имущества на дату составления акта приема-передачи:

- кадастровый номер 77:05:0010003:1167 - Удовлетворительное.

Наличие перепланировки Имущества на дату составления акта приема-передачи
с учетом данных ЕГРН:

- кадастровый номер 77:05:0010003:1167 - - .

Особые отметки:

- кадастровый номер 77:05:0010003:1167 - - .

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

_____ Литюк Е. С.

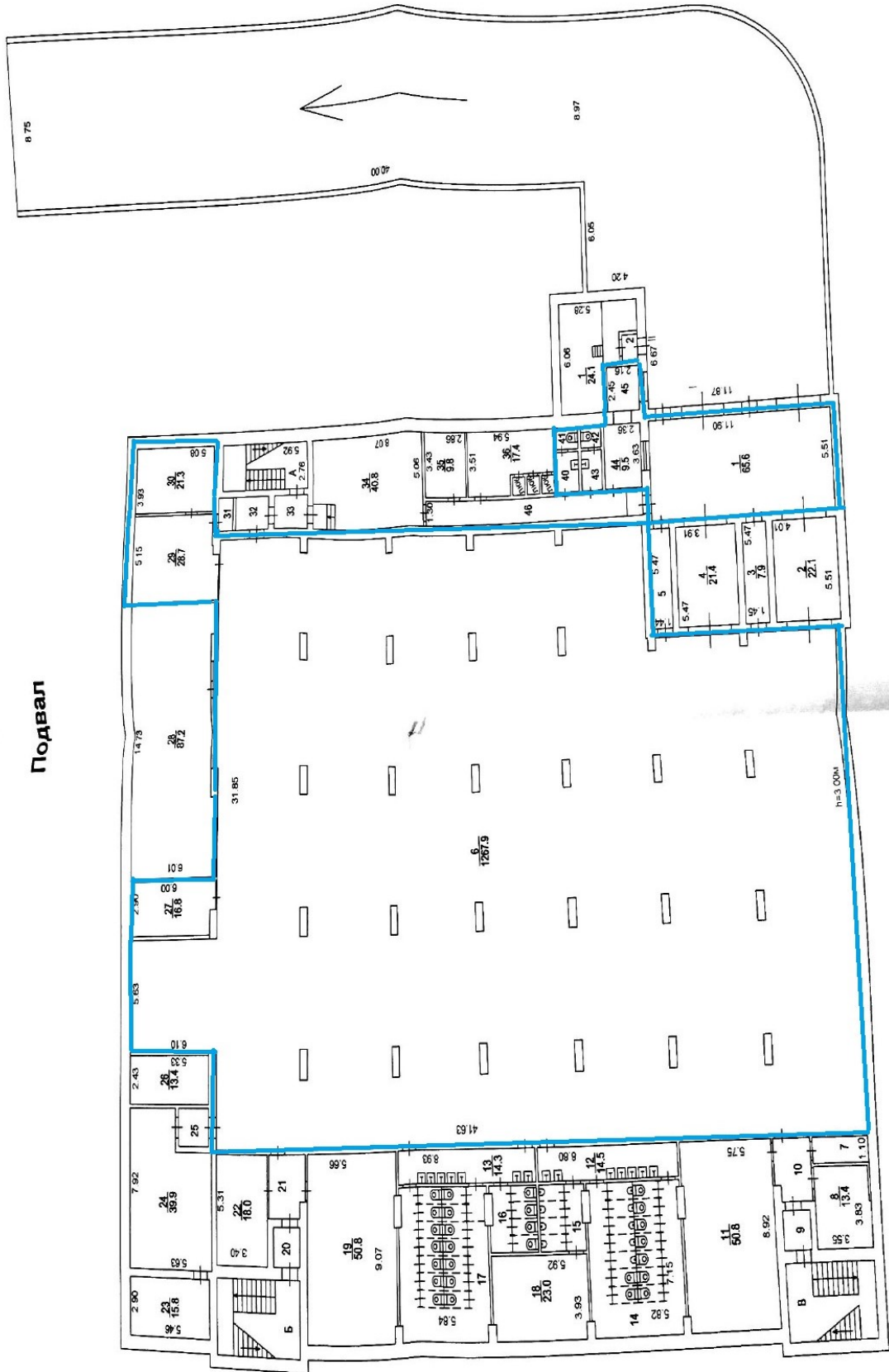
М.П.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Ореховый ул.
домовладения (вп) дом Б/А
корпус строения (строения)
квартира № 30-2-43 (ЖО г. Москва)

4 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Подвал



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>8А</u> кор. стр.
	<u>Элеваторная ул.</u>
	<u>Южного административного округа г.Москвы</u>
Строительный адрес	Наименование объекта
	Административный округ <u>Южный</u>
	Наименование микрорайона или городского проезда
	Микрорайон № _____ Корпус № _____ Секции № № _____

Заказчик _____

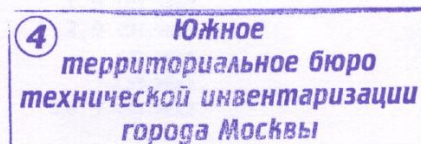
Владелец _____

Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на 24.11.2003.Экспликацию составил Александрова С.А.проверил Соколова Г.В.

Зам. начальника ТБТИ _____

Штамп ТБТИ



ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Элеваторная ул., 8А

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 24.11.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
п	1	коридор	65,6		65,6	сп.наз.		300	
	2	тамбур	22,1		22,1	сп.наз.			
	3	тамбур	7,9		7,9	сп.наз.			
	4	тамбур	21,4		21,4	сп.наз.			
	5	тамбур	7,9		7,9	сп.наз.			
	6	склад	1267,9	1267,9		сп.наз.			
	7	пом.подсобное	3,9		3,9	сп.наз.			
	8	венткамера	13,4		13,4	сп.наз.			
	9	тамбур	3,1		3,1	сп.наз.			
	10	коридор	6,7		6,7	сп.наз.			
	11	венткамера	50,8		50,8	сп.наз.			
	12	умывальная	14,5		14,5	сп.наз.			
	13	умывальная	14,3		14,3	сп.наз.			
	14	санузел	40,7		40,7	сп.наз.			
	15	санузел	8,5		8,5	сп.наз.			
	16	санузел	8,8		8,8	сп.наз.			
	17	санузел	41,1		41,1	сп.наз.			
	18	пом.специальное	23,0	23,0		сп.наз.			
	19	венткамера	50,8		50,8	сп.наз.			
	20	тамбур	3,2		3,2	сп.наз.			
	21	коридор	7,4		7,4	сп.наз.			
	22	венткамера	18,0		18,0	сп.наз.			
	23	пом.специальное	15,8	15,8		сп.наз.			
	24	пом.специальное	39,9	39,9		сп.наз.			
	25	тамбур	3,6		3,6	сп.наз.			
	26	электрощитовая	13,4		13,4	сп.наз.			
	27	кладовая	16,8		16,8	сп.наз.			
	28	пом.специальное	87,2	87,2		сп.наз.			
	29	пом.специальное	28,7	28,7		сп.наз.			
	30	пом.специальное	21,3	21,3		сп.наз.			
	31	пом.подсобное	2,0		2,0	сп.наз.			
	32	тамбур	4,4		4,4	сп.наз.			
	33	тамбур	4,6		4,6	сп.наз.			
	34	пом.специальное	40,8	40,8		сп.наз.			
	35	пом.специальное	9,8	9,8		сп.наз.			
	36	пункт тепловой	17,4	17,4		сп.наз.			
	40	умывальная	3,1		3,1	сп.наз.			
	41	уборная	1,6		1,6	сп.наз.			
	42	уборная	1,6		1,6	сп.наз.			
	43	умывальная	2,9		2,9	сп.наз.			
	44	комната охраны	9,5	9,5		сп.наз.			
	45	комната отдыха	5,3	5,3		сп.наз.			
	46	коридор	18,9		18,9	сп.наз.			



02 50 10 0008305

Итого по помещению	2049,6	1566,6	483,0				
---Нежилые помещения всего	2049,6	1566,6	483,0				
в т.ч. Спец.назначение	2049,6	1566,6	483,0				

Помещение N II Тип: Спец.назначение
Последнее обследование 24.11.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
п	1	пом.специальное	24,1	24,1					300
	2	тамбур	1,5						

Итого по помещению	25,6	24,1	1,5					
---Нежилые помещения всего	25,6	24,1	1,5					
в т.ч. Спец.назначение	25,6	24,1	1,5					

Тип: Спец.назначение
Последнее обследование 24.11.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
п	A	клетка лестнич	16,3		16,3				300
	B	клетка лестнич	20,4		20,4				
	B	клетка лестнич	20,4		20,4				

Итого по помещению	57,1		57,1					
---Нежилые помещения всего	57,1		57,1					
в т.ч. Спец.назначение	57,1		57,1					

Итого по этажу п	2132,3	1590,7	541,6				
---Нежилые помещения всего	2132,3	1590,7	541,6				
в т.ч. Спец.назначение	2132,3	1590,7	541,6				

По адресу: Элеваторная ул., 8А

стр. 3

Тип: Спец.назначение

ф.25

Последнее обследование 24.11.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	А	клетка лестнич	17,1		17,1	сп.наз.			300
	В	клетка лестнич	22,0		22,0	сп.наз.			
	В	клетка лестнич	22,4		22,4	сп.наз.			
Итого по помещению			61,5		61,5				
---Нежилые помещения всего			61,5		61,5				
в т.ч. Спец.назначение			61,5		61,5				
Итого по этажу 1			61,5		61,5				
---Нежилые помещения всего			61,5		61,5				
в т.ч. Спец.назначение			61,5		61,5				
Итого по зданию			2193,8	1590,7	603,1				
---Нежилые помещения всего			2193,8	1590,7	603,1				
в т.ч. Спец.назначение			2193,8	1590,7	603,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
19.02.2004г. N 5007709.

Экспликация на 3 страницах

3.06.2010 г.

Исполнитель



Александрина С.А.

04 50 301437