



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ**

(по результатам аукциона)

№ 00-00516/20 от 14.07.2020

город Москва

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) в лице ЗАМЕСТИТЕЛЯ НАЧАЛЬНИКА Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений РУДНЕВА А.С., действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности от 19.03.2020, зарегистрированной в реестре за № 77/44-Н/77-2020-4-706, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

в лице

действующего на основании _____, именуемое(ый) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. На основании распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 18 декабря 2019 г. № 50876 и выписки из протокола аукциона от 18.06.2020 № СВР001-19/23/0036 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение (далее - Объект аренды) общей площадью **78,3 кв.м** (1 этаж, пом. XII, ком 1-8), расположенное по адресу:

город	г. Москва, г. Зеленоград,						
Административно-территориальный округ	ЗелАО						
(ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бульв., наб., пр.)							
дом №		корпус	841	строение		квартал	
Кадастровый номер				77:10:0002006:5737			

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в выписке из технического паспорта БТИ № **4308/48** по состоянию на **25.04.2018**.

Неотъемлемой частью настоящего Договора аренды являются выписка из технического паспорта БТИ, экспликация, поэтажный план и справка БТИ о состоянии здания.

1.3. Цель использования (назначение) Объекта аренды определяется Арендатором самостоятельно из следующих видов назначения:

а) административное;	
б) торговое;	✓
в) производственное;	
г) складское;	✓
д) образовательное;	✓
е) медицинское;	
ж) культурно-просветительское;	
з) культовое;	
и) спортивное;	
к) бытовое обслуживание;	✓
л) общественное питание;	
м) гаражи и объекты гаражной инфраструктуры;	
н) гостиницы.	

При выборе назначения Объекта аренды из вышеуказанных видов Арендатором также должны учитываться требования градостроительных и технических регламентов и соблюдаться порядок согласования функционального назначения объектов с территориальными подразделениями Роспотребнадзора и МЧС России по городу Москве согласно п. 13.7.2 настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством.

Использование Объекта аренды запрещено (в случае, если Объект аренды расположен в многоквартирном жилом доме):

- под размещение гостиницы, хостела, иных мест временного проживания;
- под размещение бань, саун, бассейнов;
- под размещение рюмочных, закусочных и других заведений, предназначенных под реализацию алкогольных напитков в розлив и на вынос, а также пива и напитков, изготавливаемых на его основе, за исключением предприятий общественного питания площадью свыше 50 кв.м, относящихся к категории кафе, ресторанов, столовых с полным обслуживанием;
- под организацию производства, экологически шумной и вредной деятельности, хранения пожароопасных и отравляющих веществ.

1.4. Объект аренды является государственной собственностью города Москвы. Запись в Едином государственном реестре недвижимости от 08.10.2018 № 77:10:0002006:5737-77/009/2018-1.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается с «06» июля 2020 г. до «06» июля 2030 г.

2.2. Настоящий Договор аренды 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 аренды в части начисления арендной платы применяются с момента фактической передачи Объекта аренды по акту приема-передачи.

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

2.4. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В этом случае Арендодатель вправе в любое время отказаться от Договора, письменно уведомив об этом Арендатора за 30 календарных дней с указанием даты освобождения объекта аренды.

При этом Арендатор обязан не позднее указанной даты вернуть Объект аренды Арендодателю в порядке, установленном в разделе 3 настоящего Договора.

2.5. При возобновлении Договора на неопределенный срок (п. 2.4) в случае реализации Арендатором преимущественного права на заключение договора на новый срок в соответствии ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» условие договора аренды, заключенного на новый срок без проведения торгов, о размере арендной платы подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока Договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок.

3. Порядок передачи Объекта аренды

3.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 календарных дней с момента подписания Договора Сторонами.

3.2. На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Объекта аренды в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения объекта нежилого фонда.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта аренды Арендодателем и Арендатором Объект аренды считается переданным, а обязательства по платежам возникшими.

3.3. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта аренды Договор аренды на регистрацию не направляется и считается незаключенным, а Арендатор считается уклонившимся от заключения Договора аренды.

3.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 календарных дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами города Москвы.

3.5. При возврате Объекта аренды 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 и сроки ее уплаты (при необходимости). Сумма ущерба определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.6. При возвращении Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора Арендатор оплачивает арендную плату за Объект аренды до момента фактической передачи по акту приема-передачи.

4. Страхование Объекта аренды

4.1. Страхование Объекта аренды обеспечивает его сохранность в течение срока аренды от рисков гибели и повреждения.

4.2. Арендатор обязан застраховать Объект аренды от рисков гибели и повреждения, заключив договор страхования объекта недвижимости в течение одного дня с момента оформления акта приема-передачи Объекта аренды на срок не менее, чем один год и ежегодно переоформлять договор страхования на новый срок в установленном порядке. Страхователем Объекта аренды выступает Арендатор. Выгодоприобретателем по договору страхования выступает город Москва.

4.3. Страховой полис Объекта аренды хранится у Арендатора. Копия страхового полиса Объекта аренды хранится у Арендодателя.

4.4. При наступлении страхового события Арендатор обязан:

- сообщить Страховщику и Арендодателю о наступлении страхового события и направить письменное сообщение в срок не позднее трех рабочих дней с даты происшествия посредством факсимильной, почтовой или телеграфной связи 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 случая и передать подготовленную информацию Страховщику и Арендодателю;

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для обеспечения сохранности поврежденного Объекта аренды до его осмотра представителями Страховщика;

- обеспечить Страховщику, Арендодателю, инженерным службам возможность проведения осмотра поврежденного Объекта аренды, переданного ему в аренду;

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

4.5. Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Объект аренды за счет собственных средств в сроки, согласованные с Арендодателем, но в любом случае не превышающие один год.

4.6. При наступлении страхового события Арендодатель с целью принятия решения о целесообразности восстановления Объекта аренды может создать комиссию с участием Арендатора при согласии последнего.

При принятии решения о восстановлении Объекта аренды и согласии Арендатора осуществить восстановление заключается соглашение о восстановлении Объекта аренды, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Осуществлять контроль за исполнением условий настоящего Договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ к Объекту аренды с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.1.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд, в случаях, установленных в разделе 9 настоящего Договора, с предварительным направлением Арендатору уведомления в установленном порядке.

5.1.3. Направлять Арендатору уведомления в следующих случаях:

- предусмотренных разделом 9 настоящего Договора;
- необходимости проведения текущего и капитального ремонта Объекта аренды с указанием сроков его проведения;

- изменения размера арендной платы в соответствии с разделом 6 настоящего Договора;
- необходимости уплаты штрафных санкций в соответствии с разделом 7 настоящего Договора;

- принятия решения о сносе либо капитальном ремонте/реконструкции Объекта аренды;
- принятия Арендодателем решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия.

5.1.4. Применять к Арендатору санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

5.1.5. Устанавливать сроки проведения текущего и капитального ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

5.1.6. Ежегодно в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в соответствии с разделом 6 настоящего Договора, а также в иных случаях, установленных правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

5.1.7. Обеспечивать проведение оценки рыночной стоимости Объекта аренды в порядке и в случаях, установленном действующим законодательством, в целях реализации условий настоящего Договора;

5.1.8. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом аренды в соответствии с условиями Договора.

5.1.9. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта аренды в состоянии не хуже, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

5.1.10. Не допускать освобождения Арендатором Объекта аренды без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта приема-передачи, в соответствии с пп. 3.4, 3.5, 5.5.17, 9.6 Договора.

5.1.11. В случае наличия задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты, ограничить доступ Арендатора в Объект аренды, не неся при этом ответственности перед Арендатором за утерю или повреждение его имущества, до полного погашения указанной задолженности. При этом арендная плата за время, в течение которого Арендатор не был допущен в Объект аренды, уплачивается Арендатором в полном размере согласно условиям настоящего Договора.

Ограничение доступа Арендатора в Объект аренды, предусмотренное абзацем первым настоящего подпункта, применяется с даты, указанной в уведомлении, предусмотренном п. 9.6 Договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. В срок не позднее 14 календарных дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи.

5.2.3. Осуществлять учет и хранение настоящего Договора.

5.2.4. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, изменении реквизитов платежных и иных документов.

Установленный абзацем первым настоящего подпункта порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.2.5. Обеспечить направление на государственную регистрацию Договора в срок, установленный федеральным законом.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Пользоваться общим имуществом собственников помещений (имуществом, находящимся в общей долевой собственности) здания (сооружения) в соответствии со сложившимся порядком пользования.

5.3.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд с предварительным уведомлением Арендодателя за три месяца до его расторжения.

5.3.3. Производить перепланировку Объекта нежилого фонда за счет средств Арендатора в случае, если в результате перепланировки не нарушается несущая способность конструктивных элементов здания, соблюдаются требования технических регламентов, не создается угроза жизни, безопасности и здоровью граждан, не нарушаются права третьих лиц.

Проведение перепланировки объекта нежилого фонда согласовывается с Департаментом городского имущества города Москвы.

Отсутствие нарушений несущей способности конструктивных элементов здания, соблюдение требований технических регламентов, отсутствие угрозы жизни, безопасности и здоровью граждан должно быть подтверждено заключением уполномоченной организации, которое предоставляется Арендатором Арендодателю до проведения соответствующих работ.

5.3.4. Беспрепятственно использовать Объект при условии согласования цели использования в соответствии с п. 13.7.2 Договора в случаях, предусмотренных законодательством.

5.3.5. Реализовать преимущественное право приватизации при соблюдении условий, предусмотренных Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в случае, если арендатор является субъектом малого или среднего предпринимательства).

5.4. В соответствии со ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично.

5.5. Арендатор обязан:

5.5.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целями, указанными в п. 1.3 Договора, а также самостоятельно получать заключения территориальных подразделений Роспотребнадзора и МЧС России по городу Москве по функциональному назначению Объекта аренды в порядке, установленном п. 13.7.2 Договора.

5.5.2. За свой счет оборудовать Объект аренды средствами пожарной безопасности и осуществлять эксплуатацию Объекта аренды в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

В соответствии со ст. 64 указанного Федерального закона самостоятельно подать декларацию пожарной безопасности в Управление по административному округу Главного Управления Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по городу Москве. Ответственность за противопожарную безопасность эксплуатации Объекта аренды несет Арендатор.

5.5.3. Вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, а в случаях получения уведомления Арендодателя об изменении размера арендной платы, вносить арендную плату в соответствии с таким уведомлением.

5.5.4. В срок не позднее 14 календарных дней с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

5.5.5. Ежемесячно нести расходы на управление многоквартирным домом (за исключением самой управляющей организации, арендующей нежилые помещения для организации работ по управлению таким домом), по содержанию и ремонту общего имущества в доме в размере, пропорциональном доле арендуемой площади в общей площади здания (при аренде помещения в многоквартирном доме).

5.5.6. Оплачивать с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды коммунальные и эксплуатационные услуги, заключив соответствующие договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг не позднее трех месяцев с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды, а также не позднее 01 апреля каждого последующего года в течение всего срока действия настоящего Договора.

Договоры, указанные в настоящем пункте, могут быть заключены с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды вне зависимости от даты государственной регистрации Договора.

В любом случае срок договоров, указанных в настоящем пункте, устанавливается с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды.

Арендатор самостоятельно, за счет собственных средств в установленном порядке заключает договор с энергоснабжающей организацией на присоединение энергетических мощностей и выполняет все необходимые технические мероприятия по энерго- и ресурсосбережению, подключению энергоносителей и подведению водоснабжения к нежилому помещению;

5.5.7. Нести бремя содержания общего имущества пропорционально арендуемой площади здания/строения/сооружения, а также оплачивать коммунальные расходы на общедомовые нужды.

Размер платы за коммунальные расходы определяется в соответствии с действующим законодательством. В случае если Объект аренды расположен в многоквартирном доме, размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в соответствии с нормами жилищного законодательства.

5.5.8. Направлять Арендодателю копии договоров, указанных в п. 5.5.6 настоящего Договора, в течение одного месяца с момента их заключения.

5.5.9. Не позднее, чем за три месяца письменно сообщать Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении Объекта аренды.

В случае досрочного освобождения Объекта аренды Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы за Объект аренды до его освобождения в установленном порядке.

5.5.10. Возмещать понесенный Арендодателем ущерб в соответствии с п. 3.5 настоящего Договора в случае возврата Арендатором Объекта аренды в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа).

5.5.11. Содержать Объект аренды в исправности и соответствующем санитарном состоянии до его передачи Арендодателю.

5.5.12. За свой счет (за исключением случаев, выплаты Арендодателю страхового возмещения в соответствии п. 4.4 Договора) осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

5.5.13. Обеспечить доступ специалистов к Объекту аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций.

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

5.5.14. Обеспечивать Арендодателю (его полномочным представителям), представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный доступ к Объекту аренды с целью контроля и мониторинга соблюдения условий использования объектов нежилого фонда.

5.5.15. Поддерживать фасад Объекта аренды в исправном техническом и санитарном состоянии.

5.5.16. Уведомлять Арендодателя и Страховщика о наступлении страхового события не позднее трех рабочих дней с его даты, а также представлять Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового события.

5.5.17. В случае принятия Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в соответствии с разделом 9 настоящего Договора в срок указанный в соответствующем уведомлении даты прекращения действия Договора освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора.

5.5.18. Письменно уведомлять Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в срок не позднее 14 календарных дней с даты изменения реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все уведомления Арендодателя, направленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются доставленными Арендатору надлежащим образом. В этом случае Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его не оповещением.

При изменении юридического, фактического адресов, банковских реквизитов Арендатора заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5.5.19. Оформлять в установленном порядке паспорт на световое оформление здания, выполнять за свой счет необходимые работы по устройству подсветки зданий в соответствии с паспортом цветоцветового оформления и поддерживать его в рабочем состоянии и обеспечивать включение имеющихся систем архитектурно-декоративного подсвета зданий (строений/сооружений) по графику работы уличного освещения, если не установлен другой режим действия светотехнических систем.

5.5.20. Письменно уведомлять Арендодателя о:

- принятых решениях о реорганизации, ликвидации, уменьшении уставного капитала
- в трехдневный срок (для юридических лиц);
- возбуждении процедуры банкротства и (или) о введении процедуры банкротства.

5.5.21. Обеспечивать соответствие Объекта аренды установленным требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов (за исключением требований, обеспечение выполнения которых в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» возложено на других лиц) в течение всего срока службы путем организации надлежащей эксплуатации и своевременного устранения выявленных несоответствий, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

5.5.22. Не нарушать права других собственников, арендаторов, пользователей иных помещений в здании, в котором расположен Объект аренды.

5.5.23. Устранить за свой счет улучшения, произведенные без согласия Арендодателя, по его письменному требованию либо компенсировать расходы Арендодателя по их устранению.

5.5.24. В случае аренды объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения):

- соблюдать требования, установленные пп. 1-3 ст. 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- провести комплекс необходимых работ по сохранению Объекта в объеме и в сроки, определяемые планом работ согласно Акту технического состояния объекта культурного наследия;

- соблюдать требования, предусмотренные охранным обязательством объекта культурного наследия (при наличии);

- в срок не позднее 01 июля года, следующего за отчетным, обеспечить предоставление в Департамент культурного наследия города Москвы уведомления о выполнении требований, установленных охранным обязательством, в соответствии с приложением 3 к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (для объектов культурного наследия).

Неисполнение настоящего пункта является существенным нарушением условий Договора.

5.5.25. В случае проведения перепланировки Объекта аренды согласовать ее с Арендодателем до проведения соответствующих работ. По завершении работ по перепланировке и/или реконструкции письменно уведомить Арендодателя о проведении данных работ в срок не позднее одного месяца с даты завершения перепланировки. В случае изменений технических характеристик объекта аренды обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, настоящий Договор и самостоятельно обеспечить внесение актуальных сведений в данные кадастрового и технического учета по результатам перепланировки и/или реконструкции Объекта аренды.

5.5.26. В случае изменения в результате проведения работ по сохранению Объекта аренды самостоятельно обеспечить внесение актуальных сведений в данные кадастрового и технического учета.

5.5.27. В случае нанесения надписей, изображений путем покраски, наклейки, росписи в технике «граффити» и иными способами на внешние поверхности нежилых зданий, строений, сооружений, многоквартирных домов в городе Москве, привести в соответствие с требованиями, установленными Правилами нанесения надписей, утвержденными Постановлением Правительства Москвы от 16.07.2019 № 877-ПП «О нанесении надписей, изображений путем покраски, наклейки, росписи в технике «граффити» и иными способами на внешние поверхности нежилых зданий, строений, сооружений, многоквартирных домов в городе Москве» (вместе с «Правилами нанесения надписей, изображений путем покраски, наклейки, росписи в технике «Граффити» и иными способами на внешние поверхности нежилых зданий, строений, сооружений, многоквартирных домов в городе Москве»).

5.5.28. В случае реализации преимущественного права приватизации (п. 5.3.5) в отношении невыкупленной части Объекта аренды обратиться к Арендодателю о внесении изменений в договор аренды в части предмета, если данный вопрос не урегулирован договором купли-продажи (в случае выкупа части арендуемой площади).

5.6. Арендатор не вправе использовать Объект аренды способами, запрещенными действующим законодательством.

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

6. Платежи и расчеты по Договору аренды

6.1. Величина годовой арендной платы, включая НДС, за Объект аренды устанавливается по результатам аукциона.

В течение первого года оплата аренды производится по цене заключенного Договора аренды, сложившейся в результате аукциона.

Размер арендной платы изменяется ежегодно в сторону увеличения путем корректировки на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, а также в случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов - дефляторов) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Изменение размера арендной платы путем корректировки на размер уровня инфляции на очередной финансовый год осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Арендатора. Размер уровня инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен настоящий договор.

Уведомлением Арендатора об изменении размера арендной платы путем корректировки на размер уровня инфляции является и/или:

- опубликование (первая публикация) в «Парламентской газете», «Российской газете» или Собрании законодательства Российской Федерации, официальном интернет - портале правовой информации (www.pravo.gov.ru) федерального закона о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период;

- размещение на официальном сайте Арендодателя информационного сообщения о корректировке размера арендной платы на размер уровня инфляции, либо направление Арендодателем соответствующего уведомления в адрес Арендаторов посредством почтовой связи.

В случае изменения размера арендной платы путем корректировки на размер уровня инфляции новый размер арендной платы устанавливается с 01 января очередного года, за исключением случаев изменения размера ставки после первого года аренды.

Арендная плата по Договору не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

6.2. За указанный в разделе 1 настоящего Договора аренды Объект аренды величина годовой арендной платы устанавливается в размере 588424.50 руб
(пятьсот восемьдесят восемь тысяч 424 50 рублей
и 50 копеек) рублей, включая НДС.

В арендную плату не включены:

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;
- плата за эксплуатационное обслуживание, а также за долю в праве на общее имущество;
- плата за работы по капитальному ремонту Объекта аренды, права на который передаются по Договору аренды;
- плата за предоставляемые коммунальные услуги.

6.3. Арендатор, за исключением физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем, самостоятельно исчисляет налог на добавленную стоимость в размере, установленном действующим законодательством, удерживает его из арендной платы, установленной Договором (п. 6.2), и перечисляет его в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

В случае поступления неполной суммы арендной платы от Арендатора физического лица, указанной в п. 6.2 договора, НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по договору.

6.4. Арендная плата вносится Арендатором в бюджет города Москвы ежемесячно с оплатой не позднее 5 числа текущего месяца в размере одной двенадцатой (1/12) части, установленной п. 6.2 настоящего Договора аренды в соответствии с пп. 6.4.1, 6.4.2 Договора.

6.4.1. Арендатор, являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, вносит арендную плату без НДС.

6.4.2. Арендатор, являющийся физическим лицом и не зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя, вносит арендную плату с НДС.

6.5. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

получатель - Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы): ИНН 7705031674, КПП 770301001, расчетный счет 40101810045250010041 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000, КБК 071 1 11 05072 02 8000 120.

В платежном поручении необходимо указывать ОКТМО (по месту нахождения Объекта аренды), номер и дату Договора аренды, а также за какой период производится оплата.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что арендная плата с учетом корректировки на уровень инфляции (п. 6.1 Договора) подлежит обязательной уплате Арендатором без дополнительного соглашения и внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

6.7. В случае принятия нормативного правового акта города Москвы, или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в настоящий Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендатора Арендодателем или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

6.8. Оплата аренды за Объект аренды производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.2 настоящего Договора аренды.

В случае если Арендатор пользовался Объектом аренды до даты регистрации, оплата аренды за этот период производится в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора аренды без взимания пени.

6.9. Моментом исполнения обязательств по оплате арендной платы является момент поступления денежных средств на лицевой счет Арендодателя.

6.10. Арендатор в течение 15 календарных дней с момента подписания Договора перечисляет на счет Арендодателя сумму равную пяти двенадцатым (5/12) частям, установленной п. 6.2 настоящего Договора, в счет арендной платы последних 5 месяцев действия Договора.

При досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке (п. 9.5 и п. 5.3.2 Договора) в случае наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке такая задолженность покрывается за счет средств Арендатора, указанных в настоящем пункте, в порядке, предусмотренном п. 6.11 Договора. При этом средства Арендатора, указанные в настоящем пункте, в любом случае возврату Арендатору не подлежат, в том числе, в оставшейся части.

6.11. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе не наступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе не наступивших, обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору за будущие периоды или по иным заключенным между Сторонами договорам аренды объектов недвижимости или земельных участков (при наличии).

6.12. В случае реализации преимущественного права приватизации (п. 5.3.5) в соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство Арендатора по внесению арендной платы за пользование Объектом прекращается с момента заключения договора купли-продажи Объекта аренды (в случае выкупа всей арендуемой площади).

В случае реализации преимущественного права приватизации (п. 5.3.6) в соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство Арендатора по внесению арендной платы по Договору прекращается в части пользования выкупаемой площадью Объекта аренды с даты заключения договора купли-продажи части Объекта аренды.

7. Санкции

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет ответственность, предусмотренную действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, а также настоящим Договором.

7.2. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере 1/365 (одной трехсот шестьдесят пятой) двукратной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

При расчете подлежащих уплате годовых процентов по ключевой ставке Центрального банка Российской Федерации число дней в году и в месяце принимается равным фактическому количеству дней в году и в месяце.

7.3. Начисление пени за несвоевременную оплату производится со дня, следующего за днем ближайшего срока платежа, после даты государственной регистрации Договора аренды.

7.4. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель выставляет Арендатору штрафные санкции согласно п. 7.2 настоящего Договора.

7.5. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных пп. 7.2, 7.4 настоящего Договора.

7.6. Арендатор признается недобросовестным в случае, если в отношении использования Объекта аренды им было допущено хотя бы одно из следующих нарушений:

- а) передача Объекта аренды полностью или его части в субаренду, передача третьим лицам иным образом, а также иное распоряжение правом аренды без согласия Арендодателя;
- б) использование Объекта аренды, расположенного в многоквартирном жилом доме под цели использования, запрещенные в соответствии с п. 1.3 настоящего Договора;
- в) проведение переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без согласования арендодателя, если иное не установлено правовыми актами Правительства Москвы.

При повторном выявлении вышеуказанных нарушений Арендодателем принимается решение о расторжении настоящего Договора аренды во внесудебном порядке.

7.7. Арендатор признается недобросовестным в случае наличия задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты. При выявлении данного нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении настоящего Договора аренды во внесудебном порядке.

7.8. В случае выявления Арендодателем, иными уполномоченными органами факта использования Объекта аренды по назначению, не соответствующему видам назначения и/или с нарушением запрета на использование Объекта аренды, установленных в п. 1.3 настоящего Договора, или неисполнения Арендатором п. 13.7.2 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы за Объект аренды в течение 5 банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления. При повторном выявлении какого-либо из указанных в настоящем пункте нарушений Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

7.9. В случае выявления Арендодателем факта существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды, Арендатор обязан в течение 5 банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в трехкратном размере месячной арендной платы. При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

7.10. В случае выявления Арендодателем факта передачи Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, Арендатор обязан в течение 5 банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере 50% годовой арендной платы за Объект аренды. При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

7.11. В случае выявления Арендодателем факта нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 5.3.3 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, а также восстановить своими силами и (или) за свой счет Объект аренды в первоначальное состояние, либо компенсировать расходы Арендодателя на такое восстановление. При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

7.12. В случае неисполнения Арендатором условий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, предусмотренной п. 5.5.24 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 50% годовой арендной платы.

7.13. В случае если Арендатор добровольно не освобождает предоставленный ему Объект аренды при расторжении с ним Договора аренды во внесудебном порядке, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора санкции в размере 5% месячной арендной платы за каждый день просрочки, в течение которого Арендатор добровольно не освобождает Объект аренды.

7.14. В случае непредставления Арендатором договоров с организациями-поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг в срок, превышающий 4 месяца с даты подписания акта приема-передачи Имуущества, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 20% от годовой арендной платы.

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении договора аренды.

7.15. В случае непредставления Арендатором Арендодателю копий договоров о передаче Объекта аренды или его части в субаренду или безвозмездное пользование в срок более одного месяца с даты подписания указанных договоров, Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 20% от годовой арендной платы за Объект аренды.

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

7.16. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пп. 4.2, 4.5, 5.5.2, 5.5.4, 5.5.13, 5.5.14, 5.5.15, 5.5.19, 5.5.20, 5.5.27 Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере месячной арендной платы за Объект аренды.

7.17. Уплата санкций, установленных настоящим Договором аренды, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

8. Ответственность сторон

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Арендатор возмещает убытки, если они возникли вследствие его виновных действий или бездействия. При этом отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

8.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обязательств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации и разделом 10 Договора.

8.5. Стороны признают, что сведения о размере задолженности по Договору не являются коммерческой тайной и в случае просрочки двух и более периодов оплаты могут быть размещены Арендодателем на своем официальном сайте в сети Интернет.

9. Изменение и прекращение Договора.

Досрочное расторжение Договора.

9.1. Договор может быть изменен или его действие прекращено по письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.

9.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора или исключение его из ЕГРЮЛ в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в установленном порядке;

- досрочное расторжение Договора аренды по соглашению сторон или в одностороннем порядке (п. 9.5 и п. 5.3.2 Договора);

- по окончании срока действия Договора при наличии возражений со стороны Арендодателя на заключение Договора аренды на новый срок;

- в соответствии с п. 2.4 настоящего Договора.

9.3. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды или уплаты неустойки (штрафа) в соответствии настоящим Договором и действующим законодательством.

9.4. Арендатор вправе требовать досрочного (в том числе, без соблюдения срока, установленного п. 5.3.2) расторжения настоящего Договора если Объект аренды в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.

9.5. Стороны договорились, что Арендодатель в силу ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе в одностороннем порядке без обращения в суд, отказаться от настоящего Договора в следующих случаях:

- в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора;

- принятие решения о сносе объекта нежилого фонда, являющегося Объектом аренды, объекта нежилого фонда, в котором расположены помещения, являющиеся объектом аренды, объекта жилого фонда, в котором расположены помещения, являющиеся Объектом аренды;

- принятие Арендодателем решения о проведении капитального ремонта/реконструкции Объекта аренды;

- неподписание Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды;

- отказ Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового события по вине арендатора;

- неуплата Арендатором штрафов, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора;

- повторного нарушения Арендатором предписаний Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве о содержании Объекта аренды в санитарном состоянии, не соответствующем требованиям Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (в действующей редакции);

- неисполнение Арендатором п. 6.10 настоящего Договора;
- нарушение п. 5.5.24 Договора;
- предусмотренных п. 9.7 Договора;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

9.6. При принятии Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке в случаях, установленных п. 9.5 настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление заказным письмом либо выдает под расписку не позднее чем за месяц до даты прекращения действия такого Договора.

Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

По истечении 14 календарных дней с даты прекращения действия Договора Арендатор обязан освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора.

9.7. В случае аренды объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения) при получении Арендодателем уведомления от Департамента культурного наследия города Москвы о неисполнении Арендатором условий, содержащихся в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и/или акте технического состояния объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию), выявленного объекта культурного наследия, а также ненадлежащем их исполнении, в том числе нарушении промежуточных или окончательных сроков исполнения таких условий и объема их исполнения, совершении действий, угрожающих сохранности объекта и влекущих утрату им своего значения, Договор расторгается в одностороннем порядке путем направления уведомления с одновременным взысканием с Арендатора неустойки в соответствии с п. 7.12 Договора. При этом Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с даты направления уведомления, (указывается в случае аренды объекта культурного наследия/выявленного объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения)).

9.8. Реорганизация Арендодателя, а также переход (возникновение) права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на Объект аренды к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

9.9. Условия настоящего Договора могут быть изменены сторонами исключительно:

- 1) по основаниям, установленным законом;
- 2) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

9.10. Все изменения и дополнения к Договору оформляются на бумажном носителе, подписанном собственноручной подписью, за исключением случаев, когда федеральным законом или принятым в соответствии с ним нормативно-правовым актом допускается их оформление электронными документами, подписанными квалифицированной электронной подписью (в этом случае аккредитованный удостоверяющий центр определяется Арендодателем).

10. Форс-мажор

10.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также запретительные действия властей и акты государственных органов. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

10.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

11. Разрешение споров

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

11.2. В случае не урегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде (суде общей юрисдикции – в случае, если Арендатор является физическим лицом) по месту нахождения Арендодателя.

12. Прочие условия

12.1. Настоящий Договор аренды заключен в 4 экземплярах (соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных Арендодателем и Арендатором): один хранится у Арендатора, два – у Арендодателя, один – в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы.

12.2. Языком делопроизводства по настоящему Договору является русский язык.

12.3. Размещение рекламы на наружной части Объекта аренды осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами города Москвы.

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

12.5. Лица, подписавшие Договор, заверяют друг друга (ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации), что являются надлежащими уполномоченными представителями Сторон, что Договор не является сделкой с заинтересованностью, а лицо, подписавшее Договор со стороны Арендатора, дополнительно заверяет Арендодателя, что Договор не является для него крупной сделкой либо, что порядок согласования крупной сделки соответствующими органами управления для Договора соблюден (в случае, если Арендатор – юридическое лицо).

Арендатор (в случае, если Арендатор – физическое лицо) подтверждает, что:

- он не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения;

- отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить настоящую сделку на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка);

- он осознает последствия нарушения условий Договора;

- имеется нотариально удостоверенное согласие супруги(а) на совершение сделки (для зарегистрированных в браке) (для индивидуальных предпринимателей).

12.6. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие, выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков, услуг) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки, услуги).

13. Особые условия

13.1. В Договор аренды в обязательном порядке включаются условия предоставления Объекта в аренду, оформленные в виде приложений.

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.2. Приложение на 4 листах:

13.2.1. Выписка из технического паспорта на здание (строение).

13.2.2. Экспликация.

13.2.3. поэтажный план.

13.2.4. Справка БТИ о состоянии здания.

13.3. Оплата арендной платы по Договору, заключенному по результатам аукциона, осуществляется ежемесячно, в форме безналичного расчета исключительно в рублях на счет, указанный в договоре аренды или в уведомлении Арендодателя, направленном по почте, размещенном на сайте в сети Интернет, в случае изменения реквизитов.

13.4. Величина арендной платы по Договору, заключенному по результатам аукциона, не подлежит пересмотру в сторону уменьшения, как в одностороннем порядке, так и по согласованию сторон.

13.5. Условия перечисления в бюджет города Москвы годовой арендной платы:

13.5.1. Сумма за первые три месяца аренды объекта нежилого фонда без НДС перечисляется Арендатором (за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями) в течение трех рабочих дней после даты проведения аукциона на счет Департамента городского имущества города Москвы.

13.5.2. Физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями, вносят сумму за первые три месяца аренды в соответствии с п. 13.5.1, включая НДС.

13.5.3. Со второго квартала (с момента подписания акта-приема передачи объекта нежилого фонда) сумма аренды объекта нежилого фонда, определенная по итогам аукциона, перечисляется Арендатором в течение срока аренды помесечно равновеликими платежами.

13.5.4. В случае, если объект менее 50 кв. м, сумма за первый год аренды объекта нежилого фонда без НДС перечисляется Арендатором (за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями) в течение трех рабочих дней после даты проведения аукциона на счет Департамента городского имущества города Москвы.

Со второго года (с даты подписания акта приема-передачи объекта нежилого фонда) сумма аренды объекта нежилого фонда, определенная по итогам аукциона, корректируется на размер уровня инфляции, в порядке, определенном п. 6.1 настоящего Договора.

13.5.5. Физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями, вносят сумму за первый год аренды в соответствии с п. 13.5.4, включая НДС.

13.6. Арендатор обязан обеспечить следующие предэксплуатационные требования в отношении объекта нежилого фонда, права на который передаются по Договору, заключенному по результатам аукциона, с учетом установленного функционального назначения и характеристик:

- круглосуточный беспрепятственный доступ в нежилое помещение сотрудников эксплуатирующих служб;

- самостоятельно в течение 6 месяцев после даты государственной регистрации Договора, оборудовать данное помещение для использования инвалидами и лицами с ограниченными возможностями.

13.7. Условия использования объекта по целевому назначению:

13.7.1. Нежилое помещение сдается в аренду для использования по согласованному функциональному назначению, в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также утвержденным Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр «Об утверждении СП 54.13330 «СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные».

13.7.2. Арендатор в двухмесячный срок с даты государственной регистрации Договора обязан самостоятельно согласовать возможность использования помещения по избранному целевому назначению (п. 1.3 настоящего Договора) с территориальными подразделениями Роспотребнадзора и МЧС России по городу Москве и представить данное согласование Арендодателю.

Указанные в настоящем пункте согласования получаются арендатором в случаях, установленных законодательством. При отсутствии необходимости согласования целевого назначения помещения Арендатор в двухмесячный срок с даты государственной регистрации Договора обязан представить Арендодателю соответствующее заключение уполномоченного органа, указанного в абзаце первом настоящего пункта Договора.

В случае получения отрицательного заключения выбранного функционального назначения арендатор обязан в течение одного месяца согласовать возможность использования помещения по иному целевому назначению.

13.7.3. Срок начала целевого использования объекта нежилого фонда: не позднее 4 месяцев с даты государственной регистрации Договора.

13.7.4. Функциональное назначение: свободное.

13.8. По истечении срока действия Договора Арендатор должен вернуть помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом износа, если иное не предусмотрено действующим законодательством и условиями заключаемого Договора.

13.9. Передача помещений в субаренду допускается в случаях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», при наличии письменного согласия Арендодателя при соблюдении следующих условий:

- повышение ставки годовой арендной платы на передаваемую в субаренду площадь на 5%;
- передача в субаренду под независимую гарантию либо поручительство по оплате арендных платежей по основному договору аренды на период действия субаренды.

13.10. Льготы по арендной плате, предусмотренные правовыми актами города Москвы, не применяются к Договору, заключенному по результатам аукциона.

13.11. В случае необходимости проведения перепланировки объекта нежилого фонда, перепланировка согласовывается Арендатором в обязательном порядке с Департаментом городского имущества города Москвы с дальнейшим согласованием перепланировки за счет средств Арендатора. В случае проведения Арендатором перепланировки, несогласованной с Департаментом городского имущества города Москвы, Арендатор уплачивает на счет Департамента городского имущества города Москвы неустойку, равную ставке годовой арендной платы, определенной по итогам аукциона.

14. Реквизиты сторон

Арендодатель			
Департамент городского имущества города Москвы			
Юридический адрес:	Индекс 125009	город Москва	
		1-й Красногвардейский пр-д, дом 21, стр. 1	
Фактический адрес:	Индекс 125993	город Москва	
		1-й Красногвардейский пр-д, дом 21, стр. 1	
Телефон	(495) 957-75-00	Электронный адрес:	dgi@mos.ru
ИНН 7705031674		КПП 770301001	
ОГРН 1037739510423		выдан 27.02.2013 Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве	
Получатель платежа: Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)			
р/с 40101810045250010041 в ГУ Банка России по ЦФО			
БИК 044525000			

Заместитель начальник Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Руднев Н.С. (подпись) М.П.

Арендатор (ФИО физического или наименование юридического лица)			
[Redacted]			
Адрес:	Индекс	Город	
Район города		Улица	
Дом	Корпус	Строение	Квартира
Телефон		Телефакс	
ОГРН/ОГРНИП арендатора		Выдано (кем):	
[Redacted]			
ИНН	КПП	ОКПО	
Паспорт *	Серия:	№	
Выдан (кем)*:			
Когда*:	Дата рождения*:		
Место рождения *			
Гражданство*:			
р/с			
Реквизиты банка - Банк:			
к/с		БИК	

Руководитель (заместитель руководителя)

* - для индивидуального предпринимателя / физического лица

Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1

Телефон: 8 (495) 710-32-56

Действительна в течение 1 года

к заказу 96 98 311700 от 18.09.2019 г.



Форма 1-а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

Информация по зданию (строению) жилое

№ дела БТИ 4308/48 Литер -
по состоянию на 25.04.2018 г.

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	00370010

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Зеленоградский административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Старое Крюково		
Населённый пункт	город Зеленоград		
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)			
дом	-	корпус	841 строение -
Иное описание местоположения			
Назначение	многоквартирный дом		
Функциональное назначение	многоквартирный дом (по данным архивных материалов БТИ)		
Общая площадь всего, м2	13449,5	Количество квартир	198
Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)	0,0	Материал стен	панельные, железобетонные
кроме того площади, м2 в т.ч.	6500,9	Год постройки	2004
лестничных клеток	795,4	Количество этажей	
технического подполья технического этажа	3593,6	Этажность (без учета подземных этажей)	6-14, кроме того надстроенный этаж, технический этаж
вентиляционных камер	0,0	Подземных этажей	1, в том числе техподполье
других помещений	2111,9	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
Площадь застройки, м2	2591,3	Объект культурного наследия	нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2	6865,3	Нежилая площадь, м2 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	1152,3 0,0



02 98 19 0009415

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	-		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	78,3	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	78,3
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ

Н.Д. Гавиловская

Христофоров В.А.

15.10.2019 г.

Адрес: 115280, г.

Телефон: 8 (495)

Адрес (иное описание)

город Москва, го

Помещение № XII

Распоряжение

Этаж	№№ комн
1	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
Итого по помещению	
Нежилые помещения	
в т.ч. Прочие	



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Управление централизованных работ

Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1

Телефон: 8 (495) 710-32-56

к заказу 96 98 311700 от 18.09.2019 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, город Зеленоград, корпус 841

№4

Управление
централизованных
работ ГБУ МосгорБТИ

стр. 1

Помещение № XII Тип: Нежилое

ф.25

Распоряжение Мосжилинспекции о перепланировке квартиры (помещения) от 16.04.2007 г. № А028086-07

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
1	1	тамбур	2,5		2,5			265	прочая 12.09.2014 г.
	2	коридор	8,0		8,0				прочая 12.09.2014 г.
	3	умывальная	1,6		1,6				прочая 12.09.2014 г.
	4	уборная	1,5		1,5				прочая 12.09.2014 г.
	5	кабинет	18,7	18,7					прочая 12.09.2014 г.
	6	помещение для хранения	9,4	9,4					прочая 12.09.2014 г.
	7	кабинет	23,3	23,3					прочая 12.09.2014 г.
	8	кабинет	13,3	13,3					прочая 12.09.2014 г.
Итого по помещению			78,3	64,7	13,6				
Нежилые помещения всего			78,3	64,7	13,6				
в т.ч. Прочие			78,3	64,7	13,6				

Экспликация на 1 странице

15.10.2019 г.

Исполнитель

Христофоров В.А.

Исполнитель
г.р. Христофорова В.А.



02 98 19 0009414

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

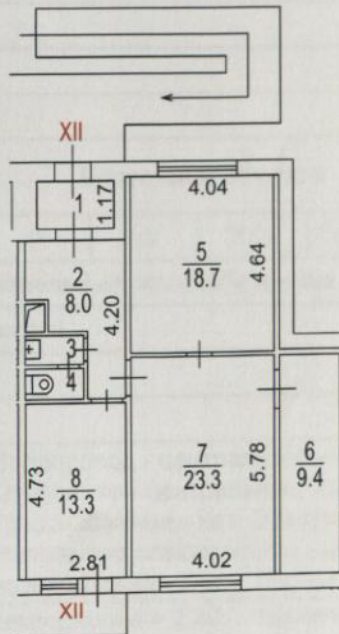
по адресу: город Зеленоград
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) --- --- дом ---
кужная подчёркнута
 корпус 841 строение (сооружение) ---
кужная подчёркнута
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) XII
 квартал № 4308 Зел. АО г.Москвы



1 ЭТАЖ

370010

№4 Управление
 централизованных
 работ ГБУ МосгорБТИ



Поэтажный план составлен по состоянию на

" 12 " 09 2014 г.

П/план снял Христофоров В.А.

Проверил Кузнецова Е.В.

" 15 " 10 2019 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Управление централизованных работ

Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп.1

Телефон: 8 (495) 710-32-56

Действительна в течение 1 года к заказу 96 98 311700 от 18.09.2019 г.



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	15.10.2019 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №	4308/48	Квартал № 4308	

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Зеленоградский административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Старое Крюково				
Населённый пункт	город Зеленоград				
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)					
	-	корпус	841	строение	-
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

Состояние объекта

Общий процент износа, %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	панельные, железобетонные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - да; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 2 шт.; Лифты грузопассажирские - 9 шт.				
Высота потолков, м.	техподполье = 2.20; технический этаж = 1.80; 2.65; 1 этаж = 2.20; 2.65; 2 этаж = 2.65; 3 этаж = 2.65; 4 этаж = 2.65; 5 этаж = 2.65; 6 этаж = 2.65; 7 этаж = 2.65; 8 этаж = 2.65; 9 этаж = 2.65; 10 этаж = 2.65; 11 этаж = 2.65; 12 этаж = 2.65; 13 этаж = 2.65; 14 этаж = 2.65; надстроенный этаж = 2.65;				

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
Цыганкова Ю.Н.
Н.Д. Гавиловская

Христофоров В.А.

15.10.2019 г.



02 98 19 0009417



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору № 00-00516/20 от 24.07.2020 г.
На аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности
г. Москвы, расположенного по адресу:
г. Москва, г. Зеленоград, корп. 841

Афанасьева Мария Викторовна

г. Москва

19.04.2023

Департамент городского имущества города Москвы в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Харитонов Николай Николаевича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.12.2013 года № 99-ПП, Доверенности бланк серии 77АГ № 8061833, удостоверенной Владимиром Иваном Ивановичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны, 27 сентября 2021 года, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2021-10-835, (именуемый в дальнейшем - «Арендодатель»), с одной

дальнейшем - «Арендатор»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с обращением от 23.03.2023 № 33-5-30751/23, в отношении объекта с кадастровым номером: 77:10:0002006:5737 заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании записи в ЕГРЮЛ от 29.01.2023 № 423774600298942 о прекращении деятельности в качестве индивидуального предпринимателя Стороны договорились внести изменения в договор аренды в части наименования арендатора:

Было

Стало **с 29.01.2023**

2. Раздел 11. «Разрешение споров» Договора аренды дополнить пунктом 11.3. и читать в следующей редакции:

«11.3. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора аренды Сторонами совершается путем направления писем одним из следующих способов:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе «Подписи сторон»;
- электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в разделе «Подписи сторон»;

- в личный кабинет Арендатора на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным. Доказательства направления почтовых отправлений писем хранит Сторона, направившая корреспонденцию.»

3. Дополнительное соглашение к договору аренды вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами. В случае, если подписание Дополнительного соглашения к договору Сторонами осуществлено в разные даты, датой Дополнительного соглашения к договору аренды признается дата подписания Дополнительного соглашения последней стороной. При этом в случае обращения Арендатора в суд с исковым заявлением о принятии решения об обязанности заключить дополнительное соглашение к договору аренды на иных условиях или об урегулировании разногласий, возникших при заключении дополнительного соглашения к договору аренды, дополнительное соглашение считается заключенным на условиях, указанных судом в резолютивной части решения, с момента вступления в законную силу решения суда (п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В случае несовпадения даты подписания Арендатором с датой, указанной на первой странице дополнительного соглашения к договору аренды, дата, указанная на первой странице дополнительного соглашения к договору аренды, является датой направления оферты со стороны Арендатора.

Дополнительное соглашение к договору аренды считается заключенным для третьих лиц с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

Подписи сторон

От Арендодателя: Департамент городского имущества города Москвы 123112 г. Москва, 1-й Красногвардейский пр., д.21, стр. 1 ОГРН 1037739510423 от 08.02.2003 г., выдан Межрайонной ИФНС России № 39 по г. Москве ИНН 7705031674 КПП 770301001 Реквизиты банка: Банк – ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва БИК 004525988 Счет банка получателя № 40102810545370000003 Счет получателя № 031006430000000017300 КБК 07111105072028000120	Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно- земельных отношений Н.Н. Харитонов
От Арендатора:	



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

**ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993

Телефон: (495)777-7777, факс: (499) 652-66-52

E-mail: dgi@mos.ru, <http://www.mos.ru/dgi>

ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,

ИНН/КПП 7705031674/770301001

24.12.2025 № 33-6-669702/25-(0)-2



на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
о ставке арендной платы с 2026 года

Департамент городского имущества города Москвы настоящим уведомляет о том, что с учетом прогнозируемого уровня инфляции в размере 4,0 процентов на 2026 год в соответствии с Федеральным законом от 28.11.2025 № 426-ФЗ «О федеральном бюджете на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов» по договору аренды от 24.07.2020 № 00-00516/20 нежилого помещения общей площадью 78,30 кв.м по адресу: Москва, город Зеленоград, корпус 841, с 01.01.2026 действует ставка арендной платы в соответствии с расчетом:

Предыдущая ставка арендной платы (руб. за 1 кв.м в год): 7781.17.

Площадь, кв.м	Тип расчета	Арендная плата, руб., за 1 кв. м в год, без НДС
78,30	Аукцион	8092.41

К перечислению	Арендная плата без НДС, руб.
В год:	633635.96

Арендная плата без НДС должна вноситься ежемесячно до 5-го числа текущего месяца, в размере 1/12 части годовой арендной платы.

НДС Арендатор исчисляет самостоятельно и перечисляет в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации в соответствии с п.3 ст.161 и п.4 ст.173 Налогового Кодекса РФ. Невыполнение данных требований является основанием для обращения в Арбитражный суд города Москвы с бесспорным иском. В этом случае судебные расходы взыскиваются с ответчика.

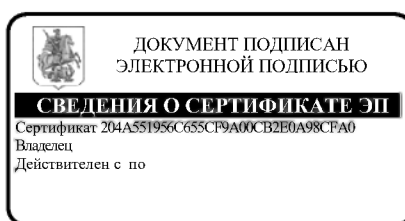
Детальную информацию о записи на онлайн-консультацию можно найти на странице Департамента на официальном портале Мэра и Правительства Москвы <https://www.mos.ru/dgi/> (далее – Портал) в разделе «Услуги – Запись на консультацию и личный прием в онлайн формате – Записаться на консультацию –

«Сверка расчетов по договорам аренды или купли-продажи объекта недвижимости (нежилого помещения) и земельного участка».

Дополнительно информируем, что на Портале в разделе «Услуги – Сервис сверки финансово-лицевых счетов» можно получить детализацию сведений в электронном виде о начислениях и поступивших платежах, а также запросить выписку по финансово-лицевому счету договора.

На Портале можно настроить автоплатеж. Сумма к оплате будет автоматически списываться при выставлении счета. Дополнительную информацию по автоплатежу можно найти на Портале в разделе «Инструкции – Деньги – Как настроить автоплатежи на mos.ru».

Начальник Управления
экономики Департамента
городского имущества города
Москвы



И.В. Мишин

Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на официальный портал Мэра и Правительства Москвы в раздел: «Услуги - Сервис сверки финансово-лицевых счетов»



Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на официальный портал Мэра и Правительства Москвы на страницу записи на онлайн-консультации

