

Приложение к паспорту согласования сделки № 12157

В договор аренды подлежат обязательному включению следующие условия:

1) размер арендной платы ежегодно подлежит пересмотру арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще чем один раз в год, в связи с изменением рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на основании отчета независимого оценщика или путем изменения размера арендной платы на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды;

2) размер арендной платы не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения;

3) об уплате арендатором неустойки за просрочку платежей в размере не ниже 1/300 двукратной ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, а также о начислении на сумму просроченного платежа, помимо предусмотренной договором неустойки, законных процентов в размере ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации;

4) начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование Объектом установить не ниже рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке, НДС рассчитывается отдельно и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей;

5) требование об обеспечении исполнения договора в размере не менее месячной арендной платы способами, предусмотренными приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23, за исключением проведения торгов в отношении имущества, предусмотренного Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

6) арендатор не вправе передавать право аренды в залог;

7) обязательства арендатора по возмещению арендодателю в полном объеме всех коммунальных и эксплуатационных расходов, расходов на оплату арендной платы за пользование земельным участком, занятым Объектом (при наличии иных правообладателей – пропорционально площади Объекта);

8) недопустимость досрочного расторжения договора аренды со стороны арендатора в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

9) в целях обеспечения прозрачности финансово-хозяйственной деятельности организаций, исключения конфликта интересов и иных злоупотреблений, включение в договор и периодическое обновление (актуализация) информации об учредителях (акционерах, участниках, собственниках) арендатора, включая конечных бенефициаров (выгодоприобретателей);

10) обязанность арендатора по использованию Объекта в соответствии с целевым назначением;

11) обязанность арендатора по проведению за свой счет текущего ремонта Объекта;

12) обязанность арендатора по содержанию Объекта в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном);

13) обязанность арендатора в месячный срок со дня заключения договора аренды застраховать имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия договора аренды (страхование гражданской ответственности), а также застраховать имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения Объекта недвижимости, в пользу арендодателя на весь срок действия договора аренды (страхование имущества);

14) обязанность арендатора представлять арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом в месячный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения;

15) при заключении договора аренды отражать реквизиты с осуществлением проверки контрагента (в том числе по задолженности, на банкротство);

16) обязанность арендатора обеспечивать Росимуществу (его территориальному органу), представителям органов власти и организаций, уполномоченным на проведение контрольных (надзорных) мероприятий или профилактических мероприятий, беспрепятственный допуск к Объекту с целью контроля и мониторинга соблюдения условий его использования, а также обязанности арендатора получать письменное согласие Росимущества (его территориального

органа) на перепланировки, реконструкцию, проведение капитального ремонта Объекта;

17) Объект передается арендатору по акту приема-передачи (Приложение №__ к договору аренды), составленному и подписанному арендодателем и арендатором. Акт приема-передачи подписывается арендодателем и арендатором в течение 10 (десяти) дней с даты подписания договора аренды, непринятие Объекта арендатором в установленный срок является основанием для досрочного расторжения договора аренды арендодателем в одностороннем порядке;

18) на момент заключения договора аренды Объект не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре и/или под арестом не состоит, правами третьих лиц не обременен;

19) передача во временное пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта арендатором;

20) обязательство по оплате арендной платы возникает у арендатора с момента подписания договора аренды;

21) договор аренды прекращает свое действие по окончании срока, указанного в договоре аренды, и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также автоматическому продлению на тот же срок, не подлежит;

22) передача Объекта в субаренду (поднаем) или в безвозмездное пользование (ссуду), осуществление других действий, влекущих какие-либо обременения предоставленных арендатору имущественных прав, а также передача арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (перенаем) запрещается;

23) арендатор в соответствии с п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора аренды. Обязательства по такому договору аренды должны быть исполнены арендатором, если иное не установлено законом.