

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ
(по результатам аукциона)**

№ 00 - _____ от «__» _____ 20__ г.

город Москва

Департамент городского имущества города Москвы (далее – **Департамент**), в лице _____ Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений _____, действующего на основании Положения и доверенности от _____ 2015 г., 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 о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. На основании распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от **22 июня 2015 г. № 8289** и выписки из протокола аукциона от «__» _____ 201__ г. № _____ Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение (далее - Объект аренды) (**подвал, помещение III, комната 1**) общей площадью **30,6 кв. м.**, расположенное по адресу:

город	Москва					
Административно-территориальный округ	ЮЗАО					
(ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бульв., наб., пр.)	ул. Новочеремушкинская					
дом №	39	корпус	2	строение		квартал

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в выписке из технического паспорта БТИ № 2650/17 по состоянию на 05.09.2014 г.

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

1.3. Объект аренды передается в аренду для использования в целях:

1.4. Объект аренды является государственной собственностью города Москвы. Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16 мая 2001 г. № 77-01/06-003/2001-1747.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается с «__» _____ 20__ г. до «__» _____ 20__ г.

2.2. Настоящий Договор аренды считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

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

В случае если Арендатор не занимает Объект аренды на дату, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются с момента фактической передачи Объекта аренды по акту приема-передачи.

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

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

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

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

3. Порядок передачи Объекта аренды

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

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

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

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

3.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 (четырнадцати) дней с даты прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделочные и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

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 отражаются: ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты (при необходимости). Сумма ущерба определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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

4. Страхование Объекта аренды

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

4.2. В случаях, предусмотренных правовыми актами города Москвы, Арендатор обязан застраховать Объект аренды от рисков гибели и повреждения, Страхователем Объекта аренды выступает Арендатор. Выгодоприобретателем по договору страхования выступает город Москва.

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

4.4. При наступлении страхового события Арендатор обязан:

- сообщить Страховщику и Арендодателю о наступлении страхового события и

направить письменное сообщение в срок не позднее трех рабочих дней с даты происшествия посредством факсимильной, почтовой или телеграфной связи либо вручить сообщение представителям Страховщика и Арендодателя:

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

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

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

- направить Страховщику заявление о страховом событии и копию акта осмотра инженерной службы или управляющей компании о произошедшем страховом событии. Акт осмотра должен быть подтвержден инженерными службами.

4.5. Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Объект аренды за счет собственных средств.

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

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

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

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

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

5.1.3. Направлять Арендатору уведомления в следующих случаях:

- предусмотренных разделом 9 настоящего Договора;

- необходимости проведения текущего и капитального ремонта Объекта аренды с указанием сроков его проведения;

- изменения размера арендной платы в соответствии с разделом 6 настоящего Договора;

- необходимости уплаты штрафных санкций в соответствии с разделом 7 настоящего Договора;

- принятия решения о сносе либо капитальном ремонте/реконструкции Объекта аренды;

- принятия Арендодателем решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия.

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

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

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

5.1.7. Обеспечивать проведение оценки рыночной стоимости Объекта аренды в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. В срок не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи.

5.2.2. Осуществлять учет и хранение настоящего Договора.

5.2.3. При обращении Арендатора о согласовании передачи своих прав и обязанностей в отношении Объекта нежилого фонда по настоящему Договору другому лицу уведомить Арендатора о своем решении в установленном порядке.

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

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

5.2.5. Обеспечить направление на государственную регистрацию Договора не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента его подписания обеими сторонами.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Совершать сделки с правом Объекта аренды в пределах срока договора аренды в соответствии с порядком, предусмотренным законодательством, настоящим Договором и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законодательством), при условии согласия Арендодателя с указанием вида сделки, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

Положения данного пункта не распространяются на случаи, при которых Арендатору установлена арендная плата, отличная от рыночной оценки.

При этом ответственным за исполнение условий настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

5.3.2. Арендатор имеет право пользоваться общедолевой собственностью здания (сооружения).

5.3.3. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд с предварительным уведомлением Арендодателя за 3 (три) месяца до его расторжения.

5.3.4. Производить перепланировку Объекта нежилого фонда в случае, если в результате перепланировки не нарушается несущая способность конструктивных элементов здания, соблюдаются требования технических регламентов, не создается угроза жизни, безопасности и здоровью граждан, не нарушаются права третьих лиц и отсутствует необходимость внесения изменений в данные государственного кадастра недвижимости и ЕГРП.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целями, указанными в п. 1.3 настоящего Договора аренды.

5.4.2. Самостоятельно получать заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу Москве по функциональному использованию Объекта аренды.

5.4.3. Осуществлять эксплуатацию Объекта аренды в соответствии с условиями противопожарной безопасности и Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». В соответствии со статьей 64 указанного Федерального закона Арендатор обязан самостоятельно подать декларацию пожарной безопасности в территориальный орган Госпожнадзора. Ответственность за противопожарную безопасность эксплуатации Объекта аренды несет Арендатор.

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

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

5.4.6. Арендатор обязан 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.

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

5.4.8. Арендатор несет бремя содержания общего имущества пропорционально арендуемой площади здания/строения/сооружения, а также оплачивает коммунальные расходы на общедомовые нужды.

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

5.4.9. Арендатор обязан заключить Договор аренды соответствующего земельного участка или доли земельного участка и производить оплату в размере и в сроки, установленные Договором аренды земельного участка или доли земельного участка в случаях, установленных действующим законодательством.

5.4.10. Направлять Арендодателю копии договоров, указанных в п. 5.4.7 настоящего Договора, в течение месяца с момента их заключения.

5.4.11. В случае совершения в установленном порядке сделки с правом аренды Объекта аренды Арендатор обязан:

- получить письменное согласие Арендодателя;
- зарегистрировать соответствующий договор в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случаях, установленных законодательством;
- направить Арендодателю копию соответствующего договора в течение 14 (четырнадцати) дней после его подписания/государственной регистрации.

5.4.12. Не позднее, чем за 3 (три) месяца письменно сообщать Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении Объекта аренды.

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

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

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

5.4.15. 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.

5.4.16. 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.

5.4.17. Обеспечивать Арендодателю (его полномочным представителям), представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный доступ к Объекту аренды с целью контроля использования.

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

5.4.19. Уведомлять Арендодателя и Страховщика о наступлении страхового события не

позднее трех рабочих дней с его даты, а также представлять Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового события.

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

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

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

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

5.4.22. Оформлять в установленном порядке паспорт на световое оформление здания, выполнять за свой счет необходимые работы по устройству подсветки зданий в соответствии с паспортом светового оформления и поддерживать его в рабочем состоянии.

Арендатор обязан обеспечивать включение имеющихся систем архитектурно-декоративного подсвета зданий (строений/сооружений) по графику работы уличного освещения, если не установлен другой режим действия светотехнических систем.

5.5. Арендатор не вправе:

5.5.1. Использовать Объект аренды способами, запрещенными действующим законодательством.

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

6. Платежи и расчеты по Договору аренды

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

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

Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом 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 и/или города Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

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

6.2. За указанный в разделе 1 настоящего Договора аренды Объект аренды величина годовой арендной платы устанавливается в размере _____

(_____) рублей, включая НДС 18%.

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 предоставляемые коммунальные услуги;
- плата за работы по капитальному ремонту Объекта аренды, права на который передаются по Договору аренды.

6.2.1. Принять к сведению, что Арендатор представил обеспечение исполнения своих обязательств по Договору аренды, в том числе штрафов и санкций, в размере, равном величине

арендной платы за 3 (три) месяца действия договора аренды по цене договора, сложившейся по итогам аукциона.

6.2.2. Размер обеспечения исполнения Договора аренды составляет: _____

_____) рублей.

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

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

6.5. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

получатель - Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы): ИНН 7705031674, КПП 770301001, расчетный счет 4010181080000010041 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва, БИК 044583001, КБК 071 1 11 05032 02 8001 120.

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

6.6. Стороны пришли к соглашению, что арендная плата с учетом коэффициента-дефлятора подлежит обязательной уплате Арендатором без дополнительного соглашения и внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

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

6.8. Оплата аренды за Объект аренды производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора аренды.

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

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

7. Санкции

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

7.2. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

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

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

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

7.6. Арендатор признается недобросовестным в случае, если в отношении использования

Объекта аренды им было допущено хотя бы одно из следующих нарушений:

а) наличие задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;

б) отказ от подписания в двухдневный срок с момента получения уведомления о произведенном расчете ставки арендной платы (дополнительного соглашения о ее изменении);

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

г) использование Объекта аренды по назначению, не предусмотренному п. 1.3 настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения, предусмотренного п. 7.6 настоящего Договора, Арендатор которому Объект аренды передан на льготных условиях, утрачивает право на применение пониженной ставки арендной платы, при этом арендная плата устанавливается в особом порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами Правительства Москвы на дату выявления такого нарушения.

7.8. В случае нарушения, предусмотренного подпунктом «г» п. 7.6 настоящего Договора, Арендодателем принимается решение о расторжении договора аренды с уплатой штрафа в размере годовой арендной платы за Объект аренды. Арендатор обязан уплатить неустойку (штраф) в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления.

7.9. В случае выявления Арендодателем факта существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в трехкратном размере месячной арендной платы.

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 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере 50% (пятидесяти процентов) годовой арендной платы за Объект аренды.

7.11. В случае выявления Арендодателем факта неисполнения Арендатором обязанности по направлению копий договоров, предусмотренной п. 5.4.11 настоящего Договора, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 20% (двадцати процентов) месячной арендной платы.

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

7.12. В случае выявления Арендодателем факта нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 5.3.4 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы.

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

7.14. В случае нарушения своих обязательств Арендатором, Арендодатель, помимо взыскания санкций, оставляет за собой право досрочного расторжения Договора аренды во внесудебном порядке. Арендодатель оставляет за собой право досрочного расторжения Договора аренды во внесудебном порядке в случаях, предусмотренных п. 5.1.2 Договора.

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

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

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

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

8. Ответственность сторон

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

8.2. Арендатор возмещает убытки, если они возникли вследствие его виновных действий или бездействия.

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

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

9. Изменение и прекращение Договора.

Досрочное расторжение Договора

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

9.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидации Арендатора в установленном порядке;
- досрочное расторжение Договора аренды по соглашению сторон или в судебном порядке;
- по окончании срока действия Договора при наличии возражений со стороны Арендодателя на заключение Договора аренды на новый срок;
- в соответствии с п. 2.4 настоящего Договора.

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

9.4. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора если Объект аренды в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.

9.5. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке без обращения в суд в следующих случаях:

- выявление Арендодателем или уполномоченным органом исполнительной/государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы нарушений, указанных в п.п. 7.8, 7.11 настоящего Договора, а также при повторном нарушении, предусмотренном подпунктом «а» п. 7.6 настоящего Договора;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта аренды;
- передача Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;
- принятие Правительством Москвы решения о сносе Объекта нежилого фонда;
- принятие Арендодателем решения о проведении капитального ремонта/реконструкции Объекта аренды;
- не подписание Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды;
- отказ Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового

события;

- неуплата Арендатором штрафов, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

В случае принятия решения о расторжении Договора аренды в одностороннем порядке, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление заказным письмом, предупредив Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты расторжения Договора аренды. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

9.6. Любая из Сторон вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке при условии предварительного уведомления другой Стороны не позднее, чем за три месяца до даты расторжения такого Договора в течение срока действия договора.

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

Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

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

10. Форс-мажор

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

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

11. Разрешение споров

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

11.2. В случае не урегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

12. Прочие условия

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

12.2. Языком делопроизводства по настоящему Договору является русский язык.

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

12.4. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

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

13. Особые условия

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

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.2. Приложение на _____ листах:

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

13.2.2. Экспликация.

13.2.3. поэтажный план.

13.2.4. Справка БТИ о состоянии здания.

13.3. Оплата арендной платы по договору аренды, заключенному по результатам аукциона, осуществляется ежемесячно, в форме безналичного расчета исключительно в рублях на счет, указанный в договоре аренды.

13.4. Условия договора аренды, заключенного по результатам аукциона, не подлежат пересмотру в сторону уменьшения, как в одностороннем порядке, так и по согласованию сторон.

13.5. Требования, которые необходимо выполнить в отношении объекта нежилого фонда, права на который передаются по договору аренды, заключенного по результатам аукциона:

13.5.1. Предэксплуатационные требования к объекту с учетом установленного функционального назначения и характеристик:

- 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 жилому помещению;

- Арендатор обязан обеспечить круглосуточный беспрепятственный доступ в нежилое помещение сотрудников эксплуатирующих служб;

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

13.5.2. Арендатор обязан выполнять все требования Территориальных отделов Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по административным округам г. Москвы и Управлений по административным округам ГУ МЧС России по г.Москве, указываемые данными надзорными службами в заключениях по условиям использования помещения.

13.5.3. По заключению Территориальных отделов Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве в административных округах города Москвы использование под указанную цель возможно при условии:

- проведения текущего (капитального) ремонта помещения;

- разработки и согласования в установленном порядке проекта размещения с разделами «Водоснабжение», «Канализация», «Вентиляция», «Защита от шума», расчеты уронней естественной и искусственной освещенности рабочих мест;

- наличия естественного освещения за счет восстановления оконных проемов в помещениях;

- оформления договоров на дератизацию и дезинсекцию, на вывоз ТБО, на утилизацию ртутных ламп;

- представления медицинской документации о прохождении предварительных и периодических медицинских осмотров (при необходимости);

- разработки программы производственного контроля за соблюдением санитарных норм и правил.

13.5.4. По заключению Управлений по административным округам Главного Управления Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по городу Москве, использование нежилого помещения возможно при условии, что до начала эксплуатации объекта по назначению, необходимо

выполнить следующие противопожарные мероприятия:

- предусмотреть из данного помещения два эвакуационных выхода, изолированных от жилой части здания (в случае их отсутствия);

- оборудовать подвальное помещение системой дымоудаления;

- оборудовать данное помещение системой автоматической противопожарной защиты с выводом сигнала о срабатывании в помещение с круглосуточным пребыванием людей;

- электропроводку выполнить в соответствии с Правилами устройства электроустановок и провести замер сопротивления изоляции электропроводов, электрокабелей и заземляющих устройств с составлением технического отчета;

- над дверями эвакуационных выходов установить световые указатели «ВЫХОД»;

- не допустить отсыску путей эвакуации горючими материалами;

- не допустить установку глухих металлических решеток в оконные проемы;

- систему вентиляции выполнить автономной, обособленной от жилой части здания;

- оборудовать данное помещение первичными средствами пожаротушения (огнетушителями) согласно нормам;

- разработать и вывесить на видном месте инструкцию о мерах по пожарной безопасности и схему эвакуации людей при возникновении пожара и других чрезвычайных ситуаций.

После выполнения вышеуказанных мероприятий следует получить в Управлениях по административным округам Главного управления МЧС РФ по г. Москве разрешение на ввод в эксплуатацию объекта.

13.6. Условия использования объекта по целевому назначению:

13.6.1. Нежилое помещение сдается в аренду для использования по согласованному функциональному назначению, исключая:

- производство;

- экологически шумную и вредную деятельность;

- заведения игорного бизнеса;

- бани, сауны, а также любые помещения, оборудованные для мытья человека с одновременным действием воды и горячего воздуха, и обустройство в них различных видов бассейнов;

- организацию спальных мест за исключением ведения гостиничного бизнеса;

- незаконные виды деятельности, ответственность за которые предусмотрена статьями 240, 241 и 242 Уголовного кодекса Российской Федерации;

- хранение пожароопасных и отравляющих веществ.

13.6.2. Арендатор в месячный срок с даты проведения аукциона обязан самостоятельно согласовать целевое назначение помещения (п.1.3) с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве в административных округах города Москвы и Управлением по административному округу Главного Управления Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по городу Москве и представлять данное согласование Арендодателю.

В случае получения отрицательного заключения, Арендодатель по заявлению Арендатора вносит изменения в договор аренды в части целей использования помещения.

13.6.3. Срок начала целевого использования объекта нежилого фонда: не позднее 3 (трех) месяцев после даты проведения аукциона.

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

13.7. Переуступка права аренды нежилого фонда, переданного в аренду по результатам аукциона, в течение срока действия договора (п. 2.1) осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

13.8. Передача в субаренду объекта нежилого фонда не допускается.

13.9. Льготы по арендной плате, предусмотренные правовыми актами города Москвы, не применяются к договору аренды, заключенному по результатам аукциона.

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

14. Реквизиты сторон

Арендодатель			
Департамент городского имущества города Москвы			
Адрес:	Индекс 125009	Город Москва	
Район города		Улица Газетный пер.	
Дом 1/12	Корпус	Строение	Квартира
Телефон	(495) 959-18-88	Телефакс	(495) 959-19-82
ИНН 7705031674	КПП 770301001		
ОГРН 1037739510423		выдан 27.02.2013 Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве	
Получатель платежа: Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)			
р/с 40101810800000010041 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва			
БИК 044583001			

Управления оформления
имущественных и земельно-правовых отношений Департамента
городского имущества города Москвы

(подпись) М.П.

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

Руководитель (заместитель руководителя)

(подпись) М.П.

*-для физического лица