

ДОГОВОР №
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ
В ОПЕРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ ГБУ «ЭВАЖД».

город Москва

« ____ » _____ 20 г.

Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов в лице руководителя Плоких Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. На основании свидетельства о государственной регистрации права № 77-77/012-77/012/008/2016-904/2 от 16.06.2016г., и протокола об итогах Аукциона от _____ № _____, Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение (*1 этаж, помещение I, комн.1-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21, 21а,22*) общей площадью 243,9 кв.м (далее - Объект аренды), расположенное по адресу:

Город				МОСКВА			
Административно-территориальный округ				Западный			
(ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бул., наб., пр.)				Удальцова			
Дом №	34	Корпус		Строение		квартал	

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в кадастровом паспорте БТИ № 494/24 по состоянию на 17.12.2008г.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются кадастровый паспорт БТИ, выписка из технического паспорта БТИ и экспликация.

1.3. Объект аренды передается арендатору для использования в целях: учрежденческое, офис.

1.4. Объект аренды является государственной собственностью города Москвы и закреплен за Арендодателем на праве оперативного управления свидетельства о государственной регистрации права № 77-77/012-77/012/008/2016-904/2 от 16.06.2016г

2. Срок действия Договора

2.1. Действие настоящего Договора аренды отсчитывается с момента его подписания сроком на 5 (пять) лет.

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

3. Порядок передачи Объекта аренды

3.1. Передача Объекта аренды производится по акту приема (передачи), который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 20 дней с момента подписания Договора Сторонами, но не ранее исполнения Арендатором обязанностей предусмотренных пунктом 6.1 настоящего Договора, по внесению авансового и обеспечительного платежей.

3.2. Акт приема (передачи) Объекта аренды учитывается Арендодателем и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Уклонение Арендатора от подписания акта приема (передачи) нежилого помещения в

течение 20 дней с момента подписания настоящего Договора, а так же неисполнение обязанностей предусмотренных пунктом 6.1 настоящего Договора, по внесению авансового и обеспечительного платежей, рассматривается, как отказ Арендатора от обязанности принять имущество. Договор в этом случае считается незаключенным.

3.4. В случае прекращения Договора аренды, Арендатор обязан передать по акту приема (передачи) Объект аренды Арендодателю не позднее последнего дня действия договора аренды, если иное не установлено настоящим договором. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по акту приема (передачи), в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

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 аренды, сумма ущерба и сроки его уплаты.

4. Страхование Объекта аренды

4.1. Страхование Объекта аренды обеспечивает в числе прочих сохранность Объекта аренды в течение срока аренды от рисков утраты и порчи Объекта аренды.

4.2. Страхование Объекта аренды осуществляется Арендодателем.

Расходы по оплате страховых взносов включены в размер арендной платы по настоящему Договору.

Выгодоприобретателем по договору страхования является Арендодатель.

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

4.4. 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.

Арендодатель осуществляет контроль за использованием Арендатором переданных ему в рамках соответствующего соглашения средств по страховому возмещению на ремонтно-восстановительные работы Объекта аренды.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Права Арендодателя:

5.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право на вход в Объект аренды с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

5.1.2. Арендодатель вправе ежегодно в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в соответствии с пунктами 6.1. и 6.2. настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

5.1.3. Арендодатель вправе проводить оценку рыночной стоимости Объекта аренды.

5.1.4. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Не позднее 20 дней с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по акту приема (передачи).

5.2.2. Направлять уведомления в адрес Арендатора в случаях:

- необходимости и сроках проведения текущего ремонта;

- принятия решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия или его досрочном расторжении.

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

5.2.4. Осуществлять учет и хранение Договора аренды;

5.2.5. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора.

5.2.6. В течение месяца с момента подписания и согласования настоящего Договора направить его для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. Права Арендатора:

5.3.1. Арендатор имеет право пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме.

5.3.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя проводить капитальный ремонт Объекта аренды.

5.3.3. Арендатор с согласия Арендодателя имеет право установить на фронтальной части помещения вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в уполномоченных органах.

5.3.4. Арендатор обязан оформить в установленном порядке паспорт на световое оформление здания и выполнить за свой счет необходимые работы по устройству подсветки зданий в соответствии с паспортом цветоцветового оформления в согласованные с Мосархитектурой сроки и поддерживать его в рабочем состоянии.

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

5.3.6. *Арендатор обязан произвести оплату государственной пошлины для регистрации настоящего договора аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.*

5.4. Обязанности Арендатора:

5.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего Договора.

Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу Москве по функциональному использованию Объекта.

5.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату и *Обеспечительный платеж* за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

5.4.3. В двухнедельный срок после подписания акта приема (передачи) Арендатор обязан заключить соответствующие договоры на эксплуатационное обслуживание и предоставление коммунальных услуг с учетом пользования общей собственностью в размере, пропорциональном арендуемой площади.

5.4.4. Арендатор обязан не позднее, чем за один месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

5.4.5. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема (передачи) (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

5.4.6. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

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

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

5.4.8. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

5.4.9. Арендатор не вправе производить никакие перепланировки, связанные с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя и решения межведомственной комиссии по использованию имущества нежилого фонда города Москвы.

5.4.10. Арендатор обязан поддерживать фасад арендуемого помещения в исправном техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет его текущий и капитальный ремонт

5.4.11. Сроки, объемы и условия производства текущего и капитального ремонта фасада устанавливаются по согласованию между Арендатором и Арендодателем.

При проведении Арендодателем текущего либо капитального ремонта фасада всего здания, в котором расположено арендуемое помещение, Арендатор обязан принимать долевое участие в финансировании ремонта пропорционально доле арендуемой площади здания.

5.4.12. Арендатор обязан в случае принятия решения Правительством Москвы (Указом МЭРа) или Префектурой ЗАО о реконструкции, капитальном ремонте или сносе здания, в котором располагается Объект аренды, признания такого здания аварийным, освободить Объект в течение 20 дней с момента направления Арендодателем или собственником Объекта аренды в лице Департамента городского имущества города Москвы соответствующего уведомления.

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

5.4.14. Арендатор обязан при наступлении страхового события в срок, указанный в страховом полисе, уведомить об этом Арендодателя и Страховщика, после чего представить Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового случая.

В случае согласия Арендатора осуществить ремонтные работы в связи с наступлением страхового события Арендатор обязан представить на утверждение Арендодателю план-график проведения ремонтных работ и смету затрат на их проведение, согласованные в установленном порядке, в объеме не менее средств страхового возмещения.

При получении от Арендодателя денежных средств по страховому событию, переданных ему в рамках соответствующего соглашения, произвести ремонт Объекта аренды в соответствии с планом-графиком.

По окончании ремонтных работ представить документы Арендодателю, подтверждающие затраты на их проведение в размере не менее страхового возмещения.

В случае нецелевого использования средств по страховому возмещению Арендатор обязан вернуть в бюджет города полученные средства в полном объеме.

5.4.15. 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.

5.4.16. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (почтовый адрес, ИНН, и т.д.) в течение 14 дней.

5.4.17. Арендатор обязан произвести оплату государственной пошлины на расчетный счет Арендодателя для регистрации настоящего договора аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6. Платежи и расчеты по Договору

6.1. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект аренды, Арендатор вносит арендную плату авансом, путем перечисления, на счет Арендодателя авансовых платежей, включая НДС, до последнего числа месяца предшествующего месяцу, за

который осуществляется данная оплата.

Первая арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя указанный в Договоре в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

Арендатор вносит обеспечительный платеж равный сумме арендной платы за Объект аренды сроком за один месяц. Обеспечительный платеж является способом исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору.

Обеспечительный платеж направлен в зачет 100 (сто) процентной стоимости Арендной платы за последний месяц срока Аренды Объекта указанного в настоящем Договоре.

Обеспечительный платеж вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя указанный в Договоре в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

Размер арендной платы устанавливается дополнительным соглашением «Размер годовой арендной платы нежилого помещения», которое составляется на основании правовых актов города Москвы, действует в течение указанного в нем периода, подписывается Арендодателем и Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае изменения условий оплаты аренды нежилого помещения к Договору аренды оформляется дополнительное соглашение, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Арендатор в течение двух недель, с момента подписания Акта-приема передачи нежилого помещения, оплачивает Арендодателю арендную плату, начисленную с начала срока договора аренды до его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

При перерасчете арендной платы Арендатор в двухнедельный срок оплачивает разницу в стоимости аренды за периоды, указанные в п.6.1. или "Дополнительных соглашениях", если таковые имеются.

6.3. Расчет арендной платы производится на основании представленных Арендатором справки о техническом состоянии помещения, копии информационного письма органов госстатистики с указанием классификационных кодов организации и лицензии на соответствующий вид деятельности.

6.4. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

Адрес местонахождения: 121059, РФ, г. Москва, ул. 2-я Бородинская, д.17.

Расчетный счет: 40601810245253000002

ГУ Банка России по ЦФО

Департамент финансов города Москвы (ГБУ «ЭВАЖД»)

БИК: 044525000

ИНН/КПП 7730199840/773001001

ОКПО 05130486 ОКТМО 45318000

КОСГУ 000000000000000000120

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

6.5. Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы и коммунальные услуги на счет Арендодателя по отдельному Договору в установленном порядке.

6.6 Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег на расчетный счет Арендодателя.

7. Санкции

7.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки, Арендодатель вправе расторгнуть Договор аренды, а так же потребовать от Арендатора освободить занимаемый Объект аренды в течение 30 (тридцати) дней с момента направления Арендодателем письменного

требования.

7.2. В случае невнесения арендной платы в сроки установленные дополнительным соглашением Арендодатель вправе выставить пени в размере 0,1% от ставки месячной арендной платы за каждый день просрочки.

7.3. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

8. Порядок расторжения Договора аренды

8.1. Настоящий договор аренды прекращает свое действие:

- по окончании срока, указанного в п. 2.1 договора;
- при расторжении договора по основаниям, предусмотренным настоящей главой, а также действующим законодательством;
- при расторжении договора по соглашению сторон;
- при ликвидации Арендодателя или Арендатора в установленном порядке;
- *по требованию Арендодателя в случае нарушения порядка внесения арендной платы предусмотренной настоящим Договором.*

8.2. В случае принятия решения Правительством Москвы или Префектурой ЗАО о капитальном ремонте, реконструкции, сносе здания, в котором располагается Объект аренды, либо признания такого здания аварийным, обязательства сторон прекращаются в соответствии со ст. 417 Гражданского кодекса РФ.

Договор аренды расторгается в одностороннем порядке путем направления Арендодателем либо собственником Объекта аренды в лице Департамента имущества города Москвы Арендатору соответствующего уведомления заказным письмом. Арендатор обязан освободить и передать Объект аренды в срок указанный в уведомлении. Возврат Объекта аренды Арендодателю производится в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

8.3. Настоящий договор может быть, досрочно расторгнут в связи с односторонним отказом Арендодателя от исполнения договора на основании пункта 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса РФ в следующих случаях:

- использование Арендатором Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего договора;
- невнесение Арендатором платы по договору на эксплуатационное обслуживание и предоставление коммунальных услуг (п. 5.4.5.) в течение двух периодов оплаты подряд, либо отказ от подписания договора на эксплуатационное обслуживание и предоставление коммунальных услуг в течение двух месяцев с даты заключения настоящего Договора;
- не подписание Арендатором акта приема (передачи) Объекта аренды;
- отказ Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового случая;
- передача Объекта аренды Арендатором (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;
- проведение Арендатором перепланировки (переустройства) Объекта аренды либо его части без согласия Арендодателя и соответствующего решения межведомственной комиссии, полученной в установленном порядке;
- неуплата пени, предусмотренных пунктами 7.2. и 7.3. настоящего договора;
- невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора аренды;
- невыполнение Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 5.4.10. настоящего договора;
- признание Арендатора несостоятельным (банкротом).

Договор считается расторгнутым с даты подписания Акта приема (передачи) помещения, при этом день подписания акта (приема-передачи) входит в расчеты стоимости аренды и оплачивается Арендатором.

Арендатор обязан освободить помещения в день указанный в акте приема (передачи). Возврат Объекта аренды Арендодателю производится в порядке установленном разделом 3 настоящего договора.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор заключен в 5 экземплярах (соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных Арендодателем): один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя, по одному экземпляру - в Департаменте городского имущества города Москвы и его Управлении городским имуществом, один - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

В случае если реквизиты Стороны изменились, а Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном пунктом 5.4.18, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 10, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

9.3. Все изменения в настоящий Договор оформляются сторонами в письменном виде путем составления дополнительных соглашений, являющихся его неотъемлемой частью.

9.4. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы с соблюдением досудебного претензионного порядка.

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

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов (ГБУ «ЭВАЖД»).

Адрес нахождения/юридический:

121059, РФ, г. Москва, ул. 2-я Бородинская, д.17.

Расчетный счет: 40601810245253000002

ГУ Банка России по ЦФО

Департамент финансов города Москвы (ГБУ «ЭВАЖД»)

БИК: 044525000

ИНН/КПП 7730199840/773001001

ОКПО 05130486 ОКТМО 45318000

КОСГУ 000000000000000000120

Руководитель ГБУ «ЭВАЖД»

/В.В. Плохих/
МП

Арендатор:

Адрес нахождения:

Юридический адрес:

Руководитель организации

/_____
МП

АКТ

**приема-передачи нежилого помещения, находящегося по адресу: г. Москва,
ул. Удальцова, д..34**

г. Москва

от «___» _____ 20__ г.

Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов в лице директора филиала №4 Шинковенко Петра Андреевича, действующего на основании доверенности №4 от 25.03.2016г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», передал, а _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем "Арендатор", приняло нежилое помещение (далее - "Помещение"), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д.34, общей площадью 243,9 кв.м, согласно Договора аренды N _____ от "___" _____ 20__ г.

Характеристики, индивидуализирующие Помещение:

- объект аренды является собственностью города Москвы и закреплен за Арендодателем на праве хозяйственного ведения на основании свидетельства о государственной регистрации права №77-77/012-77/012/008/2016-904/2 от 16.06.2016г.

Имущественный состав Помещения: _____ пустое.

(перечень и характеристики
оборудования, мебели и т.п.)

Перечень инженерных коммуникаций, установленных в Помещении:

Техническое состояние Помещения: удовлетворительное

Техническое состояние оборудования: оборудование отсутствует

Техническое состояние инженерных коммуникаций: удовлетворительное

Передал:

Принял:

Арендодатель:

Арендатор:

_____/Шинковенко П.А./
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

**Дополнительное соглашение
"Размер годовой арендной платы нежилого помещения"**

от " _____ " _____ 20__ г.

к договору на аренду недвижимого имущества № _____

от _____

Адрес: г. Москва, ул. Удальцова, д.34

Площадь арендуемого помещения: (кв.м.) 243,9

Цель использования: административно-офисное

Стороны:

Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов (ГБУ "ЭВАЖД"), в лице директора филиала №4 Шинковенко Петра Андреевича действующего на основании Доверенности № _____ от _____, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и _____, в лице _____ действующего на основании _____, именуемое "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

На основании протокола № _____ от _____ г. проведения _____ по извещению № _____ установить с _____ г. арендную плату в размере:

Площадь(S) (кв.м.)	Азатр (Спвс*Ког+НК ЛР+СТР)	Величина накладных расходов + страховой взнос (НКЛР+СТР)	Адох (ОЦ*S*Кд*Кко р)	Ккор	Повышающий коэффициент	Арендная плата за 1 кв.м. в год (руб.)	
	Полная восстановитель ная стоимость (Спвс)		Оценка рыночной стоимости (ОЦ)			На основании протокола № _____ от г. цена лота № _____ без учета НДС (18%), составит	Итого 201__ г.
243,9							

Установить с _____ г.

Арендодатель устанавливает следующие параметры расчета арендной платы:

	Арендная плата без НДС, руб	НДС (18%), руб	Арендная плата, с НДС в руб.
1 кв.м. в год			
в месяц			
а/п в год			

Арендная плата с НДС перечисляется Арендатором ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца на расчетный счет ГБУ "ЭВАЖД"

Арендодатель

Арендатор

_____ Шинковенко П.А.

М.П.

М.П.