

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ (ЗДАНИЯ,
СООРУЖЕНИЯ), НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
ГОРОДА МОСКВЫ №**

город Москва

г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ", именуемое в дальнейшем "**Арендодатель**", в лице и.о. директора Визе Александра Владимировича, действующего на основании приказа Департамента ГОЧСиПБ от 20.02.2020 № 142 л/с, с одной стороны, и , именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", с другой стороны (далее по тексту - "**Стороны**"), заключили настоящий Договор (далее по тексту - "**Договор**") о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании выписки из Протокола от г. № _____ и **зарегистрированного права хозяйственного ведения**, Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду объект нежилого фонда - помещение, адрес объекта г.Москва, пр.Керамический, д.57А (Подвал, помещение II, к. 4, 25, 30, 31, 32, 34, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 37), общей площадью 2676,10 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002028:14833 (далее по тексту Договора - "**Объект**").

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте указаны в документах БТИ поэтажный план/экспликация, кадастровый паспорт (Приложение № 1).

1.3. Объект передается в аренду для использования в целях: автостоянка, пункт технического обслуживания, склад, помещения торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения.

Объект учитывается на балансе Арендодателя на праве хозяйственного ведения, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, запись о регистрации от 13 марта 2015 г. № 77-77/022-77/022/012/2015-59/2.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия Договора устанавливается с г. до г.

2.2. Настоящий 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 оплаты аренды применяются с момента фактической передачи Объекта Арендатору по акту приема-передачи.

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

2.4. Настоящий договор прекращается без предварительного уведомления Арендатора Арендодателем по истечении срока его действия.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с даты, указанной в п 2.1 Договора.

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.

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

Техническая документация не передается.

3.2. Акт приема-передачи Объекта учитывается Арендодателем и хранится в деле по Договору.

3.3. При прекращении действия Договора Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее даты окончания срока действия Договора, в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа, со всеми произведенными в Объекте неотделимыми улучшениями без возмещения их стоимости Арендатору, в том числе, произведенных с согласия Арендодателя. Начисление арендной платы прекращается с даты возврата Объекта Арендодателю.

При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражается ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба, сроки ее возмещения Арендодателю.

3.4. Если до момента приема-передачи Объекта 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.

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.

4. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТА

4.1. Сохранность Объекта в числе прочих обеспечивается путем его страхования от рисков утраты и порчи.

4.2. Страхование Объекта ежегодно осуществляется Арендодателем. Расходы, связанные со страхованием Объекта включаются в состав арендной платы.

4.3. Страховой полис хранится у Арендодателя. Копия страхового полиса передается Арендатору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права Арендодателя:

5.1.1. Арендодатель, а также его полномочные представители и Департамент городского имущества города Москвы (далее по тексту Договора – Собственник) , а также его полномочные представители, имеют право на вход в Объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его 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.

5.1.2. При наступлении страхового случая Арендодатель имеет право с целью принятия решения о целесообразности восстановления Объекта создать Комиссию.

5.1.3. Арендодатель осуществляет контроль за использованием Арендатором переданных ему в рамках соответствующего соглашения средств от страхового возмещения на ремонтно-восстановительные работы.

5.1.4. Арендодатель имеет право не чаще 1 (одного) раза в год изменять ставку арендной платы в соответствии с разделом 6 Договора.

5.1.5. Арендодатель в одностороннем порядке ежегодно производит корректировку арендной платы на основании отчета независимого оценщика.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Уведомить Арендатора о производстве Работ на Объекте в соответствии с утвержденным планом - графиком и по показанию городских служб.

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

5.2.3. Осуществлять контроль исполнения Арендатором условий Договора.

5.2.4. Осуществлять учет и хранение Договора.

5.2.5. Принимать меры к Арендатору за ненадлежащее исполнение Договора.

5.3. Права Арендатора:

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

5.3.2. Арендатор не имеет права сдачи Объекта или входящих в его состав помещений в субаренду, безвозмездное пользование или иным образом предоставлять права владения и (или) пользования Объектом или входящими в его состав помещениями без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.3.3. В случаях сдачи Объекта или входящих в его состав помещений в субаренду, безвозмездное пользование и иной передачи прав владения и (или) пользования Объектом или входящими в его состав помещениями ответственным лицом за Объект перед Арендодателем остается Арендатор.

5.3.4. Арендатор вправе только с согласия Арендодателя передать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем).

5.3.5. Арендатор имеет право установить объекты рекламы и информации на фронтальной части Объекта на основании отдельного договора с Арендодателем и при условии согласования их размещения в установленном порядке.

5.4. Обязанности Арендатора:

В части арендной платы

5.4.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект в размере и в сроки, установленные Договором, до сдачи Объекта Арендодателю по акту приема-передачи.

5.4.2. 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 Объект 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, включая при необходимости доплату за предыдущие периоды.

В части приемки и сдачи Объекта

5.4.3. Арендатор обязан использовать Объект исключительно по прямому

назначению, указанному в п. 1.3 Договора.

Получение разрешений и согласований, необходимых для использования Объекта в целях, установленных в п. 1.3, осуществляется Арендатором самостоятельно.

Целевое использование Объекта может быть изменено в установленном порядке.

Изменение целевого использования Объекта по инициативе Арендатора (при наличии согласия Арендодателя) осуществляется за счет Арендатора. Арендатор обеспечивает предоставление необходимых для изменения целевого использования Объекта согласований, разрешений и т.п.

5.4.4. По истечении срока действия Договора, а также в случае его досрочного расторжения, Объект должен быть возвращен Арендодателю в состоянии, соответствующем состоянию, в котором Объект был передан в аренду, с учетом нормального износа, а также всех неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в период аренды. Арендатор обязан вернуть Объект Арендодателю по акту приема-передачи.

Объект должен быть возвращен в исправном состоянии. При этом Арендатор обязан возместить стоимость причиненного Объекту ущерба, определенного на основании экспертного заключения, в размере и в сроки, указанные в соответствующем требовании Арендодателя.

Арендатор обязан освободить Объект и вернуть его Арендодателю в освобожденном виде не позднее даты окончания срока действия Договора (или даты его досрочного расторжения). Отсутствие у Арендатора иного помещения для размещения своего имущества и персонала не является основанием для установления иных сроков освобождения Объекта.

Арендатор обязан принять все возможные меры к тому, чтобы к сроку, указанному в Договоре, Объект был полностью освобожден от имущества Арендатора. Об освобождении Объекта Арендатор незамедлительно информирует Арендодателя с целью оперативного оформления акта приема-передачи.

5.4.5. При уклонении Арендатора от возвращения Объекта, подписания акта приема-передачи, или совершения Арендатором иных действий, препятствующих возврату (приему) Объекта Арендодателю, последний по истечении сроков, установленных для возврата Объекта, имеет право самостоятельно вскрыть Объект, составив соответствующий акт в одностороннем порядке, осмотреть Объект, освободить его от имущества Арендатора, составив опись, путем вывоза его на склад и осуществить приемку Объекта 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 имущества, находившегося в Объекте. Затраты Арендодателя, связанные с освобождением Объекта от имущества, Арендатор обязан возместить не позднее 5 (пяти) дней с даты выставления Арендодателем соответствующего счета.

При наличии у Арендатора задолженности по арендной плате либо неисполнение им иных имущественных обязательств по настоящему договору, Арендодатель в рамках стст. 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.

5.4.6. Подписание акта приема-передачи Объекта Арендодателю, а также в случае оформления одностороннего акта приема – передачи, является основанием для прекращения начислений арендной платы.

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

В части содержания Объекта и допуска в него

5.4.7. Арендатор обязан содержать Объект в полной исправности и соответствующем санитарном и противопожарном состоянии до сдачи Арендодателю.

5.4.8. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др. При этом затраты Арендатора по произведенным им неотделимым улучшениям Объекта не подлежат возмещению Арендодателем и Собственником.

5.4.9. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

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

В части перепланировки, ремонта и реконструкции Объекта

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

5.4.11. Арендатор обязан поддерживать фасад Объекта в исправном техническом и санитарном состоянии.

5.4.12. Арендатор обязан в случае принятия Арендодателем или Собственником решения о реконструкции, капитальном ремонте, модернизации, реновации или сносе Объекта освободить Объект в течение 3 (трех) месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае другой объект аренды может быть представлен Арендатору в общем порядке. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение контракта на участие в реконструкции.

В части коммунального и эксплуатационного обслуживания

5.4.13. Арендатор обязан одновременно в день подписания настоящего договора Сторонами заключить договоры (договор) с Арендодателем по коммунальному и/или эксплуатационному обслуживанию Объекта и возмещению затрат по аренде земельного участка.

5.4.14. Если Объект занимает часть здания (сооружения), Арендатор обязан нести расходы по содержанию и эксплуатации здания (сооружения), включая места общего пользования, пропорционально доле площади Объекта в общей площади здания.

5.4.15. Если иное не будет согласовано Сторонами в договорах, указанных в п. 5.4.13 Договора, Арендатор обязан возмещать Арендодателю в порядке, установленном настоящим пунктом, его расходы по обеспечению Объекта коммунальными услугами (водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение, очистка сточных вод и т.п.) и эксплуатационные расходы по содержанию Объекта (здания, в котором он расположен) в том числе: содержание и уборка мест общего пользования (лестницы, коридоры, технические помещения и т.п.), обслуживание и ремонт лифтов и прочего инженерного оборудования, подготовка здания к эксплуатации в зимний период (вывоз снега, очистка кровли), аварийное обслуживание, дератизация и дезинфекция помещений,

вывоз и переработка ртутьсодержащих ламп, сезонные работы, содержание и уборка придомовой территории, вывоз мусора, расходы по управлению указанными работами, расходы, связанные с арендой земельного участка под зданием 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.

5.4.16. Установка на Объекте любого оборудования сверх разрешенной мощности, указанной в Акте приема-передачи, 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.

5.4.17. В случае заключения Арендатором договора (договоров) по коммунальному и/или эксплуатационному обслуживанию Объекта непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, Арендатор обязан ежемесячно представлять Арендодателю сведения об объеме (количестве) потребленных ресурсов.

В части сохранности Объекта

5.4.18. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

5.4.19. Арендатор обязан при наступлении страхового события в срок, указанный в страховом полисе, уведомить об этом Арендодателя и Страховщика, а также при необходимости представить Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового случая.

5.4.20. Арендатор производит ремонтно-восстановительные работы в соответствии с п. 5.1.3 Договора после наступления страхового события в объемах полученного страхового возмещения.

5.4.21. Если страховое событие произошло по вине Арендатора, и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт (восстановление) Объекта за счет собственных средств.

Прочее

5.4.22. При наличии светового оформления Объекта Арендатор обязан оформить в установленном порядке паспорт на световое оформление Объекта и выполнить за свой счет необходимые работы по устройству подсветки Объекта в соответствии с паспортом светоцветового оформления и поддерживать его в рабочем состоянии.

5.4.23. Арендатор обязан обеспечить включение имеющихся систем архитектурно-декоративного подсвета Объекта по графику работы уличного освещения, если не установлен другой режим действия светотехнических систем.

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Цена договора аренды устанавливается (пп. 2.1, 2.2) в размере годовой арендной платы и составляет 6210692,88 (шесть миллионов двести десять тысяч шестьсот девяносто два рубля 88 копеек), в том числе НДС (20%) 1035115,48 (один миллион тридцать пять тысяч сто пятнадцать рублей 48 копеек) в соответствии с выпиской из Протокола от г. № _____ на право заключения договора аренды (п. 1.1).

Указанная рыночная стоимость ставки арендной платы подтверждена положительным заключением (экспертное заключение от 20.02.2020 г. № 68/10-20).

Величина арендной платы за Объект на дату начала действия Договора (пп. 2.1, 2.2) установлена в размере:

6210692,88 руб. - в год, в т. ч. НДС - 20%.

517557,74 руб. - в месяц, в т. ч. НДС - 20%.

Арендатор ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца, вносит арендную плату за Объект в размере, установленном Договором, с учетом НДС – 20%.

В течение первого календарного года аренды оплата производится по ставке, определенной на дату начала действия Договора, установленную в пп. 2.1, 2.2 Договора.

В последующие годы ставка арендной платы изменяется или корректируется Арендодателем, не чаще 1 (одного) раза в год, в сторону увеличения в порядке, предусмотренном п. 6.2 настоящего Договора.

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

6.2. Ставка либо порядок расчета арендной платы изменяется по соглашению сторон путем подписания Сторонами дополнительного соглашения за исключением случаев, установленных абз. 2 настоящего пункта Договора.

При корректировке величины арендной платы в соответствии с п. 5.1.5 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.

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

6.3. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект:
получатель – ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ", ИНН 7706040103, КПП 771501001, Расчетный счет 40602810738110100052, Банк получателя – ПАО Сбербанк, г. Москва, корреспондентский счет 30101810400000000225, БИК 044525225.

В платежном поручении необходимо указывать название административного округа и муниципального района (по месту нахождения Объекта), номер и дату Договора, а также, за какой период производится оплата

6.4. Оплата аренды Объекта производится Арендатором с даты, указанной в пп. 2.1, 2.2 Договора.

Оплата аренды в период до даты государственной регистрации Договора производится без взимания пени.

Начисление пени за несвоевременную оплату производится по истечении двух недель с даты государственной регистрации Договора установленном порядке.

6.5. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является дата поступления денежных средств на счет Арендодателя.

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

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 Объекту;
- возмещение 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 Объекта коммунальными услугами, затрат по аренде земельного участка;
- прочих обязательств Арендатора, предусмотренных условиями Договора, Арендатор предоставляет Арендодателю обеспечение в виде внесения денежных средств на расчетный счет Арендодателя (далее по тексту – "Обеспечение").

7.2. Обеспечение исполнения Договора предоставляется в размере 25% от начальной (минимальной) цены договора и составляет 1552673,22 (один миллион пятьсот пятьдесят две тысячи шестьсот семьдесят три рубля 22 копейки), в т.ч. НДС (20%). Требования к Обеспечению, установлены в Приложении № 2 к Договору.

Обеспечение исполнения Договора вносится Арендатором в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подведения итогов в соответствии с выпиской из Протокола от г. № _____ на право заключения договора аренды (п. 1.1).

7.3. На момент заключения Договора Арендатором в соответствии с пп. 7.1, 7.2 предоставлено обеспечение в форме Депозит.

7.4. Арендатор обязуется обеспечить наличие и действительность Обеспечения на весь срок действия Договора. В случае, если по каким-либо причинам предоставленное Обеспечение перестало быть действительным (в связи с прекращением деятельности или утратой платежеспособности гаранта или поручителя, или иным образом перестало обеспечивать исполнение Арендатором своих обязательств по Договору), либо гарант или поручитель перестали отвечать требованиям, установленным в Приложении № 2 к Договору, Арендатор обязан незамедлительно информировать об этом Арендодателя и не позднее 10 (десяти) рабочих дней предоставить Арендодателю иное (новое) Обеспечение в том же размере, который указан в п. 7.2 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 Приложении № 2 к Договору. Арендодатель вправе не принять Обеспечение, предоставленное с нарушением указанных требований.

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).

8. САНКЦИИ

8.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в сроки, установленные Договором, начисляется неустойка в размере 0,1% от суммы долга 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. 5.3.2, 5.4.3, 5.4.7, 5.4.10;
- размещения на территории 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 на Объекте аренды и на прилегающей к нему 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.

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

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 Объект подлежит возврату от Арендатора Арендодателю не позднее 5 (пяти) дней от даты вступления в силу решения суда о расторжении Договора. В случае нарушения указанных сроков Арендодатель имеет право принять Объект в одностороннем порядке, указанном в п. 5.4.5 Договора.

9.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случаях:

- ликвидации Арендатора в установленном порядке;
- признания Арендатора несостоятельным (банкротом);
- принятия решения Арендодателем или Собственником о реконструкции, капитальном ремонте, модернизации, реновации или сносе Объекта;
- досрочного расторжения Договора;
- по окончании срока действия Договора;
- в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя в соответствии с п. 9.3 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 и возмещения в счет аренды земельного участка в течение более чем 1 (одного) срока оплаты;

- существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта;
- при передаче Объекта Арендатором (как в целом, так и в части) в пользование другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;
- при проведении Арендатором переоборудования, перепланировок, возведении пристроек и надстроек на Объекте без предварительного письменного согласования с Арендодателем и решения соответствующих инстанций;
- отказ Арендатора от ремонта (восстановления) Объекта в соответствии с условиями пп. 5.4.20, 5.4.21 Договора;
- непредставление Обеспечения в соответствии с условиями Договора;
- отказ Арендатора от допуска полномочного представителя Арендодателя и Департамента городского имущества города Москвы на Объект в соответствии с условиями пп. 5.1.1, 5.4.9 Договора.
- невыполнение Арендатором полностью или частично условий 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 систематическая недоплата арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за один срок оплаты, а также невнесения Арендатором платы за коммунальные и/или эксплуатационные услуги и возмещения в счет аренды земельного участка 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.

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. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах (соответствующим образом прошнурованный, пронумерованный), имеющих одинаковую силу: один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя, один - в Департаменте городского имущества города Москвы, один - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

10.2. Местом исполнения Договора является место нахождения Объекта. 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.

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

10.4. 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 12 Договора, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

10.5. 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).

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

10.7. Стороны договорились, что передача настоящего договора на государственную регистрацию будет осуществлена Арендодателем.

10.8. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора будет проведена Арендодателем.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Приложение № 1 поэтажный план и экспликация.

11.2. Приложение № 2 Требования к обеспечению.

11.3. Приложение № 3. Копия выписки из Протокола от г. № _____ на право заключения договора аренды (п. 1.1 Договора).

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВЫ
"СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
МОСКВЫ"

Адрес места нахождения: 127576 г.

Москва Новгородская ул., д. 14А

Адрес для переписки: 127576, г.

Москва, Новгородская ул., д. 14А

Телефон: 8(499) 908-65-77

ИНН: 7706040103

КПП: 771501001

ОГРН: 1037739468909

Расчетный счет

40602810738110100052 в ПАО

Сбербанк, г. Москва,

корреспондентский счет

30101810400000000225,

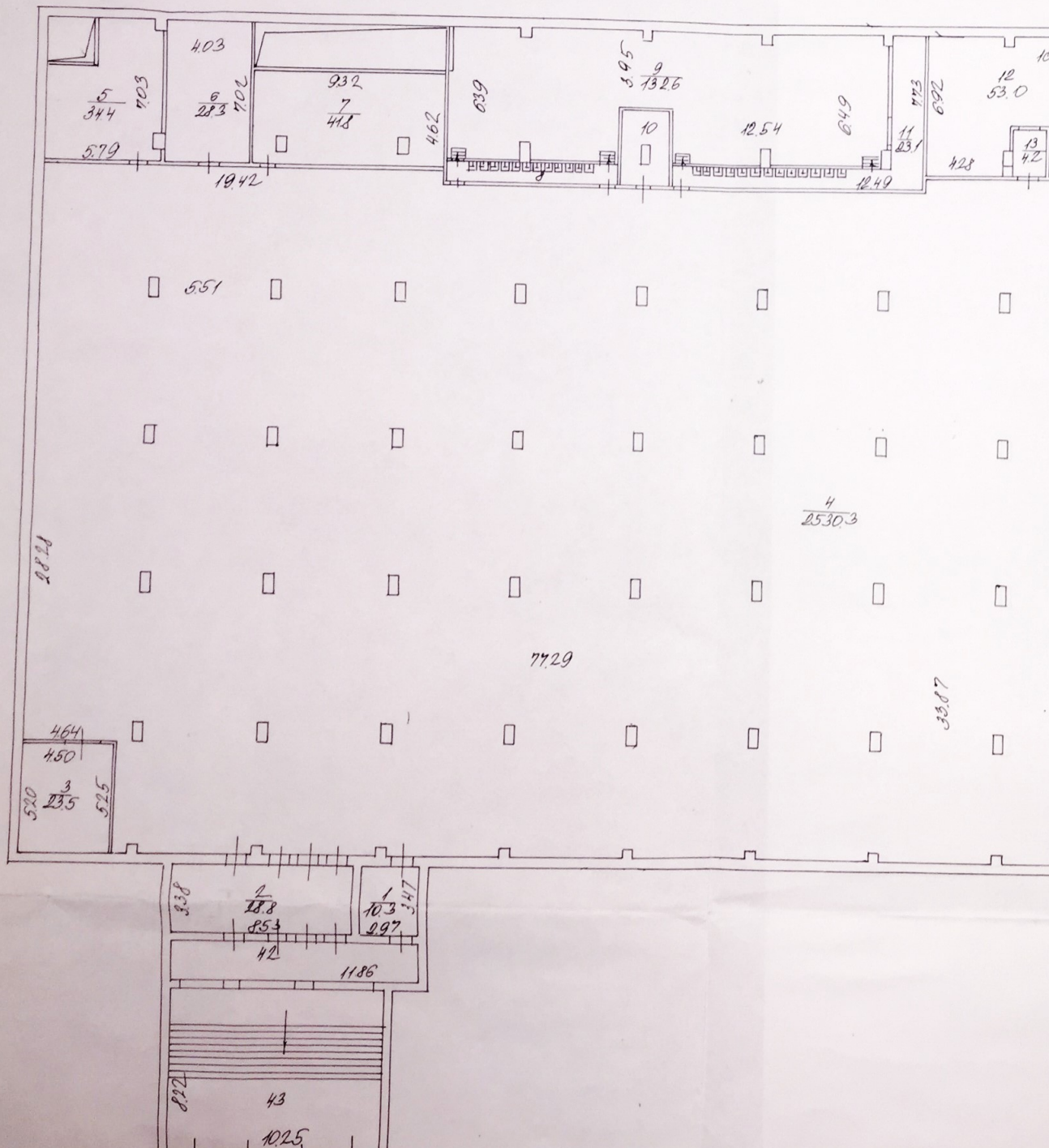
БИК 044525225

АРЕНДАТОР:

_____ Визе А. В.

М.П.

М.П.



ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ

1. Требования к Обеспечению, предоставляемому в виде безотзывной банковской гарантии:

- безотзывная банковская гарантия должна соответствовать требованиям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации, а также иным законодательством Российской Федерации;

- в безотзывной банковской гарантии должна быть указана сумма, в пределах которой банк гарантирует исполнение обязательств по договору, которая должна быть не менее суммы, установленной в п. 7.2 Договора;

- безотзывная банковская гарантия должна содержать указание на Договор, исполнение обязательств по которому она обеспечивает, путем указания его реквизитов, сторон, предмета;

- срок действия безотзывной банковской гарантии должен устанавливаться с учетом срока действия Договора и оканчиваться не ранее чем через 40 (сорок) дней со дня окончания срока действия Договора, указанного в п. 2.1;

- условия безотзывной банковской гарантии должны обеспечить безусловную обязанность гаранта уплатить бенефициару (Арендодателю) денежную сумму по представлении бенефициаром письменного требования о ее уплате с прилагаемым к нему расчетом задолженности;

- безотзывная банковская гарантия должна содержать указание на согласие гаранта с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор, не освобождают его от обязательств по соответствующей банковской гарантии;

- банковская гарантия должна содержать указание на согласие гаранта с тем, что гарантия сохраняет свое действие вне зависимости от изменений организационно-правовой формы бенефициара и принципала;

- банковская гарантия должна содержать условия, определяющие разумный срок рассмотрения гарантом требования бенефициара в размере не свыше 5 (пяти) дней со дня их получения гарантом;

- банковская гарантия должна содержать условия, определяющие обязанность гаранта осуществить перечисление установленной гарантией суммы не позднее 5 (пяти) дней со дня рассмотрения гарантом требования бенефициара на указанный бенефициаром счет и в соответствии с указанными бенефициаром, реквизитами и назначением платежа;

- банковская гарантия не должна устанавливать требование оповещения бенефициаром гаранта о принятии гарантии в качестве обеспечения основного обязательства;

- банк, предоставивший безотзывную банковскую гарантию, должен отвечать следующим требованиям:

- банковская гарантия должна быть выдана банком Российской Федерации, имеющим действующие лицензии Центрального банка Российской Федерации и о котором достоверно известно, что он не находится под внешним управлением или в стадии банкротства, его лицензия не отозвана и не приостановлена полностью или частично;

- период деятельности банка составляет не менее трех лет с даты государственной регистрации;

- обязательным приложением к банковской гарантии является заверенная гарантом копия лицензии банка;

- банковская гарантия, не отвечающая требованиям, указанным в настоящем разделе, не может быть принята в качестве обеспечения исполнения Договора и отклоняется Арендодателем.

2. Требования к Обеспечению, предоставляемому в виде денежного депозита:

- Стороны рассматривают внесение денежного депозита в качестве обеспечения исполнения обязательств как другой способ обеспечения исполнения обязательств, предусмотренный Договором;

- денежные средства, вносимые в Обеспечение в виде денежного депозита, должны быть перечислены Арендатором в размере, указанном в п. 7.2, на расчетный счет Арендодателя по реквизитам:

получатель - **ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ"**.

- в назначении платежа указывается "Обеспечение исполнения обязательств по Договору на аренду объект нежилого фонда - помещение, по адресу: г.Москва, пр.Керамический, д.57А (Подвал, помещение II, к. 4, 25, 30, 31, 32, 34, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 37), общей площадью 2676,10 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002028:14833";

- 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), либо предоставить иное Обеспечение предусмотренное настоящим Договором.

- за счет денежного депозита погашаются неисполненные в срок обязательства Арендатора, в очередности установленной п. 7.1 Договора, а в оставшейся части денежного депозита, переданного в Обеспечение, засчитывается в счет арендной платы за последние месяцы аренды, либо возвращаются Арендатору по истечении срока действия Договора;

- обеспечение исполнения Договора, предоставленное с нарушением требований п. 2 Приложения № 1, не может быть принято в качестве обеспечения исполнения Договора.

3. Требования к Обеспечению, предоставляемому в виде договора поручительства:

- поручителем должно выступать юридическое лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации и капитал и резервы которого, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности, составляют не менее чем 200 000 000 (двести миллионов) рублей;

- капитал и резервы, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности (далее - капитал и резервы), определяются по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату или, если договор поручительства заключен до истечения срока предоставления отчетности по окончании периода, установленного законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, на предыдущую отчетную дату;

- размер поручительства не может превышать десять процентов размера капитала и резервов, определенных в порядке, установленном в предыдущем пункте;

- договор поручительства должен обеспечивать обязательства Арендатора, указанные в п. 7.1 Договора, на сумму, не менее установленной в п. 7.2 Договора;

- договор поручительства должен вступать в силу с даты его заключения и оканчиваться не ранее чем через 40 (сорок) дней со дня окончания срока действия Договора, указанного в п. 2.1 Договора;

- договор поручительства должен предусматривать солидарную ответственность поручителя;

- договор поручительства должен содержать указание на то, что любые изменения и дополнения, внесенные в Договор, не прекращают поручительство и не освобождают поручителя от обязательств по договору поручительства;

- договор поручительства должен содержать указание на согласие поручителя с тем, что Договор сохраняет свое действие вне зависимости от изменений организационно-правовой формы Арендодателя и Арендатора;

- договор поручительства должен содержать указание на согласие поручителя с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор не могут рассматриваться как существенное изменение обязательства, влекущее увеличение ответственности или иные неблагоприятные

последствия для поручителя, в связи с чем не освобождают его от обязательств по соответствующему поручительству;

- договор поручительства должен содержать условия, определяющие разумный срок рассмотрения поручителем требования кредитора (Арендодателя) не более 5 (пяти) дней со дня их получения поручителем;

- договор поручительства должен содержать условия, определяющие обязанность поручителя осуществить перечисление установленной в качестве размера обеспечения исполнения обязательства суммы не позднее 5 (пяти) дней со дня рассмотрения поручителем требования кредитора на указанный кредитором счет и в соответствии с указанными кредитором получателем, реквизитами и назначением платежа;

- договор поручительства не должен устанавливать требование оповещения кредитором поручителя о принятии договора поручительства в качестве обеспечения основного обязательства, а равно о подписании или согласовании кредитором текста договора поручительства, при этом безусловно достаточным подтверждением принятия поручительства будет заключение договора аренды;

- вместе с договором поручительства Арендатор представляет соответствующую копию бухгалтерского баланса поручителя, сданного в налоговый орган в установленном порядке, а также следующие документы в отношении поручителя:

- учредительные документы поручителя и выписку из ЕГРЮЛ (нотариально заверенную копию такой выписки), полученную не ранее чем за 1 (один) месяц до даты заключения договора поручительства;

- документы, подтверждающие полномочия лица на осуществление юридических действий от имени поручителя (копия решения о назначении или об избрании, либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое лицо обладает правом действовать от имени поручителя без доверенности (далее – руководитель); в случае, если от имени поручителя действует иное лицо, также предоставляется подписанная руководителем поручителя доверенность на осуществление действий от имени поручителя, оформленная в установленном законом порядке, либо нотариально заверенная копия такой доверенности;

- согласие соответствующего органа управления поручителя на заключение договора поручительства, если такое согласие необходимо в соответствии с учредительными документами поручителя;

- все листы представляемых документов должны быть прошиты, скреплены печатью поручителя и подписаны уполномоченным лицом поручителя; соблюдение указанных требований подтверждает подлинность и достоверность представленных документов, сведений поручителя;

- договор поручительства должен быть составлен в 3 (трех) экземплярах, один из которых передается Арендодателю;

- договор поручительства, не отвечающий требованиям, указанным в настоящем разделе, не может быть принят в качестве обеспечения исполнения Договора и отклоняется.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

_____ Визе А. В.

М.П.

М.П.

АКТ
приема-передачи нежилого помещения,
находящегося в хозяйственном ведении/оперативном управлении

г. Москва

г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ", именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о. директора Визе Александра Владимировича, действующего на основании приказа Департамента ГОЧСиПБ от 20.02.2020 № 142 л/с, с одной стороны, и , именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны (далее по тексту – «Стороны»), составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 3.1 Договора аренды помещения (здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы от г. № Арендодатель г. сдал, а Арендатор г. принял в аренду объект нежилого фонда - помещение, адрес объекта г.Москва, пр.Керамический, д.57А (Подвал, помещение II, к. 4, 25, 30, 31, 32, 34, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 37), общей площадью 2676,10 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002028:14833, для использования под цели указанные в договоре аренды.

2. Характеристика помещения указана в документах БТИ.

3. Техническое состояние помещения на момент передачи:

- кадастровый номер 77:09:0002028:14833 - Удовлетворительное.

4. Помещение в момент передачи полностью соответствует условиям договора и свободно от размещения третьих лиц.

5. Состояние инженерных конструкций, коммуникаций, оборудования, находящегося в помещении, передаваемого вместе с ним и являющегося его неотъемлемой частью:

- кадастровый номер 77:09:0002028:14833 - Нет .

6. Особые отметки:

- кадастровый номер 77:09:0002028:14833 - отсутствуют.

7. Настоящий Акт составлен в 4 (четырёх) экземплярах (соответствующим образом прошнурованный, пронумерованный), имеющих одинаковую силу: один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя, один - в Департаменте городского имущества города Москвы, один - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

от Арендодателя:

от Арендатора:

_____ Визе А. В.

М.П

М.П.