

Приложение № 6

к приказу Департамента городского
имущества города Москвы
от _____ № _____

Приложение 53

к приказу Департамента земельных
ресурсов города Москвы
от 09 июня 2012 г. № 115

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ
(в электронной форме, по результатам аукциона)
от _____ № _____**

город Москва

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) в лице _____ (указывается должностное лицо, обладающее правом подписи от имени руководителя Департамента), действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП, и доверенности от _____, зарегистрированной в реестре за № _____, 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 аренды (далее – Договор аренды) о нижеследующем:

1. Предмет Договора аренды

1.1. На основании

(Вариант 1) распоряжения Департамента от _____ № _____ «_____»
и протокола аукциона от _____ № _____

(Вариант 2) распоряжения Департамента от _____ № _____ «_____»
и протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от _____ № _____

(Вариант 3) распоряжения Департамента от _____ № _____ «_____»
и протокола об отказе от заключения договора аренды от _____ № _____

(Вариант 4) решения Арбитражного суда/иное _____.

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы (далее - Объект аренды), общей площадью (_____) кв. м, расположенный по адресу:

город				Москва	
Административно-территориальный округ					
(ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бульв., наб., пр.)					
дом №		корпус		строение	квартал
Кадастровый номер					

1.2. 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.

В случае заключения Договора аренды в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП «Об особенностях передачи в аренду организациям, осуществляющим образовательную деятельность, реализующим основные общеобразовательные программы, объектов нежилого фонда, находящихся в имущественной казне города Москвы» указывается только подпункт «д».

В случае заключения Договора аренды в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП «Об утверждении порядка предоставления в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в имущественной казне города Москвы, в целях размещения гостиниц и внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 июня 2010 г. № 540-ПП» указывается только подпункт «н».

В случае, если Объектом аренды является объект культурного наследия, выявленный объект культурного наследия, цель использования Объекта аренды определяется Арендатором с учетом требований, предусмотренных подпунктом 6 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и статьей 20 Закона города Москвы от 14 июля 2000 г. № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры».

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;

- под размещение магазинов по продаже мебели, за исключением организации дизайн-студий и офисов, занимающихся оформлением заказов на изготовление или покупку мебели без осуществления процессов непосредственной продажи, хранения и отгрузки готовой продукции.

1.3. Использование Объекта аренды способами, противоречащими действующему законодательству Российской Федерации и города Москвы, влечет расторжение Договора аренды Арендодателем в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

При выборе назначения Объекта аренды (пункт 1.2 Договора аренды), а также в процессе дальнейшего пользования Объектом аренды Арендатором должны учитываться требования градостроительных и технических регламентов; требования, установленные законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, пожарной безопасности, в том числе, о необходимости получения разрешения или согласования для осуществления отдельных видов деятельности, а также соблюдаться установленная законодательством обязанность по направлению уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности согласно пункту 13.5.2 Договора аренды.

Ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации и города Москвы в указанных сферах при пользовании Объектом аренды несет Арендатор.

1.4. Объект аренды является государственной собственностью города Москвы. Запись в Едином государственном реестре недвижимости от _____ № _____.

1.5. Объект аренды в соответствии с распоряжением Департамента от _____ № _____ «Об утверждении Перечня государственного имущества, свободного от прав третьих лиц» (в редакции распоряжения от _____ № _____ (пункт ____)), включен в Перечень государственного имущества, сформированный в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 20 апреля 2017 г. № 211-ПП «Об утверждении Порядка формирования, ведения и опубликования Перечня

государственного имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и Перечня государственного имущества, ранее переданного во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства». (в случае заключения Договора аренды в отношении объекта, включенного в Перечень государственного имущества, сформированного в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 20 апреля 2017 г. № 211-ПП)

2. Срок действия Договора аренды

2.1. Срок действия Договора аренды составляет 10 лет (в случае заключения Договора аренды объекта нежилого фонда, за исключением объектов, предусмотренных вариантами 2, 3).

2.1. Срок действия Договора аренды составляет 20 лет (в случае заключения Договора аренды объекта нежилого фонда/объекта культурного наследия в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП).

2.1. Срок действия Договора аренды составляет 49 лет (в случае заключения Договора аренды объекта культурного наследия в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 января 2012 г. № 12-ПП «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, принадлежащих на праве собственности городу Москве и находящихся в неудовлетворительном состоянии», а также заключения Договора аренды объекта образовательного назначения в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП).

Договор аренды вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами. В случае, если подписание Договора аренды Сторонами осуществлено в разные даты, датой Договора аренды признается дата подписания Договора аренды последней Стороной. При этом в случае обращения Арендатора в суд с исковым заявлением о принятии решения об обязанности заключить Договор аренды на иных условиях или об урегулировании разногласий, возникших при заключении Договора аренды, Договор аренды считается заключенным на условиях, указанных судом в резолютивной части решения, с момента вступления в законную силу решения суда (пункт 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)).

В случае несовпадения даты подписания Арендатором с датой, указанной на первой странице Договора аренды, дата, указанная на первой

странице Договора аренды, является датой направления оферты со стороны Арендодателя.

2.2. Договор аренды для третьих лиц считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

В силу статьи 425 ГК РФ 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, а в части обязанности Арендатора, предусмотренной пунктом 5.5.4 Договора аренды, - с даты подписания Договора аренды (пункт 2.1 Договора аренды).

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

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

В этом случае Арендодатель вправе в любое время отказаться от Договора аренды, письменно уведомив об этом Арендатора за 30 календарных дней с указанием даты освобождения Объекта аренды, если иной порядок расторжения прямо не предусмотрен действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

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

2.5. При возобновлении Договора аренды на неопределенный срок (пункт 2.4 Договора аренды) в случае реализации Арендатором преимущественного права на заключение Договора аренды на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» условие Договора аренды, заключенного на новый срок без проведения торгов, в части установления 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 аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 календарных дней с момента подписания Договора аренды Сторонами при условии исполнения Арендатором пункта 6.10 Договора аренды.

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 осуществлен по адресу нахождения Объекта аренды.

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 Арендодатель вправе не направлять Договор аренды на государственную регистрацию.

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

При этом стоимость произведенных за свой счет и с согласия Арендодателя неотделимых улучшений, может быть возмещена Арендатору (в том числе, в случае последующей реализации преимущественного права на выкуп Объекта аренды) исключительно в случае одновременного соблюдения следующих условий:

- оформления согласия Арендодателя на возмещение стоимости неотделимых улучшений дополнительным соглашением, прошедшим государственную регистрацию;

- принятия нормативного правового акта Правительства Москвы, регулирующего порядок такого возмещения.

(второй абзац не применяется в отношении договоров аренды, заключенных в рамках постановлений Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП, от 24 января 2012 г. № 12-ПП, от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП).

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 описание ущерба, нанесенного Объекту аренды.

3.6. При возврате Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия Договора аренды Арендатор оплачивает арендную плату за Объект аренды до момента его 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 14 календарных дней с момента оформления акта приема-передачи Объекта аренды на срок не менее чем один год и представить Арендодателю копию страхового полиса в течение 7 календарных дней с момента заключения договора страхования, а также ежегодно переоформлять договор страхования на новый срок в установленном порядке. Страхователем Объекта аренды выступает Арендатор. Выгодоприобретателем по договору страхования объекта недвижимости выступает город Москва.

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

4.4. При наступлении страхового случая Арендатор обязан:

- сообщить страховой организации или обществу взаимного страхования, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации для осуществления деятельности по страхованию, перестрахованию, взаимному страхованию и получившим лицензию на осуществление соответствующего вида страховой деятельности в установленном порядке (далее – Страховщик), и Арендодателю о наступлении страхового случая и направить письменное сообщение в срок не позднее трех рабочих дней с даты страхового случая, 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;

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

4.5. При наступлении страхового случая 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 случая 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 Договора аренды, 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 Договора аренды и действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

5.1.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд, в случаях, установленных в разделе 9 Договора аренды, с предварительным направлением Арендатору уведомления в установленном порядке, если иной порядок расторжения прямо не предусмотрен действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

5.1.3. Направлять Арендатору уведомления в случаях:

- предусмотренных разделом 9 Договора аренды;
- необходимости проведения текущего и капитального ремонта Объекта аренды с указанием сроков его проведения;
- изменения размера арендной платы в соответствии с разделом 6 Договора аренды;
- необходимости уплаты штрафных санкций в соответствии с разделом 7 Договора аренды;
- принятия решения о сносе либо капитальном ремонте/реконструкции Объекта аренды;
- принятия Арендодателем решения о прекращении действия Договора аренды по истечении срока его действия.

5.1.4. Применять к Арендатору санкции, предусмотренные Договором аренды и действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы, за ненадлежащее исполнение условий Договора аренды.

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 Договора аренды, а также в иных случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

5.1.7. Обеспечивать проведение оценки рыночной стоимости Объекта аренды в порядке и в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы, в целях реализации условий Договора аренды.

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

5.1.9. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта аренды в состоянии не худшем, 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 пунктами 3.4, 3.5, 5.5.17, 9.6 Договора аренды.

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 Договора аренды.

Ограничение доступа Арендатора в Объект аренды, предусмотренное абзацем первым настоящего подпункта, применяется с даты, указанной в уведомлении, предусмотренном пунктами 9.6, 9.7 Договора аренды.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора аренды.

5.2.2. В срок не позднее 14 календарных дней с момента подписания Договора аренды передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи при условии исполнения Арендатором пункта 6.10 Договора аренды.

5.2.3. Осуществлять хранение Договора аренды.

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

Установленный абзацем первым настоящего пункта порядок оперативного извещения об изменении реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору аренды.

5.2.5. Обеспечить направление на государственную регистрацию Договора аренды в срок, установленный федеральным законом, при условии исполнения Арендатором пунктов 5.5.4, 6.10 Договора аренды.

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 и (или) переустройство Объекта аренды за счет средств Арендатора в случае, если в результате перепланировки и (или) переустройства не нарушается несущая способность конструктивных элементов здания, соблюдаются требования технических регламентов, не создается угроза жизни, безопасности и здоровью граждан, не нарушаются права третьих лиц, за исключением помещений, являющихся объектом гражданской обороны. В помещениях, являющихся объектом гражданской обороны, может осуществляться только устранение ранее произведенной самовольной перепланировки путем приведения помещения

к первоначальному состоянию (в случае наличия такой перепланировки).

Проведение перепланировки и (или) переустройства Объекта аренды осуществляется в соответствии с обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации и города Москвы, и предварительно согласовывается с Департаментом в порядке, установленном пунктом 5.5.25 Договора аренды *(не применяется в отношении договоров аренды, заключенных в рамках постановлений Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП, от 24 января 2012 г. № 12-ПП, от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП)*.

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 аренды при условии соблюдения требований пункта 13.5.2 Договора аренды в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

5.3.5. Реализовать преимущественное право приватизации (за исключением объектов, отчуждение которых из государственной собственности запрещено в соответствии с законодательством о приватизации) при соблюдении условий, предусмотренных Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 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 статьей 448 ГК РФ Арендатор не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах Договора аренды. Обязательства по такому Договору аренды должны быть исполнены победителем торгов лично.

5.5. Арендатор обязан:

5.5.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора аренды.

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 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и иными нормативными правовыми актами в сфере пожарной безопасности.

В соответствии со статьей 64 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ самостоятельно подать декларацию пожарной безопасности в Управление по административному округу Главного Управления

Министерства Российской Федерации 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 Договором аренды, 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 Договора аренды Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи при условии исполнения пункта 6.10 Договора аренды.

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 государственной регистрации Договора аренды, а также не позднее 01 апреля каждого последующего года в течение всего срока действия Договора аренды *(не применяется в отношении договоров аренды, заключенных в рамках постановлений Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП, от 24 января 2012 г. № 12-ПП, от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП)*.

Оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги за Объект аренды, заключив соответствующие договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг не позднее трех месяцев:

- с даты акта приемки выполненных работ по ремонту/капитальному ремонту/ввода в эксплуатацию при завершении реконструкции. В случае использования коммунальных и эксплуатационных услуг в период работ по ремонту/капитальному ремонту Объекта аренды расходы на использование данных услуг оплачиваются Арендатором *(указывается в случае заключения Договора аренды объекта нежилого фонда образовательного назначения в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП)*;

- с даты ввода объекта в эксплуатацию и (или) акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия. В случае использования коммунальных и эксплуатационных услуг в период восстановительных работ по сохранению объекта культурного наследия расходы на использование данных услуг оплачиваются Арендатором *(указывается в случае заключения Договора аренды объекта культурного*

наследия в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 января 2012 г. № 12-ПП);

- с даты акта приемки выполненных работ по капитальному ремонту/акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия. В случае использования коммунальных и эксплуатационных услуг в период ремонтных или восстановительных работ на Объекте аренды расходы на использование данных услуг оплачиваются Арендатором (*указывается в случае заключения Договора аренды в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП*).

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

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 Объекту аренды.

В случае если Арендатором будут получены официальные отказы или заключения от ресурсоснабжающих организаций о технической невозможности подключения Объекта аренды к централизованным инженерным сетям (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение), либо стоимость или сроки такого подключения сделают невозможным соблюдение срока, установленного пунктом 13.5.3 Договора аренды для ввода Объекта аренды в эксплуатацию, Арендатор вправе организовать подключение соответствующих систем с использованием автономных источников, соответствующее санитарным и техническим нормам.

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 Российской Федерации и города Москвы. 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 пункте 5.5.6 Договора аренды, в срок и порядке, определенном пунктом 13.5.3 Договора аренды.

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 аренды, так и при досрочном освобождении Объекта

аренды.

В случае досрочного прекращения Договора 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 пунктом 3.5 Договора аренды 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 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 допуск 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 случая не позднее трех рабочих дней с его даты, а также представлять Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового случая.

5.5.17. В случае принятия Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в соответствии с разделом 9 Договора аренды в срок, указанный в соответствующем уведомлении о прекращении действия Договора аренды, если иной порядок расторжения прямо не предусмотрен действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы, освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 3 Договора аренды.

5.5.18. Письменно уведомлять Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, адрес электронной почты, 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 Договоре аренды адресу, считаются доставленными Арендатору надлежащим образом. В этом случае Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его неоповещением.

При изменении юридического, фактического адресов, адреса электронной почты, банковских реквизитов Арендатора заключение дополнительного соглашения к Договору аренды не требуется.

5.5.19. Письменно уведомлять Арендодателя:

- о принятых решениях о реорганизации, ликвидации, уменьшении уставного капитала - в течение трех календарных дней (для юридических лиц);

- о возбуждении процедуры банкротства и (или) о введении процедуры банкротства.

5.5.20. 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 ноября 2009 г. № 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.

5.5.21. Оформлять в установленном законодательством порядке Паспорт колористического решения фасадов зданий, строений, сооружений (далее – Паспорт) при изменении существующего колористического решения фасадов Объекта аренды. Без оформления Паспорта изменение колористического решения фасадов не допускается.

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. Соблюдать:

- требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ;

- требование по получению задания на проведение работ по сохранению Объекта аренды в органе охраны объектов культурного наследия в течение 30 дней с даты государственной регистрации договора аренды;

- требования по проведению комплекса необходимых работ по сохранению Объекта аренды в объеме и в сроки, определяемые документом, определяющим состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ;

- условия доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия (при наличии);

- требования предусмотренные охранным обязательством объекта культурного наследия (при наличии).

Неисполнение настоящего пункта является существенным нарушением условий Договора аренды. *(применяется в отношении договоров аренды, заключенных на объекты культурного наследия или выявленные объекты культурного наследия (здания, строения, сооружения).*

5.5.25. В случае проведения перепланировки и (или) переустройства Объекта аренды согласовать ее с Арендодателем до проведения соответствующих работ. *(не применяется в отношении договоров аренды, заключенных в рамках постановлений Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП, от 24 января 2012 г. № 12-ПП, от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП).*

По завершении работ по переустройству и (или) перепланировке письменно уведомить Арендодателя о проведении данных работ в срок не позднее одного месяца с даты завершения перепланировки и (или) переустройства. В случае изменения технических характеристик Объекта аренды обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, Договор аренды и самостоятельно обеспечить внесение актуальных сведений в данные кадастрового и технического учета по результатам перепланировки, переустройства Объекта аренды.

5.5.26. В случае изменения Объекта аренды в результате проведения работ по его сохранению самостоятельно обеспечить внесение актуальных сведений в данные кадастрового и технического учета *(применяется в отношении договоров аренды, заключенных на объекты культурного наследия или выявленные объекты культурного наследия (здания, строения, сооружения).*

5.5.27. В случае нанесения надписей, изображений путем покраски, наклейки, росписи в технике «граффити» и иными способами на внешние поверхности Объекта аренды, привести в соответствие с требованиями постановления Правительства Москвы от 16 июля 2019 г. № 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».

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

5.5.29. В случаях, предусмотренных законодательством, не позднее срока, установленного пунктом 5.5.4 Договора аренды, оплатить в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 13 июля 2015 г.

№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственную пошлину за государственную регистрацию права аренды на Объект аренды в размере, установленном статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), и представить Арендодателю платежный документ (платежные документы) в отношении каждого объекта недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, являющегося предметом настоящего Договора аренды, подтверждающий такую уплату, или документ, подтверждающий освобождение от оплаты государственной пошлины (статья 333.35 НК РФ) (далее – Документ о государственной пошлине).

В случае непредоставления Арендатором Документа о государственной пошлине (в случаях, установленных законодательством), подтверждающего оплату в необходимом объеме, Арендодатель не направляет документы на государственную регистрацию, при этом обязанность Арендодателя, предусмотренная пунктом 5.2.5 Договора аренды, не возникает.

5.6. Арендатор не вправе подавать заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о приостановлении/об отзыве с государственной регистрации Договора аренды.

5.7. Арендатор не вправе использовать Объект аренды способами, запрещенными действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

5.8. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта аренды.

5.9. В случае совершения в установленном порядке сделки с правом аренды Объекта аренды (с соблюдением требований пунктов 5.4, 13.7 Договора аренды):

- получить предварительное письменное согласие Арендодателя;
- зарегистрировать соответствующий договор (обременение) в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;
- направить Арендодателю копию соответствующего договора в течение 14 календарных дней после его подписания/государственной регистрации.

6. Платежи и расчеты по Договору аренды

6.1. Величина годовой арендной платы, включая налог на добавленную стоимость (далее – НДС), за Объект аренды устанавливается по результатам аукциона.

В течение первого года оплата арендной платы 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 Договор аренды.

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 Договор аренды.

Уведомлением Арендатора об изменении размера арендной платы за Объект аренды путем корректировки на размер уровня инфляции является: 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 и (или) размещение на официальном сайте Департамента в сети Интернет информационного сообщения о корректировке размера арендной платы на размер уровня инфляции, либо направление Арендодателем соответствующего уведомления в адрес Арендатора в соответствии с разделом 11 Договора аренды.

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 арендной платы после первого года аренды.

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

6.2. За Объект аренды (раздел 1 Договора аренды) величина годовой арендной платы устанавливается в размере _____ руб. _____ коп. (_____ рублей _____ копеек), 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 НДС в размере, установленном действующим законодательством, удерживает его из арендной платы, установленной Договором аренды (пункт 6.2 Договора аренды), 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 (пункт 6.2 Договора аренды) от Арендатора – физического лица НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по Договору аренды.

6.4. Арендная плата вносится Арендатором в бюджет города Москвы ежемесячно с оплатой не позднее 05 числа текущего месяца в размере одной двенадцатой (1/12) части, установленной пунктом 6.2 Договора аренды, в соответствии с пунктами 6.4.1, 6.4.2 Договора аренды.

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 (пункт 6.2 Договора аренды):

Получатель: _____

ИНН: _____, **КПП:** _____

Наименование Банка получателя платежа: _____

БИК получателя: _____

Счет банка получателя: _____

Счет получателя: _____

КБК: _____ (для внесения арендной платы за Объект аренды)

ФЛС: _____.

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 (пункт 6.1 Договора аренды) подлежит обязательной уплате Арендатором без дополнительного соглашения и внесения соответствующих изменений и дополнений в Договор аренды.

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

6.8. Оплата аренды за Объект аренды производится Арендатором

с даты, указанной в пункте 2.2 Договора аренды.

В случае если Арендатор пользовался Объектом аренды до даты государственной регистрации Договора аренды, оплата арендной платы за этот период производится в соответствии с пунктом 6.2 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 7 календарных дней с момента подписания Договора аренды до принятия Объекта аренды по акту приема-передачи и до государственной регистрации Договора аренды в соответствии с пунктом 5.2.5 Договора аренды перечисляет на счет Арендодателя сумму равную:

6.10.1. Трем двенадцатым (3/12) частям суммы, установленной пунктом 6.2 Договора аренды (в части НДС - с учетом условий, установленных пунктами 6.4.1, 6.4.2 Договора аренды), в счет арендной платы за первые три месяца действия Договора аренды, за исключением случаев, установленных пунктом 13.3.3 Договора аренды.

6.10.2. Пяти двенадцатым (5/12) частям суммы, установленной пунктом 6.2 Договора аренды (в части НДС - с учетом условий, установленных пунктами 6.4.1, 6.4.2 Договора аренды), в счет арендной платы за последние 5 месяцев действия Договора аренды.

Указанный платеж рассчитывается и оплачивается Арендатором по арендной ставке, определенной по результатам аукциона, в соответствии с пунктом 6.1 Договора аренды. *(второй абзац применяется в отношении договоров аренды, заключенных в рамках постановлений Правительства Москвы от 24 января 2012 г. № 12-ПП, от 11 марта 2013 г. № 145-ПП, от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП).*

6.11. Сумма внесенного Арендатором задатка засчитывается в указанный в пункте 6.10.1 Договора аренды платеж, при этом, если суммы денежных средств, внесенных Арендатором, достаточно для оплаты и суммы, указанной в пункте 6.10.2 Договора аренды, то Арендодатель засчитывает переплату в счет платежей, указанных в пункте 6.10.2 Договора аренды, за исключением случая, указанного в пункте 13.3.3 Договора аренды.

6.12. При досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке (пункты 5.3.2, 9.5 Договора аренды), в случае наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и (или) неустойки, такая задолженность покрывается за счет средств Арендатора, указанных в пункте 6.10 Договора аренды, в порядке, предусмотренном пунктом 6.13 Договора аренды. При этом средства Арендатора, указанные в пункте 6.10 Договора аренды, в любом случае возврату Арендатору не подлежат, в том числе, в оставшейся части.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, установленной пунктом 6.10 Договора аренды, государственная регистрация Договора аренды не осуществляется, а обязанность Арендодателя, предусмотренная

пунктом 5.2.5 Договора аренды, считается ненаступившей.

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

6.14. В случае реализации преимущественного права приватизации (пункт 5.3.5 Договора аренды) в соответствии со статьей 413 ГК РФ обязательство Арендатора по внесению арендной платы за пользование Объектом аренды прекращается с момента заключения Договора купли-продажи Объекта аренды (в случае выкупа всей арендуемой площади).

В случае реализации преимущественного права приватизации (пункт 5.3.5 Договора аренды) в соответствии со статьей 413 ГК РФ обязательство Арендатора по внесению арендной платы по Договору аренды 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 аренды виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, а также Договором аренды.

7.2. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные Договором аренды сроки начисляются пени в размере одной триста шестьдесят пятой ($1/365$) 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 пункту 7.2 Договора аренды.

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

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

- передача Объекта аренды полностью или его части в субаренду, передача третьим лицам иным образом, а также иное распоряжение правом аренды без согласия Арендодателя;

- использование Объекта аренды с нарушением пункта 1.2 Договора аренды;

- проведение переустройства и (или) перепланировки, арендуемого помещения либо его части без согласования с Арендодателем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации и Правительства Москвы (*данный дефис не применяется в отношении договоров аренды, заключенных в рамках постановлений Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП, от 24 января 2012 г. № 12-ПП, от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП*).

При повторном выявлении вышеуказанных нарушений Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7.7. Арендатор признается недобросовестным 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. При выявлении данного нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7.8. В случае неисполнения Арендатором пункта 13.5.3 Договора аренды Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере квартальной арендной платы за Объект аренды.

В случае неустранения Арендатором нарушения, указанного в настоящем пункте, в течение одного месяца Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

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 размере квартальной арендной платы. При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке, за исключением

случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

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 квартальной арендной платы за Объект аренды (в случае, если Арендатор арендует Объект аренды на льготных условиях - в размере годовой арендной платы за Объект аренды).

В случае неустранения Арендатором нарушения, указанного в настоящем пункте, в течение одного месяца или при повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7.11. В случае выявления Арендодателем факта нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 5.5.25 Договора аренды, 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.

В случае выявления Арендодателем факта нарушения Арендатором пункта 13.62 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере месячной арендной платы, а также в случае нарушения обязанности, предусмотренной дефисом первым указанного пункта, восстановить своими силами и (или) за свой счет Объект аренды в первоначальное состояние, либо компенсировать расходы Арендодателя на такое восстановление.

В случае неустранения Арендатором нарушений, указанных в настоящем пункте, в течение 6 месяцев или при повторном выявлении какого-либо из указанных в настоящем пункте нарушений Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

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

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке (*применяется в случае аренды объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения)*), за исключением случаев, установленных действующим законодательством

Российской Федерации и города Москвы.

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 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 квартальной арендной платы за Объект аренды.

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7.15. В случае неисполнения Арендатором пункта 13.8 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере квартальной арендной платы за Объект аренды.

В случае неустранения нарушения Арендатором в течение 6 месяцев Арендодателем может быть принято решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7.16. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 4.2, 4.4, 4.5, 5.5.2, 5.5.13, 5.5.14, 5.5.15, 5.5.16, 5.5.19, 5.5.21, 5.5.27, 13.4, 13.10, 13.61 Договора аренды Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере месячной арендной платы за Объект аренды, а в случае нарушения обязательств, предусмотренных пунктом 1.2 Договора аренды, - в размере квартальной арендной платы за Объект аренды (в случае нарушения обязательств, предусмотренных пунктом 1.2 Договора аренды Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке, за исключением случаев, установленных действующим законодательством, с уплатой штрафа в размере годовой арендной платы за Объект аренды, если Арендатор арендует Объекты аренды на льготных условиях).

7.17. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 5.5.4 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в пятикратном размере месячной арендной платы.

7.18. В случае выявления Арендодателем, в том числе с учетом поступившей от уполномоченных контрольных (надзорных) органов информации о нарушении Арендатором требований действующего законодательства, указанных в пункте 1.3 Договора аренды, Арендатор

обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере квартальной арендной платы за Объект аренды, а в случае привлечения Арендодателя к ответственности в форме финансовых санкций – дополнительно также в размере двойной суммы указанных санкций.

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7.19. В случае выявления Арендодателем уничтожения, порчи или демонтажа по вине Арендатора электронных запирающих устройств (при их наличии) Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере месячной арендной платы за Объект аренды.

7.20. В случае нарушения Арендатором пункта 5.6 Договора аренды при исполнении Арендодателем пункта 5.2.5 Договора аренды, либо в случае неисполнения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 5.5.29 Договора аренды (в случаях, установленных законодательством), в срок, превышающий 7 календарных дней, Арендатор оплачивает штраф в размере 10% от годовой арендной платы за Объект аренды, но не менее 10% от кадастровой стоимости Объекта аренды, действующей на дату направления уведомления о таком нарушении, в течение 30 рабочих дней со дня направления Арендодателем такого уведомления.

При неуплате указанного штрафа в установленный срок Арендодатель оставляет за собой право обратиться в суд о взыскании с Арендатора соответствующего штрафа и пени, рассчитываемой в размере 1/365 двукратной ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

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

8. Ответственность Сторон

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

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 Договором аренды, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

8.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору аренды при действии обязательств непреодолимой силы регулируется

гражданским законодательством Российской Федерации и разделом 10 Договора аренды.

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

9. Изменение и прекращение Договора аренды. Досрочное расторжение Договора аренды

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

9.2. Договор аренды прекращает свое действие в случаях:

- ликвидации Арендатора или исключения его из единого государственного реестра юридических лиц в соответствии с Федеральным законом от 08 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в установленном порядке;

- досрочного расторжения Договора аренды по соглашению Сторон, в судебном или одностороннем порядке (пункты 5.3.2, 9.5 Договора аренды);

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

- в соответствии с пунктом 2.4 Договора аренды.

9.3. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий Договора аренды является основанием для расторжения Договора аренды и (или) уплаты неустойки (штрафа) в соответствии с Договором аренды и действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

9.4. Арендатор вправе требовать досрочного (в том числе, без соблюдения срока, установленного пунктом 5.3.2 Договора аренды) расторжения Договора аренды, 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 статьи 450.1 ГК РФ вправе в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от Договора аренды за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы:

- предусмотренных разделом 7 Договора аренды;

- отказа Арендатора от ремонта, восстановления Объекта аренды при наступлении страхового случая;

- неуплаты Арендатором штрафов, предусмотренных разделом 7 Договора аренды;

- 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 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- неподписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды и (или) неисполнения Арендатором обязанностей, установленных пунктами 5.5.29, 6.10 Договора аренды. В указанном случае Договор аренды прекращается до (вне зависимости от) государственной регистрации;

- предусмотренных пунктами 1.3, 9.7, 13.20, 13.30, 13.45, 13.58 Договора аренды;

- в случае повторного отказа в допуске к Объекту аренды представителям органов власти и уполномоченных организаций с целью контроля и мониторинга соблюдения условий использования объектов нежилого фонда;

- предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

9.6. При принятии Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке в случаях, установленных пунктом 9.5 Договора аренды, Арендодатель не позднее чем за месяц до даты прекращения действия такого Договора аренды направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление в соответствии с разделом 11 Договора аренды.

Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

По истечении 14 календарных дней с даты прекращения действия Договора аренды Арендатор обязан освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 3 Договора аренды, за исключением случаев расторжения Договора аренды до передачи Объекта аренды от Арендодателя Арендатору по акту приема-передачи.

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) документе, определяющем состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ, и условиях доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия (при наличии), 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 аренды расторгается в одностороннем порядке путем направления уведомления с одновременным взысканием с Арендатора неустойки в соответствии с пунктом 7.12 Договора аренды, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы. При этом Договор аренды считается расторгнутым по истечении 30 календарных дней с даты направления уведомления (*применяется в случае аренды 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 аренды.

9.9. Условия Договора аренды могут быть изменены Сторонами:

- по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации и города Москвы;

- по иным основаниям, если изменение Договора аренды не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

9.10. Арендодатель, помимо пункта 9.5 Договора аренды, вправе в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от Договора аренды в случае принятия Правительством Москвы или уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы решения:

- о сносе объекта нежилого фонда;
- о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции Объекта аренды или здания (отдельных помещений в здании, принадлежащих городу Москве), в котором расположен Объект аренды;
- об освобождении многоквартирного дома (в том числе Объекта аренды) в связи с реализацией Программы реновации жилищного фонда в городе Москве или изъятием/использованием части/всего земельного участка для государственных или муниципальных нужд, или признанием такого многоквартирного дома (в том числе Объекта аренды) аварийным и подлежащим сносу.

Настоящий пункт применяется, если иное прямо не установлено действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

9.11. В случае, если при досрочном расторжении Договора аренды по соглашению Сторон иное не предусмотрено в соглашении о расторжении, платежи, указанные в пункте 6.10 Договора аренды, возврату не подлежат.

10. Форс-мажор

10.1. Ни одна из Сторон Договора аренды 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 аренды.

11. Разрешение споров

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

11.2. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы в Арбитражном суде (суде общей юрисдикции – в случае, если Арендатор является физическим лицом) по месту нахождения Арендодателя по праву России (применимое право).

11.3. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований, копий исковых заявлений и процессуальных судебных документов, а также иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора аренды Сторонами осуществляется путем направления писем следующими способами:

Арендатор:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе 14 Договора аренды;
- в Электронную приемную на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru (получатель «Департамент городского имущества города Москвы»).

Арендодатель:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе 14 Договора аренды;
- в личный кабинет Арендатора на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru;
- электронным отправлением по адресам электронной почты Арендатора, указанным в разделе 14 Договора аренды.

Арендатор подтверждает наличие доступа к личному кабинету на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, который идентифицируется по ИНН (*для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*)/СНИЛС (*для физических лиц*), для получения сообщений, документов в электронном виде.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований, копий исковых заявлений и процессуальных судебных документов, а также иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным способом, подтверждающим доставку (при направлении в личный кабинет Арендатора на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru сообщения считаются доставленными и полученными Арендатором с момента доставки в личный кабинет).

Доказательства направления почтовых отправлений писем хранит Сторона, направившая корреспонденцию.

12. Прочие условия

12.1. Все действия по подписанию Договора аренды, внесению изменений и дополнений в него (включая действия, предусмотренные пунктами 3.1, 3.4, 9.5, 9.6, 9.10 Договора аренды), оформляются в форме электронного документа, подписываемого Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

12.2. Языком делопроизводства по Договору аренды 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 Договоре аренды, приводятся только для удобства пользования и при толковании Договора аренды не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

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

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

- он (в случае, если Арендатором является недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин – его законный представитель, опекун или попечитель) 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 аренды 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 аренды;
- имеется нотариально удостоверенное согласие супруги(а) на совершение сделки (для зарегистрированных в браке) (для индивидуальных предпринимателей).

Представитель Арендодателя заверяет, что доверенность, указанная в тексте Договора аренды, не прекратила свое действие, в том числе не отменена.

В случае если Договор аренды подписывается представителями обеих Сторон:

Представители Сторон заверяют, что доверенности, указанные в тексте Договора аренды, не прекратили свое действие, в том числе не отменены.

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, 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).

Стороны заявляют об отсутствии конфликта интересов.

12.7. В случае изменения обязательных требований законодательства Российской Федерации и города Москвы, указанных в пунктах 2.2, 2.5, 5.3.5, 5.4, 5.5.2, 5.5.21, 5.5.24, 5.5.27, 6.14, 9.2, 9.5, 12.5, 13.3.3, 13.5.1, 13.7, 13.10, 13.14, 13.22, 13.36, 13.49, 13.52, 13.60 Договора аренды, новые требования применяются к отношениям Сторон без внесения соответствующих изменений в Договор аренды.

12.8. Лица, подписавшие Договор аренды, заверяют друг друга (статья 431.2 ГК РФ), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора аренды, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации Договора аренды.

В случае недостоверности заверения со стороны Арендатора о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации Договора аренды, государственная регистрация обеспечивается силами Арендатора, а обязанность Арендодателя, предусмотренная пунктом 5.2.5 Договора аренды, считается исполненной.

13. Особые условия

13.1. Оплата арендной платы по Договору аренды, заключенному по результатам аукциона, осуществляется ежемесячно в форме безналичного расчета исключительно в рублях на счет, указанный в Договоре аренды или в уведомлении Арендодателя, направленном в соответствии с разделом 11 Договора аренды и (или) размещенном на сайте в сети Интернет (в случае изменения реквизитов).

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

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

13.3.1. Первые три месяца и последние 5 месяцев срока действия Договора аренды оплачиваются в соответствии с пунктом 6.10 Договора аренды.

13.3.2. Со второго квартала (с момента подписания акта-приема передачи Объекта аренды) сумма арендной платы за Объект аренды, определенная по итогам аукциона, перечисляется Арендатором в течение срока аренды помесечно равновеликими платежами.

13.3.3. В случае, если площадь Объекта аренды менее 50 кв. м, а также если в аренду передается объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии (в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 января 2012 г. № 12-ПП), сумма за первый год аренды Объекта аренды без НДС перечисляется Арендатором (в части НДС – с учетом условий, установленных пунктами 6.4.1, 6.4.2 Договора аренды) в течение 7 календарных дней с момента подписания Договора аренды до принятия Объекта аренды по акту приема-передачи и до государственной регистрации Договора аренды в соответствии с пунктом 5.2.5 Договора аренды на счет Арендодателя.

Со второго года (с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды) сумма арендной платы за Объект аренды, определенная по итогам аукциона, корректируется на размер уровня инфляции, в порядке, определенном пунктом 6.1 Договора аренды.

13.4. Арендатор обязан обеспечить выполнение следующих предэксплуатационных требований в отношении Объекта аренды, права на который передаются по Договору аренды, заключенному по результатам аукциона, с учетом установленного функционального назначения и характеристик:

- круглосуточный беспрепятственный доступ в Объект аренды сотрудникам эксплуатирующих служб;

- доступ в нежилые помещения, находящиеся во владении или в пользовании третьих лиц (в случае наличия смежных помещений, находящихся в собственности города Москвы, вход в которые осуществляется через Объект аренды, но не входит в него);

- самостоятельное в течение 6 месяцев после даты государственной регистрации Договора аренды оборудование Объекта аренды для

использования инвалидами и лицами с ограниченными возможностями с учетом технической возможности в соответствии с нормативно-технической документацией и в порядке, установленном Федеральным законом от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

- в целях сохранения общей стены с объектом защитного сооружения гражданской обороны (далее – ЗС ГО) помещений, являющихся в особый период путями эвакуации укрываемого населения из ЗС ГО, соблюдение требований раздела III приказа МЧС России от 15 декабря 2002 г. № 583 «Об утверждении и введении в действие Правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны» и раздела II приказа МЧС России от 21 июля 2005 г. № 575 «Об утверждении Порядка содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время» *(в случае если Объект аренды или его часть имеет общую стену с ЗС ГО или является в особый период путями эвакуации укрываемого населения из ЗС ГО).*

13.5. Условия использования Объекта аренды по целевому назначению:

13.5.1. Объект аренды сдается в аренду для использования по согласованному функциональному назначению, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также приказом Минстроя России от 03 декабря 2016 г. № 883/пр «Об утверждении СП 54.13330 «СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003).

13.5.2. В случае, если законодательством Российской Федерации и города Москвы установлена обязанность по направлению уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности а также, если законодательство о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, пожарной безопасности требует получения разрешения или согласования для осуществления отдельных видов деятельности, Арендатор обязан самостоятельно направить указанные уведомления в соответствующий контрольный (надзорный) орган, получить согласования, разрешения.

Указанные в настоящем пункте согласования, разрешения получаются, а уведомления, декларации в уполномоченный орган направляются Арендатором в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

13.5.3. Срок начала целевого использования Объекта аренды - не позднее 4 месяцев с даты государственной регистрации Договора аренды, за исключением случаев, установленных пунктами 13.16, 13.25, 13.38 Договора аренды.

До начала целевого использования Объекта аренды Арендатор обязан осуществить мероприятия, предусмотренные пунктом 13.5.2 Договора аренды.

Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о начале целевого использования Объекта аренды в срок, указанный в абзаце первом

настоящего пункта. С уведомлением о начале целевого использования Объекта аренды необходимо представить копии договоров, указанных в пункте 5.5.6 Договора аренды.

С момента подписания акта приема-передачи и до момента представления договоров, указанных в пункте 5.5.6 Договора аренды, расходы по коммунальным и эксплуатационным услугам несет Арендатор.

13.6. По истечении срока действия Договора аренды Арендатор должен вернуть Объект аренды в том состоянии, в котором он его получил, с учетом износа, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, города Москвы и условиями заключаемого Договора аренды.

(Вариант 1 указывается в случае заключения Договора аренды не по результатам специализированного аукциона для субъектов малого и среднего предпринимательства):

13.7. Передача помещений в субаренду допускается при наличии письменного согласия Арендодателя и соблюдении следующих условий:

- передача в субаренду не более 50% арендуемой площади;
- повышение ставки годовой арендной платы на передаваемую в субаренду площадь на 5%;
- передача в субаренду под независимую гарантию субарендатора за Арендатора (для коммерческих организаций) или поручительство субарендатора (для некоммерческих организаций или физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей) либо банковскую гарантию по оплате арендных платежей по основному Договору аренды на период действия субаренды.

(Вариант 2 указывается в случае заключения Договора аренды по результатам специализированного аукциона для субъектов малого и среднего предпринимательства, организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (самозанятые):

13.7. Передача помещений в субаренду допускается в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ, при наличии письменного согласия Арендодателя при соблюдении следующих условий:

- общая площадь передаваемого в субаренду имущества должна составлять не более 20 кв. м и не должна превышать 10% площади Объекта аренды;
- повышение ставки годовой арендной платы на передаваемую в субаренду площадь на 5%;
- передача в субаренду под независимую гарантию субарендатора за Арендатора (для коммерческих организаций) или поручительство субарендатора (для некоммерческих организаций или физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей) либо банковскую гарантию по оплате арендных платежей по основному Договору аренды на период

действия субаренды.

Дополнительные условия, запреты и ограничения при сдаче в субаренду нежилых помещений, арендуемых организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, отсутствуют.

(Вариант 3 указывается в случае заключения Договора аренды объекта нежилого фонда образовательного назначения в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП):

13.7. Передача в субаренду Объекта аренды не допускается за исключением случая, предусмотренного пунктом 13.31 Договора аренды.

(Вариант 4 указывается в случае заключения Договора аренды объекта нежилого фонда в соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 24 января 2012 г. № 12-ПП, от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП):

13.7. Передача в субаренду Объекта аренды допускается после установления годовой ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади Объекта аренды, при наличии письменного согласия Арендодателя и соблюдения следующего условия: передача в субаренду под независимую гарантию субарендатора за Арендатора (для коммерческих организаций) или поручительство субарендатора (для некоммерческих организаций или физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей) либо банковскую гарантию по оплате арендных платежей за Объект аренды по ставке арендной платы, определенной по результатам аукциона, и штрафных санкций по основному Договору аренды на период действия субаренды.

13.8. Арендатор в случае имеющейся перепланировки и (или) переустройства обязуется в течение одного года оформить необходимую разрешительную документацию в установленном порядке и предоставить ее в Департамент.

13.9. Льготы по арендной плате, предусмотренные нормативными правовыми актами города Москвы, не применяются к Договору аренды, заключенному по результатам аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13.21, 13.35, 13.51, 13.59 Договора аренды.

13.10. Эксплуатация нежилого помещения, являющегося ЗС ГО, осуществляется в соответствии с приложением № 3 к Договору аренды, а части не урегулированные им - в строгом соответствии с приказами МЧС России от 15 декабря 2002 г. № 583 «Об утверждении и введении в действие Правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны» и от 21 июля 2005 г. № 575 «Об утверждении Порядка содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время» *(указывается в случае аренды объекта ЗС ГО).*

13.11. В случае исключения Арендатора из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства или прекращения применения специального налогового режима Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке, за исключением случаев,

установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы. При этом арендные платежи, оплаченные Арендатором по Договору аренды, возврату не подлежат. *(указывается в случае заключения Договора аренды в отношении объекта, включенного в Перечень государственного имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, сформированного в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 20 апреля 2017 г. № 211-ПП).*

13.12. Здание, в котором расположен Объект аренды, включено в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, утвержденную постановлением Правительства Москвы от 01 августа 2017 г. № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве». *(указывается в случае, если здание, в котором расположен Объект аренды, включено в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве).*

13.13. Объект аренды является объектом культурного наследия регионального или федерального значения «_____» (наименование объекта культурного наследия) *(указывается в случае аренды объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения);* выявленным объектом культурного наследия «_____» (наименование выявленного объекта культурного наследия). *(указывается в случае аренды выявленного объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения).*

13.14. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ в случае проведения предусмотренных документом, определяющим состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ, и охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия работ по его сохранению возможно изменение площади и (или) количества помещений Объекта аренды.

При этом изменение в установленном порядке площади объекта культурного наследия в результате указанных фактических и (или) юридических действий по его сохранению не является основанием для изменения установленной по итогам торгов цены на право заключения Договора аренды. *(указывается в случае аренды объекта культурного наследия, находящегося в удовлетворительном состоянии)*

(Пункты 13.15-13.22 указываются в случае аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 января 2012 г. № 12-ПП)

13.15. В целях устранения причин, послуживших основанием для признания Объекта аренды находящимся в неудовлетворительном

состоянии, работы по сохранению объекта культурного наследия должны быть проведены в отношении всего объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения), в том числе в случаях передачи в аренду отдельных помещений в таком объекте культурного наследия.

Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в соответствии с документом, определяющим состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ от _____ № _____ и соответствующим приказом Департамента культурного наследия города Москвы от _____ № _____ «_____».

При предоставлении в аренду отдельных помещений в объекте культурного наследия в состав (перечень) работ по сохранению объекта культурного наследия работы по приспособлению для современного использования иных помещений, расположенных в соответствующем объекте культурного наследия, не включаются.

При этом после подписания разрешения на ввод объекта культурного наследия в эксплуатацию и (или) акта приемки, выдаваемых Департаментом культурного наследия города Москвы, Арендатор отдельных помещений в объекте культурного наследия имеет право требования возмещения собственниками иных помещений в здании, являющемся объектом культурного наследия, своих расходов на производство работ по сохранению объекта культурного наследия в части, превышающей долю Арендодателя, пропорционально площади Объекта аренды в общей площади здания.

Предусмотренное настоящим пунктом право реализуется Арендатором самостоятельно, а отказ от данного права, либо отказ в его удовлетворении иными собственниками помещений в здании, либо судом не является основанием для:

- возложения произведенных Арендатором расходов в какой-либо части на Арендодателя;
- расторжения Договора аренды по требованию Арендатора без оснований, предусмотренных Договором аренды;
- увеличения срока Договора аренды;
- возложения иных негативных последствий на Арендодателя.

13.16. Срок окончания работ по сохранению объекта культурного наследия и начала его целевого использования не может превышать 5 лет. Продление указанного срока допускается по уважительным причинам, не зависящим от Арендатора:

- чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила);
- невозможность проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в установленные сроки в случае выявления в ходе их проведения необходимости (обязательности) выполнения дополнительных процедур, связанных с проведением экспертиз, согласований, выдачей разрешений, подключением к системам тепло-, электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также в случае выявления

необходимости (обязательности) дополнительных работ (мероприятий), работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, без выполнения которых проведение работ по сохранению объекта культурного наследия невозможно (при условии своевременного начала выполнения работ);

- изменения законодательства в части порядка (сроков) исполнения органами государственной власти и органами местного самоуправления, организациями обязательных процедур, в том числе связанных с проведением экспертиз, согласований, выдачей разрешений, подключением к системам тепло-, электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения, без выполнения которых проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в установленные сроки невозможно (при условии своевременного начала выполнения работ).

Продление указанного срока допускается не более чем на два года. В случае принятия Департаментом решения о продлении срока проведения работ по сохранению объекта культурного наследия штрафные санкции не взимаются.

13.17. Подтверждением приемки ремонтных и реставрационных работ является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и (или) акт приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, выдаваемые Департаментом культурного наследия города Москвы.

13.18. После подписания разрешения на ввод объекта культурного наследия в эксплуатацию и (или) акта приемки, выдаваемых Департаментом культурного наследия города Москвы, Арендатор имеет право обратиться в Департамент об установлении годовой ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта, в том числе, образуемой в результате проведения указанных выше работ площади объекта культурного наследия, уточненной в государственном кадастре недвижимости, на весь последующий период до окончания срока действия Договора аренды.

Указанная годовая ставка арендной платы устанавливается Арендатору с момента поступления заявления Арендатора в Департамент с использованием государственной информационной системы «Портал государственных и муниципальных услуг города Москвы», интегрированной с автоматизированной информационной системой «Официальный портал Мэра и Правительства Москвы».

13.19. В случае нарушения Арендатором охранного обязательства применение годовой ставки арендной платы, предусмотренной пунктом 13.18 Договора аренды, прекращается до устранения соответствующих нарушений.

13.20. Арендодатель имеет право на расторжение в одностороннем порядке без обращения в суд Договора аренды в случае нарушения условий охранного обязательства, документа, определяющего состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ, в том числе, нарушения сроков проведения работ

как в целом по объекту культурного наследия, так и отдельных этапов работ, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

13.21. Льготы по арендной плате, предусмотренные нормативными правовыми актами города Москвы, не применяются к Договору аренды, заключенному по результатам аукциона, до подписания дополнительного соглашения об установлении ставки арендной платы в размере один рубль за один квадратный метр площади объекта в год.

13.22. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ в случае проведения предусмотренных документом, определяющим состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ, и охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия работ по его сохранению возможно изменение площади и (или) количества помещений Объекта аренды.

При этом изменение в установленном порядке площади объекта культурного наследия в результате указанных фактических и (или) юридических действий по его сохранению не является основанием для изменения установленной по итогам торгов цены на право заключения Договора аренды, и не влияет при прочих равных условиях на возможность перевода на ставку арендной платы один рубль за квадратный метр арендуемой площади.

(Пункты 13.23-13.36 указываются в случае аренды объекта нежилого фонда образовательного назначения в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП)

13.23. Условие Договора аренды, заключенного по результатам аукциона в части применения ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр общей площади Объекта аренды в год подлежит применению при осуществлении Арендатором в установленном порядке образовательной деятельности по реализации основных общеобразовательных программ с соблюдением следующих условий:

13.23.1. Предоставление образовательных услуг по реализации основных общеобразовательных программ обучающимся организации, осуществляющей образовательную деятельность, зарегистрированным в Комплексной информационной системе «Государственные услуги в сфере образования в электронном виде», в количестве:

13.23.1.1. Не менее 50% от минимального количества мест, установленного по заключению Департамента образования и науки города Москвы, в первый календарный год от даты начала предоставления образовательных услуг.

13.23.1.2. Не менее _____ мест, во второй и последующие календарные годы от даты начала предоставления образовательных услуг.

13.23.2. Предоставление образовательных услуг организацией, осуществляющей образовательную деятельность, при реализации образовательной программы дошкольного образования в отношении

не менее 80% детей в возрасте от 1 года 6 месяцев до 7 лет, зарегистрированных органами регистрационного учета по месту жительства в городе Москве, от общего количества обучающихся, получающих дошкольное образование в данной организации. Возраст ребенка определяется на 01 сентября текущего учебного года.

13.23.3. Предоставление образовательных услуг организацией, осуществляющей образовательную деятельность, при реализации образовательных программ начального общего, основного общего, среднего общего образования в отношении не менее 50% детей, зарегистрированных органами регистрационного учета по месту жительства в городе Москве, от общего количества обучающихся, получающих образование по одной из указанных программ в данной организации.

13.24. Объект аренды используется для целей осуществления образовательной деятельности по реализации основных общеобразовательных программ (далее – условия целевого использования Объекта аренды) с соблюдением условий осуществления данной образовательной деятельности, указанных в пунктах 13.25, 13.26 Договора аренды.

13.25. Арендатор обязан приступить к осуществлению образовательной деятельности по реализации основных общеобразовательных программ с приспособлением Объекта аренды в целях размещения организации, осуществляющей образовательную деятельность, в том числе оснащением необходимым оборудованием, в срок не позднее 6 месяцев со дня заключения соответствующего Договора аренды при необходимости проведения работ по ремонту Объекта аренды и в срок не позднее 18 месяцев со дня заключения соответствующего Договора аренды при необходимости проведения работ по капитальному ремонту Объекта аренды.

13.26. Арендатор обязан приступить к осуществлению образовательной деятельности по реализации основных общеобразовательных программ с приспособлением Объекта аренды в целях размещения организации, осуществляющей образовательную деятельность, в срок не позднее трех лет со дня заключения соответствующего Договора аренды в случае проведения Арендатором работ по реконструкции Объекта аренды.

Реализация Арендатором права на проведение работ по реконструкции Объекта аренды возможна в срок не позднее 6 месяцев со дня заключения соответствующего Договора аренды при условии представления Арендатором Арендодателю соответствующего заключения государственной экспертизы, подтверждающего возможность проведения работ по реконструкции Объекта аренды.

13.27. Арендатор обязан уплатить неустойку (штраф) в размере арендной платы за Объект аренды, рассчитанной по арендной ставке, определенной по результатам аукциона, в случае нарушения сроков исполнения обязательств, указанных в пунктах 13.25, 13.26 Договора аренды,

и (или) нарушения Арендатором условий осуществления образовательной деятельности после начала осуществления образовательной деятельности по реализации основных общеобразовательных программ в течение срока устранения соответствующего нарушения.

13.28. Арендатор обязан уплатить неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы за Объект аренды, рассчитанной по арендной ставке, определенной по результатам аукциона, в случае нарушения условий целевого использования Объекта аренды.

13.29. Компенсация Арендатору стоимости произведенных им неотделимых улучшений Объекта аренды, капитального ремонта Объекта аренды, реконструкции Объекта аренды не применяется.

13.30. В случае нарушения условий целевого использования Объекта аренды, а также в случае неустранения нарушений, указанных в пункте 13.27 Договора аренды, в срок, превышающий 6 месяцев Договор аренды подлежит расторжению в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

13.31. Арендатор имеет право на использование не более 15% от общей площади Объекта аренды для оказания медицинских услуг и организации питания обучающихся данной организации, осуществляющей образовательную деятельность.

13.32. Согласование проведения работ по ремонту (в том числе капитальному), реконструкции, переустройства и (или) перепланировке Объекта аренды осуществляется Арендатором в установленном порядке без согласования с Арендодателем.

13.33. Объект аренды сдается в аренду для использования по согласованному функциональному назначению, в соответствии с требованиями Федерального закона от 20 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

13.34. По истечении срока действия Договора аренды Арендатор должен вернуть Объект аренды с учетом выполненных работ, предусмотренных пунктами 13.25, 13.26 Договора аренды, а также с учетом износа Объекта аренды.

13.35. Льготы по арендной плате, предусмотренные нормативными правовыми актами города Москвы, не применяются к Договору аренды, заключенному по результатам аукциона, до подписания дополнительного соглашения об установлении ставки арендной платы в размере один рубль за один квадратный метр площади объекта в год.

13.36. В соответствии с пунктами 2.3, 2.4 и 3 постановления Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП в случае проведения Арендатором работ по ремонту, капитальному ремонту, реконструкции объектов нежилого фонда возможно изменение площади и (или) количества помещений в нем.

При этом изменение в установленном порядке площади Объекта аренды, переданного в рамках постановления Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП, в результате указанных фактических и (или)

юридических действий по его приспособлению под образовательные цели, не является основанием для изменения установленной по итогам торгов цены предмета аукциона, и не влияет при прочих равных условиях на возможность перевода на ставку арендной платы один рубль за квадратный метр арендуемой площади.

(Пункты 13.37-13.52 указываются в случае аренды объекта нежилого фонда в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП)

13.37. Ставка арендной платы в размере одного рубля за квадратный метр общей площади Объекта аренды в год подлежит применению при осуществлении Арендатором в установленном порядке оказания гостиничных услуг с соблюдением следующих условий:

13.37.1. Гостиница, расположенной в объекте нежилого фонда, присвоена категория «три звезды», «четыре звезды» или «пять звезд», подтверждаемая действующим свидетельством, выданным в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2020 г. № 1860 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц».

13.37.2. Гостиница, расположенная в объекте нежилого фонда, относится к одному из следующих видов, подтверждаемых действующим свидетельством, выданным в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2020 г. № 1860:

- городская гостиница (отель);
- гостиница, расположенная в здании, являющемся объектом культурного наследия, и (или) выявленным объектом культурного наследия, и (или) объектом, составляющим предмет охраны исторического поселения.

13.37.3. Использование не менее 75% от общей площади Объекта аренды для номерного фонда.

13.37.4. Соответствие данных, указанных в техническом паспорте Объекта аренды, проектной документации, согласованной Комитетом по туризму города Москвы.

13.38. Арендатор обязан приступить к оказанию гостиничных услуг с приспособлением Объекта аренды в целях размещения гостиницы, в том числе оснащением необходимым оборудованием, в срок не позднее 18 месяцев со дня заключения соответствующего Договора аренды при необходимости проведения работ по капитальному ремонту Объекта аренды и в срок не позднее 5 лет со дня заключения соответствующего Договора аренды при необходимости проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия.

13.39. Арендатор обязан согласовать с Комитетом по туризму города Москвы утвержденную в установленном порядке проектную документацию, а также качественные и количественные характеристики гостиницы (номерной фонд) в порядке, установленном Комитетом по туризму города Москвы (в случае проведения капитального ремонта).

13.40. Арендатор обязан использовать Объект аренды для целей оказания гостиничных услуг (далее - условия целевого

использования Объекта аренды) с соблюдением условий, указанных в пунктах 13.37.1, 13.37.2, 13.37.3, 13.37.4 Договора аренды.

13.41. Арендатор обязан уведомить в письменном виде Комитет по туризму города Москвы по электронной почте moscomtour@mos.ru:

- о наступлении обстоятельств, влекущих неисполнение условий, указанных в пунктах 13.37.1, 13.37.2, 13.37.3, 13.37.4 Договора аренды, с указанием срока, в течение которого Арендатор обязуется устранить нарушение (но не более 6 месяцев), в течение трех рабочих дней после наступления таких обстоятельств;

- об устранении соответствующих нарушений с приложением подтверждающих документов в течение трех рабочих дней после их устранения.

13.42. После проведения работ по капитальному ремонту и при условии исполнения Арендатором пунктов 13.37.1, 13.37.2, 13.37.3, 13.37.4 Договора аренды Арендатор имеет право обратиться в Комитет по туризму города Москвы об установлении годовой ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади Объекта аренды, в том числе, образуемой в результате проведения указанных выше работ площади Объекта аренды, уточненной в государственном кадастре недвижимости, на весь последующий период до окончания срока действия Договора аренды.

Указанная годовая ставка арендной платы устанавливается Арендатору с момента поступления заявления Арендатора в Комитет по туризму города Москвы с приложением оригиналов либо нотариально заверенных копий документов. *(указывается только в случае если Объект аренды является объектом нежилого фонда, требующим проведения капитального ремонта)*

13.43. Арендатор обязан уплатить неустойку (пени) в размере:

- арендной платы за Объект аренды, рассчитанной по арендной ставке, определенной по результатам аукциона, в случае нарушения обязательств, указанных в пунктах 13.37.1, 13.37.2, 13.37.3, 13.37.4, 13.38, 13.39, 13.41 Договора аренды;

- годовой арендной платы за Объект аренды, рассчитанной по арендной ставке, определенной по результатам аукциона, в случае нарушения условия целевого использования Объекта аренды, нарушения требований, предусмотренных охранным обязательством, документом, определяющим состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ, и условиями доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия (при наличии).

13.44. Арендатор освобождается от обязательства уплатить неустойку (пени) в случае направления уведомления, указанного в пункте 13.41 Договора аренды, и устранения соответствующего нарушения в установленный срок.

13.45. Арендодатель имеет право на односторонний отказ без обращения в суд от Договора аренды в случаях:

- нарушения условия целевого использования Объекта аренды;

- неустранения нарушений, указанных в пункте 13.43 Договора аренды в срок, превышающий 6 месяцев.

13.46. Компенсация Арендатору стоимости произведенных им неотделимых улучшений Объекта аренды, капитального ремонта Объекта аренды не применяется.

13.47. Контроль за соблюдением Арендатором условий, указанных в пунктах 13.37.1, 13.37.2, 13.37.3, 13.37.4 Договора аренды, осуществляется Комитетом по туризму города Москвы.

13.48. Согласование проведения работ по ремонту (в том числе капитальному), переоборудованию или перепланировке Объекта аренды осуществляется Арендатором в установленном порядке без согласования с Арендодателем.

13.49. Объект аренды сдается в аренду для использования по согласованному функциональному назначению, в соответствии с требованиями Федерального закона от 20 декабря 2009 г. № 384-ФЗ.

13.50. По истечении срока действия Договора аренды Арендатор обязан вернуть Объект аренды с учетом выполненных работ, предусмотренных пунктом 13.38 Договора аренды, а также с учетом износа Объекта аренды.

13.51. Льготы по арендной плате, предусмотренные нормативными правовыми актами города Москвы, не применяются к Договору аренды, заключенному по результатам аукциона, до подписания дополнительного соглашения об установлении ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади Объекта аренды в год.

13.52. В соответствии с пунктом 2.3 постановления Правительства Москвы от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП «Об утверждении Порядка предоставления в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в имущественной казне города Москвы, в целях размещения гостиниц и внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 июня 2010 г. № 540-ПП» в случае проведения Арендатором работ по ремонту, капитальному ремонту Объекта аренды возможно изменение площади и (или) количества помещений в нем.

При этом изменение в установленном порядке площади Объекта аренды, переданного в рамках постановления Правительства Москвы от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП, в результате указанных фактических и (или) юридических действий по его приспособлению под гостиницу, не является основанием для изменения установленной по итогам торгов цены предмета аукциона, и не влияет при прочих равных условиях на возможность перевода на ставку арендной платы один рубль за квадратный метр арендуемой площади.

(Пункты 13.53-13.60 указываются в случае если Объект аренды является объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия и реализуется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП)

13.53. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в соответствии с документом, определяющим состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ, от _____ № _____ и соответствующим приказом Департамента культурного наследия города Москвы от _____ № _____ «_____».

13.54. Срок окончания работ по сохранению объекта культурного наследия и начала его целевого использования не может превышать сроки, установленные документом, определяющим состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ.

13.55. Подтверждением приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и (или) акт приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия, выдаваемые Департаментом культурного наследия города Москвы.

13.56. После подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и (или) акта приемки, выдаваемых Департаментом культурного наследия города Москвы, и при условии исполнения Арендатором пунктов 13.37.1, 13.37.2, 13.37.3, 13.37.4 Договора аренды Арендатор имеет право обратиться в Комитет по туризму города Москвы об установлении годовой ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия, в том числе, образуемой в результате проведения указанных выше работ площади объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия, уточненной в государственном кадастре недвижимости, на весь последующий период до окончания срока действия Договора аренды.

Указанная годовая ставка арендной платы устанавливается Арендатору с момента поступления заявления Арендатора в Комитет по туризму города Москвы с приложением оригиналов либо нотариально заверенных копий документов.

13.57. В случае нарушения Арендатором охранного обязательства применение годовой ставки арендной платы, предусмотренной пунктом 13.56 Договора аренды, прекращается до устранения соответствующих нарушений.

13.58. Арендодатель имеет право на расторжение Договора аренды в одностороннем порядке без обращения в суд в случае нарушения условий охранного обязательства, документа, определяющего состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ, в том числе, нарушения сроков проведения работ как в целом по объекту, так и отдельных этапов работ, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

13.59. Льготы по арендной плате, предусмотренные нормативными

правовыми актами города Москвы, не применяются к Договору аренды, заключенному по результатам аукциона, до подписания дополнительного соглашения об установлении ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади Объекта аренды в год.

13.60. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ в случае проведения предусмотренных документом, определяющим состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ и охранным обязательством работ по его сохранению возможно изменение площади и (или) количества помещений в объекте культурного наследия.

При этом изменение в установленном порядке площади объекта культурного наследия в результате указанных фактических и (или) юридических действий по его сохранению не является основанием для изменения установленной по итогам торгов цены предмета аукциона, и не влияет при прочих равных условиях на возможность перевода на ставку арендной платы один рубль за квадратный метр арендуемой площади.

(Вариант 1 указывается, в случае если земельный участок сформирован):

13.61. Арендатор в соответствии со статьей 652 ГК РФ и требованиями земельного законодательства в шестимесячный срок с даты государственной регистрации Договора аренды обязан заключить договор аренды земельного участка (в том числе, со множественностью лиц на стороне Арендатора при участии в нем одного или нескольких собственников помещений в здании, и (или) нескольких зданий, находящихся на неделимом земельном участке или вступить в ранее заключенный договор), занятого под здание, в котором расположен Объект аренды, и необходимого для его использования сроком действия с даты государственной регистрации Договора аренды (земельный участок площадью __ кв. м с кадастровым номером _____).

(Настоящий пункт не применяется для земельного участка, сформированного под многоквартирным домом)

(Вариант 2 указывается в случае, если земельный участок не сформирован):

13.61. Арендатор в соответствии со статьей 652 ГК РФ и требованиями земельного законодательства в шестимесячный срок с даты постановки земельного участка, занятого под здание, в котором расположен Объект аренды, и необходим для его использования, на государственный кадастровый учет обязан заключить договор аренды земельного участка (в том числе, со множественностью лиц на стороне Арендатора при участии в нем одного или нескольких собственников помещений в здании, и (или) нескольких зданий, находящихся на неделимом земельном участке или вступить в ранее заключенный договор).

(Настоящий пункт не применяется для земельного участка, сформированного под многоквартирным домом)

13.62. Арендатор обязуется в Объекте аренды:

- не устанавливать защитно-ограждающие конструкции (решетки)

на оконные проемы, балконы;

- не захламлять эвакуационные выходы;
- не размещать источники открытого огня;
- не складировать горючие или взрывоопасные вещества;
- не допускать затопления электрооборудования;

- не допускать фактического проживания людей (*данный дефис не применяется в отношении договоров аренды, заключенных в рамках постановления Правительства Москвы от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП*).

13.63. Все неустойки (штрафы), предусмотренные Договором аренды, после перевода на ставку арендной платы один рубль за квадратный метр арендуемой площади рассчитываются и уплачиваются Арендатором, исходя из размера арендной ставки, определенной по результатам аукциона (*данный пункт применяется в отношении договоров аренды, заключенных в рамках постановлений Правительства Москвы от 11 марта 2013 г. № 145-ПП, от 24 января 2012 г. № 12-ПП, от 24 декабря 2021 г. № 2198-ПП*).

13.64. Приложения являются неотъемлемой частью Договора аренды.

Приложения к Договору аренды:

Приложение № 1 - Охранная документация объекта культурного наследия (*в случае аренды объекта культурного наследия/выявленного объекта культурного наследия*):

- документ, определяющий состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта аренды, сроки (периодичность) проведения таких работ, от _____ № _____;

- условия доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия от _____ № _____ (*при наличии*);

- приказ Департамента культурного наследия города Москвы от _____ № _____ «_____» (*при наличии*);

- Охранное обязательство объекта культурного наследия (*при наличии*);

- Паспорт объекта культурного наследия (*при наличии*).

Приложение № 2 - Заключение о признании находящимся в неудовлетворительном состоянии объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (*в случае аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24 января 2012 г. № 12-ПП*).

Приложение № 3 – Условия использования и содержания защитного сооружения гражданской обороны (ЗС ГО) в мирное время (*в случае аренды объекта, являющегося объектом гражданской обороны*).

14. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Департамент городского имущества города Москвы

Адрес:

ИНН:

КПП:

ОГРН:

Дата внесения записи:

Регистрирующий орган:

Арендатор:

для юридических лиц/индивидуальных предпринимателей

Наименование:

Адрес:

Адрес электронной почты:

ИНН:

КПП (для юридических лиц):

ОГРН/ОГРНИП:

Дата внесения записи:

Регистрирующий орган:

для физических лиц/индивидуальных предпринимателей:

ФИО:

Паспорт: серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения

Год рождения:

Место рождения:

Пол:

Адрес проживания/пребывания:

Адрес электронной почты:

Личный кабинет на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru идентифицируется по ИНН (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей)/СНИЛС (для физических лиц) Арендатора.

15. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Должность лица, обладающего правом подписи от имени руководителя Департамента городского имущества города Москвы

Инициалы, фамилия

От Арендатора:

Должность руководителя юридического лица/
индивидуальный предприниматель/
представитель по доверенности

Инициалы, фамилия

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия,

фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия

Приложение № 2

к Договору аренды

от «___» _____ 20___ г.

№ _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о признании находящимся в неудовлетворительном состоянии объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации
(за исключением многоквартирного жилого дома)**

от «___» _____ 20___ г.

№ _____

Приложение № 3

к Договору аренды
от «__» _____ 20__ г.
№ _____

**УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ
ЗАЩИТНОГО СООРУЖЕНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ (ЗС ГО)
В МИРНОЕ ВРЕМЯ**

Использование и содержание помещений ЗС ГО в мирное время регулируется требованиями Федерального закона от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», СП88.13330.2014, СНиП 3.01-09-84, приказами МЧС России от 15 декабря 2002 г. № 583 «Об утверждении и введении в действие Правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны», от 21 июля 2005 г. № 575 «Об утверждении Порядка содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время».

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

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

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

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

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