

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ  
на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда,  
находящийся в собственности города Москвы по адресу:**

**г. Москва, ул. Поварская, д. 26**

**Дата аукциона: «03» сентября 2020 г.**

Москва, 2020 г.

## Оглавление

<b>№ п/п</b>	<b>Разделы</b>	<b>Страницы</b>
1.	Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы, на электронной торговой площадке <a href="https://www.etp-torgi.ru/">https://www.etp-torgi.ru/</a> в сети Интернет	<b>3</b>
2.	Сроки, время подачи заявок и проведения аукциона	<b>8</b>
3.	Порядок регистрации на электронной площадке	<b>8</b>
4.	Основные термины и определения	<b>8</b>
5.	Требования к участникам аукциона	<b>10</b>
6.	Условия допуска к участию в аукционе	<b>10</b>
7.	Порядок работы Комиссии	<b>10</b>
8.	Порядок проведения аукциона	<b>11</b>
9.	Условия и сроки подписания договора аренды на объект культурного наследия, находящийся в собственности города Москвы	<b>12</b>
10.	Последствия признания аукциона несостоявшимся	<b>13</b>
11.	Приложение 1 к документации об аукционе	<b>14</b>
12.	Приложение 2 к документации об аукционе	<b>16</b>
13.	Приложение 3 к документации об аукционе	<b>17</b>
14.	Приложение 4 к документации об аукционе	<b>18</b>
15.	Приложение 5 к документации об аукционе	<b>31</b>
16.	Приложение 6 к документации об аукционе	<b>32</b>
17.	Приложение 7 к документации об аукционе	<b>33</b>
18.	Приложение 8 к документации об аукционе	<b>33</b>
19.	Приложение 9 к документации об аукционе	<b>33</b>
20.	Приложение 10 к документации об аукционе	<b>33</b>
21.	Приложение 11 к документации об аукционе	<b>34</b>
22.	Приложение 12 к документации об аукционе	<b>36</b>

**Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы, на электронной торговой площадке <https://www.etp-torgi.ru/> сети Интернет по адресу:  
г. Москва, ул. Поварская, д. 26**

- 1.1. **Организатор торгов:** Департамент города Москвы по конкурентной политике. Адрес: 105062, г. Москва, ул. Макаренко, д.4, стр.1. Адрес электронной почты: [mostender@mos.ru](mailto:mostender@mos.ru). Тел. 8 (499) 652-60-25.
- 1.2. Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС), Едиными требованиями к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП (далее – Единые требования), распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 04 июня 2020 г. № 17008 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы, по адресу: г. Москва, ул. Поварская, д. 26».
- 1.3. **Объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы,** выставаемый на открытый аукцион на право заключения договора аренды (фотографии объекта размещаются на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), Едином информационном инвестиционном портале города Москвы [www.investmoscow.ru](http://www.investmoscow.ru) (далее – официальные сайты):

№ лота	Адрес объекта	Площадь объекта (кв. м.)	Расположение помещения	Характеристика объекта (этажность, год постройки, процент износа) *	Функциональное (целевое) назначение	Срок действия договора аренды (лет)
1.	г. Москва, ул. Поварская, д. 26	29,1	этаж 1, пом. III, ком. 1-4	Этажность (без учета подземных этажей) 6, подземных этажей - 1, , год постройки – 1912, процент износа – 28% на 1995 г.	Свободное	10

**Запись в ЕГРН** от 10.09.2001 № 77-01/41-254/2001-8.

**Выписка из ЕГРН** от 20.02.2020 № 99/2020/314768643.

**Объект культурного наследия:** объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом И.С. Баскакова, 1912-1913 гг., архитектор О.Г. Пиотрович. Здесь в 1917-1918 гг. в квартире № 2 жил и работал писатель И.А. Бунин»

**Округ:** Центральный.

**Муниципальное образование:** район Арбат.

**Предмет:** право заключения договора аренды на объект нежилого фонда.

**Критерий определения победителя:** наибольший предложенный размер годовой арендной платы.

**Функциональное назначение:** свободное.

Использование объекта аренды запрещено (в случае, если объект аренды расположен в многоквартирном 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.

**Площадь объекта** - 29,1 кв. м.

**Этаж и нумерация помещений:** этаж 1, пом. III, ком. 1-4.

**Наличие отдельных входов в здание** - имеется.

**Выделенная мощность электроэнергии** - сведения отсутствуют.

**Не относится к объекту гражданской обороны.**

**Особые условия:** нет.

- 1.4. Начальная (минимальная) цена договора (размер годовой арендной платы), включая НДС составляет **776 562,60 (семьсот семьдесят шесть тысяч пятьсот шестьдесят два) руб. 60 коп. (включая НДС).**

Начальная ставка арендной платы за 1 кв. м объекта нежилого фонда 26 686,00 (двадцать шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть) руб. 00 коп. (включая НДС).

- 1.5. Задаток для участия в аукционе установлен в размере (50%), что составляет **388 281,30 (триста восемьдесят восемь тысяч двести восемьдесят один) руб. 30 коп.** Платежи по перечислению задатка для участия в торгах и порядок возврата задатка осуществляются в соответствии с Регламентом электронной площадки. При подаче заявки на участие в аукционе в соответствии с требованиями документации об аукционе, соглашение о задатке считается совершенным в письменной форме.

- 1.5.1. Порядок перечисления задатка, внесенного лицом, с которым заключается договор аренды определяется правообладателем имущества в соответствии с положениями Приказа ФАС.

- 1.5.2. Задаток возвращается всем участникам аукциона, которые участвовали в аукционе в электронной форме, но не стали победителями, за исключением участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола аукциона в электронной форме.

- 1.5.3. В случае отказа от заключения договора аренды победителем аукциона либо при уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды, он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается. При этом Организатор торгов передает участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора (лота), проект договора аренды, который составлен путем включения в него цены договора аренды, предложенной таким участником аукциона, а также акт приема-передачи. При этом заключение договора аренды для участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора (лота), по этой цене договора является обязательным.

- 1.5.4. В случае уклонения участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора (лота), от заключения договора аренды он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается и направляется в бюджет города Москвы.

- 1.5.5. В случае отказа Организатора торгов от проведения аукциона, задатки возвращаются Заявителям в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона.

- 1.5.6. Для лица, подавшего единственную заявку на участие в аукционе, и для лица, признанного единственным участником аукциона заключение договора аренды также является обязательным. При уклонении или отказе указанных лиц от подписания договора аренды задаток им не возвращается.

**1.6. Порядок определения победителя торгов: представлен в разделе 8 «Порядок проведения аукциона» настоящей Документации об аукционе.**

1.7. Форма заявки на участие в торгах: Приложение 1 к Документации об аукционе в электронной форме.

1.8. Шаг аукциона – 5 процентов от начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

В случае, отсутствия предложений о цене договора от участников аукциона «шаг аукциона» снижается на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота), но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

**1.9. Исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов, требования к их оформлению:**

Заявка подается путем заполнения ее электронной формы с приложением электронных образов необходимых документов, предусмотренных приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

**Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса РФ.**

Одно лицо имеет право подать только одну заявку на один лот.

**Перечень документов, входящих в состав заявки, подаваемых Заявителем для участия в аукционе:**

Заявка на участие в торгах по форме, утвержденной настоящей документацией об аукционе (приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме).

**Для юридических лиц:** выписка из единого государственного реестра юридических лиц (выписка из ЕГРЮЛ), полученная не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона в электронной форме, или нотариально заверенная копия такой выписки.

**Для индивидуальных предпринимателей:** выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (выписка из ЕГРИП), полученная не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов документации об аукционе в электронной форме, или нотариально заверенная копия такой выписки.

**Для иных физических лиц:** копия документа, удостоверяющего личность. Для граждан РФ - копия общегражданского паспорта РФ (разворот 2-3 страницы и страница с отметкой о регистрации).

**Для иностранных лиц:** документ о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства, полученный не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона в электронной форме.

Документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявку (приложение 2 к документации об аукционе в электронной форме).

Копии учредительных документов (для юридических лиц).

Решение о согласии на совершение крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и, если для Заявителя заключение договора аренды, внесение задатка, а также внесение обеспечения договора аренды являются крупной сделкой.

Указанное решение оформляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и должно в обязательном порядке содержать:

- сведения о лицах, являющихся сторонами сделки;
- максимальную сумму сделки;

- предмет сделки (дата/наименование аукциона, адрес/площадь объекта);
- иные существенные условия сделки.

Заявление об отсутствии решения о ликвидации Заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании Заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности Заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта нежилого фонда, права на который передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого объекта нежилого фонда, подписанные руководителем юридического лица или физическим лицом, индивидуальным предпринимателем с расшифровкой фамилии, имени, отчества и должности (если имеется) и заверенные круглой печатью (в случае наличия) юридического лица или индивидуального предпринимателя (Приложение 3 к документации об аукционе в электронной форме).

В случаях, предусмотренных документацией об аукционе в электронной форме, - также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации. Заявки подаются на электронную площадку, начиная с даты начала приема заявок до времени и даты окончания приема заявок, указанных в документации об аукционе в электронной форме.

Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного срока не регистрируются программными средствами.

В течение одного часа со времени поступления заявки Оператор сообщает Заявителю о ее поступлении путем направления уведомления.

Решения о допуске или недопуске Заявителей к участию в аукционе в электронной форме принимает исключительно Комиссия.

Заявитель вправе не позднее дня окончания приема заявок отозвать заявку путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку.

В случае отзыва Заявителем заявки в установленном порядке, уведомление об отзыве заявки вместе с заявкой в течение одного часа поступает в «личный кабинет» Организатора торгов, о чем Заявителю направляется соответствующее уведомление.

Изменение заявки допускается только путем подачи Заявителем новой заявки в установленные в извещении о проведении аукциона сроки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

- 1.10. **Срок, место и порядок представления Документации об аукционе**, электронный адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на котором размещается документация об аукционе: извещение о проведении аукциона и документация об аукционе размещаются на официальных сайтах торгов и на электронной площадке. С извещением о проведении аукциона и документацией об аукционе можно ознакомиться на официальных сайтах торгов и на электронной площадке с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальных сайтах торгов до даты окончания приема заявок.
- 1.11. **Порядок ознакомления участников торгов с условиями договора**, заключаемого по итогам проведения торгов, порядок предоставления разъяснений положений документацией об аукционе и осмотр объектов нежилого фонда:
  - 1.11.1. С условиями договора заключаемого по итогам проведения торгов, можно ознакомиться на официальных сайтах торгов с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальных сайтах торгов до даты окончания приема заявок.
  - 1.11.2. Любое заинтересованное лицо независимо от регистрации на электронной площадке со дня начала приема заявок вправе направить на электронный адрес Оператора запрос о разъяснении размещенной информации. Такой запрос в режиме реального времени направляется в «личный кабинет» Организатора торгов для рассмотрения при условии, что запрос поступил

Организатору торгов не позднее 5 (пяти) рабочих дней до окончания подачи заявок. В течение 2 (двух) рабочих дней со дня поступления запроса Организатор торгов предоставляет Оператору для размещения в открытом доступе разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

1.11.3. Любое заинтересованное лицо независимо от регистрации на электронной площадке с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальных сайтах торгов до даты окончания приема заявок вправе осмотреть имущество в период заявочной кампании. Запрос на осмотр имущества может быть направлен через «личный кабинет» на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы <http://www.investmoscow.ru/>, не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

1.11.4. Документооборот между Заявителями, участниками торгов, Организатором торгов и Оператором осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов, заверенных электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени Заявителя, за исключением договора купли-продажи имущества, который заключается в простой письменной форме. Наличие электронной подписи уполномоченного (доверенного) лица означает, что документы и сведения, поданные в форме электронных документов, направлены от имени Заявителя, участника торгов, Организатора торгов либо Оператора и отправитель несет ответственность за подлинность и достоверность таких документов и сведений (электронные документы, направляемые Оператором либо размещенные им на электронной площадке, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лица, имеющего права действовать от имени Оператора).

1.12. **Сведения обо всех предыдущих торгах, проводимых в отношении предмета торгов, объявленных в течение года, предшествующего году проведения торгов, и об итогах проведения таких торгов:** отсутствует.

1.13. Организатор торгов вправе:

- с согласия Арендодателя отказаться от проведения аукциона в электронной форме не позднее чем за 5 (пять) дней до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе в электронной форме. При этом задатки возвращаются Заявителям в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона в электронной форме. Оператор извещает Заявителей об отмене аукциона не позднее следующего рабочего дня со дня принятия соответствующего решения путем направления указанного сообщения в «личный кабинет» Заявителей.

- принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона в электронной форме, документацию об аукционе не позднее чем за 5 (пять) дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе в электронной форме. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе в электронной форме продлевается таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе составлял не менее 15 (пятнадцати) дней. При этом изменения, внесенные в извещение и документацию об аукционе, размещаются на официальных сайтах торгов в срок не позднее окончания рабочего дня, следующего за датой принятия решения о внесении указанных изменений. При этом Организатор торгов не несет ответственность в случае, если Заявитель не ознакомился с изменениями, внесенными в извещение о проведении аукциона и документацию об аукционе, размещенными надлежащим образом.

Оператор вправе приостановить проведение аукциона в электронной форме в случае технологического сбоя, зафиксированного программно-аппаратными средствами электронной площадки, но не более чем на одни сутки. Возобновление проведения аукциона в электронной форме начинается с того момента, на котором аукцион в электронной форме был прерван.

В течение одного часа со времени приостановления аукциона в электронной форме оператор размещает на электронной площадке информацию о причине приостановления аукциона в электронной форме, времени приостановления и возобновления аукциона в электронной форме, уведомляет об этом участников, а также направляет указанную информацию организатору торгов для внесения в протокол об итогах аукциона.

1.14. **Оплата по договору, заключаемому по итогам проведения аукциона.**

Победитель (лицо, с которым заключается договор аренды) осуществляет перечисление денежных средств на счет Департамента городского имущества города Москвы в размере суммы за первый год аренды объекта нежилого фонда (уплачивается без НДС арендаторами, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями) в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона (с даты подписания протокола об итогах аукциона).

Условия перечисления годовой арендной платы указаны в проекте договора аренды.

В течение первого года оплата аренды производится по цене, сложившейся в результате аукциона, в последующие годы цена корректируется на коэффициент, устанавливаемый Правительством Москвы в соответствии с прогнозируемым уровнем.

Индексированная арендная плата не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

- 1.15. Заключение договора с победителем аукциона / единственным участником осуществляется в срок не ранее 10 дней, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона/ признания аукциона несостоявшимся в случае подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.** Заключение договора с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора (лота), в случае отказа от заключения договора аренды победителем аукциона либо при уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды осуществляется в десятидневный срок с даты передачи участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора (лота), проекта договора аренды.
- При заключении договора изменение условий договора по соглашению сторон или в одностороннем порядке не допускается.

## **2. Сроки, время подачи заявок и проведения аукциона**

Указанное в настоящей документации об аукционе время – московское.

При исчислении сроков принимается время сервера электронной торговой площадки – московское.

- 2.1. Начало приема заявок на участие в аукционе – 26.06.2020.
- 2.2. Окончание приема заявок на участие в аукционе – 28.08.2020 в 15:00.
- 2.3. Определение участников аукциона – 03.09.2020.
- 2.4. Проведение аукциона (дата и время начала приема предложений от участников аукциона) – 03.09.2020 в 13:00.
- 2.5. Подведение итогов аукциона: 04.09.2020.

## **3. Порядок регистрации на электронной площадке**

- 3.1. Для обеспечения доступа к участию в аукционе в электронной форме Заявителям необходимо пройти процедуру регистрации на электронной площадке.
- 3.2. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.
- 3.3. Регистрации на электронной площадке подлежат Заявители, ранее незарегистрированные на электронной площадке или регистрация которых на электронной площадке была ими прекращена.
- 3.4. Регистрация на электронной площадке проводится в соответствии с Регламентом электронной площадки.

## **4. Основные термины и определения**

**Организатор торгов** - Департамент города Москвы по конкурентной политике.

**Арендодатель** – Департамент городского имущества города Москвы (правообладатель имущества).



**Предмет аукциона** – право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы.

**«Шаг аукциона»** составляет величину в пределах от 5 % до 0,5 % начальной (минимальной) цены договора. В случае, отсутствия предложений о цене договора от участников аукциона «шаг аукциона» снижается на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота), но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

**Комиссия** – комиссия по проведению торгов, создаваемая Организатором торгов.

**Документация об аукционе** - комплект документов, утвержденный Организатором торгов, содержащий информацию о предмете аукциона, условиях и порядке его проведения, условиях и сроке подписания договора аренды, проект договора аренды.

**Заявитель** – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора аренды и подавшее заявку на участие в аукционе.

**Заявка на участие в аукционе** – является акцептом оферты, содержание которого соответствует условиям, установленным документацией об аукционе, и поданным в срок и по форме, также установленным документацией об аукционе.

**Участник аукциона** – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора и признанное участником аукциона.

**Победитель аукциона** – лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

**Оператор** – юридическое лицо, владеющее сайтом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – электронная площадка).

**Регистрация на электронной площадке** – процедура заполнения персональных данных и присвоения персональных идентификаторов в виде имени и пароля, необходимых для авторизации на электронной площадке, при условии согласия с правилами пользования электронной площадкой.

**Открытая часть электронной площадки** – раздел электронной площадки, находящийся в открытом доступе, не требующий регистрации на электронной площадке для работы в нём.

**Закрытая часть электронной площадки** – раздел электронной площадки, доступ к которому имеют только зарегистрированные на электронной площадке Организатор торгов и заявители, позволяющий пользователям получить доступ к информации и выполнять определенные действия.

**«Личный кабинет»** - персональный рабочий раздел на электронной площадке, доступ к которому может иметь только зарегистрированное на электронной площадке лицо путем ввода через интерфейс сайта идентифицирующих данных (имени пользователя и пароля).

**Электронный аукцион** - аукцион, проводящийся посредством интернета, на специализированных сайтах электронных торговых площадок.

**Электронный документ** – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме, подписанный электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени лица, направившего такой документ.

**Электронный образ документа** – электронная копия документа, выполненного на бумажном носителе, заверенная электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени лица, направившего такую копию документа.

**Электронное сообщение (электронное уведомление)** – любое распорядительное или информационное сообщение или электронный документ, направляемый пользователями электронной площадки друг другу в процессе работы на электронной площадке.

**Электронный журнал** – электронный документ, в котором Оператором посредством программных и технических средств электронной площадки фиксируется ход проведения процедуры аукциона в электронной форме.

**Электронная подпись (ЭП)** – информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом

связана с такой информацией и которая используется для определения лица, подписывающего информацию; реквизит электронного документа, предназначенный для защиты данного электронного документа от подделки, полученный в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа электронной подписи и позволяющий идентифицировать владельца сертификата ключа подписи, а также установить отсутствие искажения информации в электронном документе.

**Официальные сайты торгов** - Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), Единый информационный инвестиционный портал [www.investmoscow.ru](http://www.investmoscow.ru).

Форма проведения торгов – аукцион в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.

**Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с Участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.**

## 5. Требования к участникам аукциона

5.1. Участником аукциона может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора аренды и подавшее заявку на участие в аукционе.

## 6. Условия допуска к участию в аукционе

6.1. Аукцион в электронной форме проводится без ограничения по составу участников.

К участию в аукционе в электронной форме не допускаются Заявители в случаях:

- непредставления документов в необходимом количестве и в соответствии с перечнем документов, входящих в состав заявки, подаваемых Заявителем для участия в аукционе в электронной форме, указанным в документации об аукционе в электронной форме, либо наличия в представленных документах недостоверных сведений;
- несоответствия требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к участникам аукциона:
- наличия решения о ликвидации Заявителя – юридического лица или наличия решения арбитражного суда о признании Заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;
- наличия решения о приостановлении деятельности Заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе в электронной форме;
- невнесения задатка в порядке, размере и сроки, указанные в документации об аукционе в электронной форме;
- несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе в электронной форме.

Перечень указанных оснований отказа Заявителю в участии в аукционе в электронной форме является исчерпывающим.

6.2. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных Заявителями или участниками аукциона в электронной форме в соответствии с пунктом 1.9 извещения и документации об аукционе в электронной форме, Комиссия обязана отстранить таких Заявителей или участников аукциона в электронной форме от участия в аукционе в электронной форме на любом этапе их проведения. Протокол об отстранении Заявителя или участника аукциона от участия в аукционе подлежит размещению на официальном сайте в срок не позднее дня, следующего за днем принятия такого решения. При этом в протоколе указываются установленные факты недостоверных сведений.

## **7. Порядок работы Комиссии по проведению аукциона**

### **7.1. Комиссия создается Организатором торгов.**

Комиссия осуществляет рассмотрение заявок на участие в аукционе в электронной форме, принимает решение о допуске к участию в аукционе Заявителей и о признании Заявителей участниками аукциона или об отказе в допуске таких Заявителей к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным документацией об аукционе.

### **7.2. Оператор через «личный кабинет» Организатора торгов обеспечивает доступ Организатора торгов к поданным Заявителями заявкам и документам, а также к журналу приема заявок.**

### **7.3. Комиссия рассматривает заявки на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия Заявителей требованиям, предъявляемым к участникам аукциона.**

На основании результатов рассмотрения заявок Комиссией принимаются решения о допуске к участию в аукционе Заявителей и о признании Заявителей участниками аукциона или об отказе в допуске, которые оформляются протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Срок рассмотрения заявок на участие в торгах на право заключения договора аренды не может превышать 5 рабочих дней с даты открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

### **7.3.1. Если на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, или всем Заявителям отказано в допуске к участию в аукционе, или к участию в аукционе допущен только один участник, Комиссия признает аукцион несостоявшимся. В протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе вносится информация о признании аукциона несостоявшимся.**

### **7.3.2. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается Организатором торгов на официальных сайтах торгов, а также на электронной площадке в день окончания рассмотрения заявок.**

### **7.3.3. Заявителям направляются через «личный кабинет» уведомления о принятых Комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок.**

## **8. Порядок проведения аукциона**

### **8.1. Аукцион проводится в указанный в извещении о проведении аукциона день и час путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, документации об аукционе, на «шаг аукциона» в пределах от 5 % до 0,5 % начальной (минимальной) цены договора.**

Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – цена годовой арендной платы в расчете за всю площадь объекта с учетом НДС.

Во время проведения процедуры аукциона Оператор обеспечивает доступ участников к закрытой части электронной площадки и возможность представления ими предложений о цене договора.

### **8.2. Со времени начала проведения процедуры аукциона Оператором размещается:**

- в открытой части электронной площадки - информация о начале проведения процедуры аукциона с указанием наименования имущества, начальной (минимальной) цены и «шага аукциона»;
- в закрытой части электронной площадки - помимо информации, указанной в открытой части электронной площадки, также предложения о цене имущества и время их поступления, величина повышения начальной (минимальной) цены («шаг аукциона»), время, оставшееся до окончания приема предложений о цене договора.

### **8.3. При проведении процедуры подачи ценовых предложений участники аукциона в электронной форме подают ценовые предложения с учетом следующих требований:**

- участник аукциона не вправе подавать ценовое предложение, равное предложению или меньше, чем ценовое предложение, которое подано таким участником;

- участник аукциона не вправе подавать ценовое предложение выше, чем текущее максимальное ценовое предложение вне пределов «шага аукциона».

- 8.4. При проведении процедуры подачи ценовых предложений устанавливается время приема ценовых предложений, составляющее 10 (десять) минут от начала проведения процедуры подачи ценовых предложений до истечения срока их подачи. Время, оставшееся до истечения срока подачи ценовых предложений, обновляется автоматически с помощью программы и технических средств, обеспечивающих проведение аукциона, после повышения начальной (минимальной) цены договора или текущего максимального ценового предложения на аукционе. Если в течение указанного времени ни одного ценового предложения о более высокой цене договора не поступило, аукцион автоматически, при помощи программных и технических средств, обеспечивающих его проведение, завершается.
- 8.5. В случае, если при проведении процедуры подачи ценовых предложений были поданы равные ценовые предложения несколькими участниками аукциона, то лучшим признается ценовое предложение, поступившее ранее других ценовых предложений.
- 8.6. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наиболее высокую цену договора аренды.
- 8.7. Ход проведения процедуры аукциона фиксируется Оператором в электронном журнале, который направляется Организатору торгов в течение одного часа со времени завершения приема предложений о цене договора для подведения итогов аукциона путем оформления протокола об итогах аукциона, который размещается на официальных сайтах торгов в течение дня, следующего за днем подписания указанного протокола.
- 8.8. Оператор вправе приостановить проведение аукциона в случае технологического сбоя, зафиксированного программно-аппаратными средствами электронной площадки, но не более чем на одни сутки. Возобновление проведения аукциона начинается с того момента, на котором аукцион был прерван.  
В течение одного часа со времени приостановления аукциона оператор размещает на электронной площадке информацию о причине приостановления аукциона, времени приостановления и возобновления аукциона, уведомляет об этом участников, а также направляет указанную информацию организатору торгов для внесения в протокол об итогах аукциона.
- 8.9. Процедура аукциона считается завершенной с момента подписания Организатором торгов протокола об итогах аукциона.
- 8.10. Аукцион признается несостоявшимся в связи с отсутствием предложений о цене договора (цене лота), предусматривающих более высокую цену договора (цену лота), чем начальная (минимальная) цена договора (цена лота).
- 8.11. Решение о признании аукциона несостоявшимся оформляется протоколом об итогах аукциона.
- 8.12. В течение одного часа со времени подписания протокола об итогах аукциона победителю (участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора) направляется уведомление о признании его победителем, участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, с приложением данного протокола, а также размещается в открытой части электронной площадки следующая информация:
  - наименование объекта нежилого фонда и иные позволяющие его индивидуализировать сведения;
  - цена сделки;
  - фамилия, имя, отчество физического лица или наименовании юридического лица – победителя.

## **9. Условия и сроки подписания договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы**

- 9.1. Договор аренды по результатам торгов заключается на 10 лет.
- 9.2. Договор аренды считается заключенным с даты государственной регистрации договора аренды объекта нежилого фонда.

- 9.3. Условия заключенного договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты подписания сторонами договора аренды.
- 9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора аренды являются выписка из технического паспорта БТИ, экспликация, поэтажный план и справка БТИ о состоянии здания.
- 9.5. Заключение договора с победителем аукциона / единственным участником осуществляется в срок не ранее 10 дней, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона/ признания аукциона несостоявшимся в случае подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.  
Заключение договора с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора (лота), в случае отказа от заключения договора аренды победителем аукциона либо при уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды осуществляется в десятидневный срок с даты передачи участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора (лота), проекта договора аренды.
- 9.6. Условия перечисления арендной платы определяются правообладателем имущества в соответствии с условиями договора.  
При этом, в течение первого года оплата аренды производится по цене, сложившейся в результате аукциона, в последующие годы цена корректируется на коэффициент, устанавливаемый Правительством Москвы в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции и состоянием рынка аренды нежилых помещений.  
Индексированная арендная плата не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.
- 9.7. Условия по оплате договора аренды, заключенного по результатам аукциона, не подлежат пересмотру в сторону уменьшения, как в одностороннем порядке, так и по согласованию сторон.
- 9.8. В случае перемены собственника или обладателя имущественного права на объект культурного наследия, действие договора аренды, заключенного по результатам аукциона, не прекращается и проведение нового аукциона не требуется.
- 9.9. Субъекты малого и среднего предпринимательства пользуются преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».  
Существенным требованием к реализации преимущественного права выкупа является нахождение арендуемого имущества на день подачи заявления во временном пользовании арендатора непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором аренды такого имущества.  
Исключение составляют объекты недвижимого имущества, включенные в перечень государственного или муниципального имущества, предназначенный для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».  
В случае нахождения объекта недвижимого имущества в указанном перечне субъекты малого и среднего предпринимательства также вправе реализовать преимущественное право выкупа при следующих условиях:
- 1) арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет в соответствии с договорами аренды такого имущества;
  - 2) арендуемое имущество находится в указанном перечне в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

## **10. Последствия признания аукциона несостоявшимся**

Для Организатора торгов является обязательным заключение договора аренды с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка

соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной(минимальной) цены договора аренды (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона и настоящей документации об аукционе.

Для лица, подавшего единственную заявку на участие в аукционе, и для лица, признанного единственным участником аукциона заключение договора аренды также является обязательным. При уклонении или отказе указанных лиц от подписания договора аренды задаток им не возвращается.

В случае если аукцион признан несостоявшимся, по иным причинам Организатор торгов вправе объявить о проведении нового аукциона в установленном порядке.

В случае, объявления о проведении нового аукциона Арендодатель вправе изменить условия аукциона.

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ  
на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в  
собственности города Москвы**

Ознакомившись с извещением о проведении настоящей процедуры, включая опубликованные изменения и документацию об аукционе в электронной форме, настоящим удостоверяем (-ю), что мы (я), нижеподписавшиеся (-ся), согласны (-ен) на участие в аукционе в соответствии с условиями, указанными в документации об аукционе в электронной форме.

Настоящей заявкой подтверждаем (-ю), что:

- против нас (меня) не проводится процедура ликвидации;
- в отношении нас (меня) отсутствует решение арбитражного суда о признании банкротом и об открытии конкурсного производства;
- наша (моя) деятельность не приостановлена.

Мы (я) гарантируем (-ю) достоверность информации, содержащейся в документах и сведениях, находящихся в реестре аккредитованных на электронной торговой площадке Заявителей.

Мы (я) подтверждаем, что располагаем данными о Собственнике имущества, предмете аукциона, начальной (минимальной) цене договора, величине повышения начальной (минимальной) цены договора («шаг аукциона»), дате, времени проведения аукциона, порядке его проведения, порядке определения победителя, заключения договора аренды и его условиями, последствиях уклонения или отказа от подписания протокола об итогах аукциона, договора аренды.

Мы (я) подтверждаем, что на дату подписания настоящей заявки ознакомлены (-н) с характеристиками объекта нежилого фонда, указанными в документации об аукционе в электронной форме и нам (мне) была представлена возможность ознакомиться с состоянием объекта нежилого фонда посредством его осмотра, в порядке, установленном документацией об аукционе в электронной форме, претензий не имеем (-ю).

Мы (я) обязуемся (-юсь) в случае признания нас (меня) победителем аукциона/участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, в случае если победитель аукциона будет признан уклонившимся от заключения договора аренды, заключить с Собственником имущества договор аренды в сроки, указанные в извещении о проведении настоящей процедуры.

Мы (я), обязуемся (-юсь) в случае признания нас (меня) единственным заявителем либо единственным участником аукциона заключить договор с арендодателем подписать акты приема-передачи объектов нежилого фонда в установленные порядки и сроки.

В случае признания меня(нас) победителем аукциона (лицом, с которым заключается договор аренды) согласен(-ны) с тем, что Оператор осуществит перечисление денежных средств, внесенных мной(нами) в качестве задатка, обеспечивающего участие в аукционе, на счет Департамента городского имущества города Москвы в счет оплаты **денежных средств по договору аренды в соответствии с пунктом 1.14 настоящей Документации об аукционе в электронной форме и разделом 6 договора аренды (приложение 4 Документации об аукционе в электронной форме).**

Мы (я) согласны (-ен) с тем, что:

- в случае, если один участник аукциона в электронной форме является одновременно победителем аукциона и участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, при уклонении (отказе) указанного участника аукциона от заключения договора аренды

и подписания акта приема-передачи объекта нежилого фонда, задаток, внесенный таким участником, не возвращается;

- при уклонении (отказе) победителя аукциона либо участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, либо единственного участника аукциона от заключения договора аренды, он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается;

- в случаях уклонения (отказа) от заключения договора аренды победителя аукциона, он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда и заключение договора аренды. Участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, предоставляется право на аренду и заключение договора аренды. При этом заключение договора аренды для участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора (лота) по этой цене договора является обязательным. В случае уклонения участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора (лота) от заключения договора аренды он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается;

- при уклонении (отказе) единственного заявителя либо единственного участника аукциона от заключения договора аренды он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается.

- изменение целевого использования объекта нежилого фонда, переданного в аренду по результатам торгов, в течение срока действия договора аренды не допускается, если иное не предусмотрено документацией об аукционе в электронной форме;

- при заполнении проектов договоров должны быть указаны виды деятельности в соответствии с требованиями законодательства о техническом регламенте безопасности зданий и сооружений, а также утвержденными СНиПАМИ по использованию зданий;

- при указании видов деятельности в договоре аренды не допускается включение организационно-правовых форм хозяйствующих субъектов (например: ЧОП), а также не допускается включение цели использования нежилого помещения - «Приют»;

- целевое назначение объекта установлено в п. 1.3 Приложения 4 к документации об аукционе и выбирается заявителем согласно перечня:

- а) административное;

- б) торговое;

- в) производственное (в случае, если помещение не расположено в многоквартирном жилом доме);

- 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) гостиница (в случае, если помещение не расположено в многоквартирном жилом доме).

- использование помещений под размещение гостиницы, хостела, иных мест временного проживания; заведений, предназначенных под размещения бань, саун, бассейнов; в целях размещения 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; производства, экологически шумной и вредной деятельности, хранения пожароопасных и отравляющих веществ запрещено (в случае, если помещения расположены в многоквартирном жилом доме);

- ответственность за достоверность представленных документов и информации несет Заявитель;

Заявитель подтверждает, что:



- на дату подписания настоящей заявки ознакомлен с порядком проведения аукциона в электронной форме, порядком перечисления задатка, проектом договора аренды, документацией об аукционе по объекту нежилого фонда, выставленному на аукцион. Заявитель подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомлен с реальным состоянием выставленного на аукцион объекта нежилого фонда в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения объекта нежилого фонда. Заявитель, проявив должную меру заботливости и осмотрительности, согласен на участие в аукционе на указанных условиях;

- в случае признания победителем аукциона в электронной форме, Заявитель обязуется подписать протокол аукциона, заключить договор аренды и подписать акт приема-передачи на объект нежилого фонда в сроки, установленные документацией об аукционе;

- осведомлен и согласен с тем, что Организатор аукциона не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен Заявителю отменой аукциона в электронной форме, внесением изменений в извещение о проведении аукциона или снятием с аукциона объекта нежилого фонда, а также приостановлением организации и проведения аукциона;

- условия аукциона по данному объекту нежилого фонда, порядок и условия заключения договора аренды с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты;

- ознакомлен с положениями Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных ему разъяснены.

Заявитель согласен на обработку своих персональных данных и персональных данных доверителя (в случае передоверия).

### ДОВЕРЕННОСТЬ

Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_

Заявитель \_\_\_\_\_ в лице генерального директора \_\_\_\_\_,  
(наименование организации)  
действующего на основании \_\_\_\_\_  
(устава, контракта и т.д.)  
уполномачивает \_\_\_\_\_ быть представителем \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.) (наименование организации)  
**для участия в торгах на право заключения договора аренды** на объект нежилого фонда,  
находящийся в собственности города Москвы по адресу: \_\_\_\_\_. Дата  
аукциона: «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
со следующими полномочиями: осматривать помещения, подавать заявление установленного  
образца с пакетом документов, участвовать в аукционе, определять цену, подписывать протоколы,  
заключать договор аренды и подписывать акты приема-передачи, а также представлять  
соответствующий пакет документов для государственной регистрации договоров аренды.

Подпись \_\_\_\_\_ удостоверяю.  
(Ф.И.О. лица, которому выдана доверенность)

Срок действия доверенности \_\_\_\_\_

М.П.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

**Предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объектов нежилого фонда, права на которое(ые) передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого объекта нежилого фонда**

\_\_\_\_\_ планирует в отношении  
(наименование заявителя)

\_\_\_\_\_ (адрес объекта, площадь, перечень помещений)  
выполнить следующий перечень работ для использования помещений

по целевому назначению \_\_\_\_\_:  
(цель использования нежилых помещений)

- 1.
- 2.
- 3.
- .....

**Заявитель (представитель заявителя, действующий по доверенности):**

\_\_\_\_\_  
(Должность заявителя или его уполномоченного представителя)

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

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

город Москва

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) в лице \_\_\_\_\_ Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений \_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 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 о нижеследующем.

### 1. Предмет Договора

1.1. На основании распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от **04 июня 2020 г. № 17008** и выписки из протокола аукциона от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду здание: **объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом И.С. Баскакова, 1912-1913 гг., архитектор О.Г. Пиотрович. Здесь в 1917-1918 гг. в квартире № 2 жил и работал писатель И.А. Бунин»** (далее - Объект аренды) общей площадью **29,1** кв. м (этаж 1, пом. III, ком. 1-4), расположенное по адресу:

город				Москва			
Административно-территориальный округ				<b>Центральный</b>			
(ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бульв., наб., пр.)				<b>ул. Поварская</b>			
дом №	<b>26</b>	корпус		строение		квартал	
Кадастровый номер				<b>77:01:0001063:3347</b>			

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в выписке из технического паспорта БТИ № **205/10** по состоянию на **15.12.2017**.

Неотъемлемой частью настоящего Договора аренды являются выписка из технического паспорта БТИ, экспликация, поэтажный план и справка БТИ о состоянии здания, **акт технического состояния объекта культурного наследия от 21.05.2019 № ДКН-16-44-539/9**.

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

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

При выборе назначения Объекта аренды из вышеуказанных видов Арендатором также должны учитываться требования градостроительных и технических регламентов и соблюдаться порядок согласования функционального назначения объектов с территориальными подразделениями Роспотребнадзора и МЧС России по городу Москве согласно п. 13.8.2 настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством.

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

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

1.4. Объект аренды является государственной собственностью города Москвы. Запись в Едином государственном реестре недвижимости [от 10.09.2001 № 77-01/41-254/2001-8](#).

## 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 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с момента фактической передачи Объекта аренды по акту приема-передачи.

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

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

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

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

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

### **3. Порядок передачи Объекта аренды**

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

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

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

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

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

3.5. При возврате Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражается ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты (при необходимости). Сумма ущерба определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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

### **4. Страхование Объекта аренды**

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

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

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

4.4. При наступлении страхового события Арендатор обязан:

- сообщить Страховщику и Арендодателю о наступлении страхового события и направить письменное сообщение в срок не позднее трех рабочих дней с даты происшествия посредством факсимильной, почтовой или телеграфной связи либо вручить сообщение представителям Страховщика и Арендодателя;

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Арендодатель имеет право:

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

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

5.1.3. Направлять Арендатору уведомления в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

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

5.2.3. Осуществлять учет и хранение настоящего Договора.

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

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

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

5.3. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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



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

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

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

5.5. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.14. Обеспечивать Арендодателю (его полномочным представителям), представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный 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 события не позднее трех рабочих дней с его даты, а также представлять Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового события.

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

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

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

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

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

5.5.20. Письменно уведомлять Арендодателя о:

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

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

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

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

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

- соблюдать требования, установленные пп. 1-3 ст. 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- провести комплекс необходимых работ по сохранению Объекта в объеме и в сроки, определяемые планом работ согласно Акту технического состояния объекта культурного наследия;
- соблюдать требования, предусмотренные охранным обязательством объекта культурного наследия (при наличии);
- в срок не позднее 01 июля года, следующего за отчетным, обеспечить предоставление в Департамент культурного наследия города Москвы уведомления о выполнении требований, установленных охранным обязательством, в соответствии с приложением 3 к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (для объектов культурного наследия).

Неисполнение настоящего пункта является существенным нарушением условий Договора.

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

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

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

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

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

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

## 6. Платежи и расчеты по Договору аренды

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. За указанный в разделе 1 настоящего Договора аренды Объект аренды величина годовой арендной платы устанавливается в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, включая НДС.

В арендную плату не включены:

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

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

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

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

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

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

6.5. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Санкции

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

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

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

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

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

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

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

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

При повторном выявлении вышеуказанных нарушений Арендодателем принимается решение

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

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

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

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

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

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

7.12. 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.

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

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

7.14. 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 20% от годовой арендной платы за Объект аренды.

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

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

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

## **8. Ответственность сторон**

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

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

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

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

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

## **9. Изменение и прекращение Договора. Досрочное расторжение Договора.**

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

9.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора или исключение его из ЕГРЮЛ в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в установленном порядке;
- досрочное расторжение Договора аренды по соглашению сторон или в одностороннем порядке (п. 9.5 и п. 5.3.2 Договора);
- по окончании срока действия Договора при наличии возражений со стороны Арендодателя на заключение Договора аренды на новый срок;
- в соответствии с п. 2.4 настоящего Договора.

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

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

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

- в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора;
- принятие решения о сносе объекта нежилого фонда, являющегося Объектом аренды, объекта нежилого фонда, в котором расположены помещения, являющиеся объектом аренды, объекта жилого фонда, в котором расположены помещения, являющиеся Объектом аренды;
- принятие Арендодателем решения о проведении капитального ремонта/реконструкции Объекта аренды;
- неподписание Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды;
- отказ Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового события



по вине арендатора;

- неуплата Арендатором штрафов, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора;
- повторного нарушения Арендатором предписаний Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве о содержании Объекта аренды в санитарном состоянии, не соответствующем требованиям Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (в действующей редакции);

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

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

Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

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

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

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

9.9. Условия настоящего Договора могут быть изменены сторонами исключительно:

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

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

## 10. Форс-мажор

10.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также запретительные

действия властей и акты государственных органов. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

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

## **11. Разрешение споров**

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

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

## **12. Прочие условия**

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

12.2. Языком делопроизводства по настоящему Договору является русский язык.

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

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

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

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

- он не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения;
- отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить настоящую сделку на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка);
- он осознает последствия нарушения условий Договора;
- имеется нотариально удостоверенное согласие супруги(а) на совершение сделки (для зарегистрированных в браке) (для индивидуальных предпринимателей).

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

должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки, услуги).

### 13. Особые условия

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

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.2. Приложение на \_\_\_\_ 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.

13.2.5. [Акт технического состояния объекта культурного наследия от 06.12.2019 № ДКН-16-44-3148/9.](#)

13.2.6. [Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 21.05.2019 № 418.](#)

13.2.7. [Паспорт объекта культурного наследия.](#)

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

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

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

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

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

13.5.3. Сумма за последние 5 месяцев аренды объекта нежилого фонда (уплачивается без НДС арендаторами, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями) перечисляется победителем аукциона в течение 15 дней с даты подписания договора аренды на счет Департамента городского имущества города Москвы.

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

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

В течение первого года оплата аренды производится по цене, сложившейся в результате аукциона, в последующие годы цена корректируется на коэффициент, устанавливаемый Правительством Москвы в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции и состоянием рынка аренды нежилых помещений.

Индексированная арендная плата не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

13.5.6. Физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями, вносят сумму за первый год аренды в соответствии с п. 13.5.2, включая НДС.

13.5.7. Срок действия договора аренды объекта нежилого фонда – **10 лет** с даты подписания сторонами договора аренды.

Условия заключенного договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты подписания сторонами договора аренды и Акта технического состояния объекта культурного наследия [от 21.05.2019 № ДКН-16-44-539/9](#) (далее – Акт технического состояния).

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

- Арендатор самостоятельно, за счет собственных средств в установленном порядке заключает договор с электроснабжающей организацией на присоединение энергетических мощностей и выполняет все необходимые технические мероприятия по энерго- и ресурсосбережению, подключению энергоносителей и подведению водоснабжения к нежилому помещению;
- круглосуточный беспрепятственный доступ в нежилое помещение сотрудников эксплуатирующих служб;
- самостоятельно в течение 6 месяцев после даты государственной регистрации Договора, оборудовать данное помещение для использования инвалидами и лицами с ограниченными возможностями.

13.7. Условия использования объекта по целевому назначению:

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

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

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

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

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

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

13.9. Арендатор обязан выполнять условия охранного обязательства объекта культурного наследия, а также требования предусмотренные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

13.10. 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 либо поручительство по оплате арендных платежей по основному договору аренды на период действия субаренды.

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

13.12. 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.

13.13. 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.

13.14. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в составе, порядке и сроки, предусмотренные Актом технического состояния.

**14. Реквизиты сторон**

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

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/ОГРНИП арендатора:		Выдано (кем):	
ИНН	КПП	ОКПО	
Паспорт *	Серия:	№	
Выдан (кем)*:			
Когда*:		Дата рождения:*	
Место рождения *			
Гражданство:*			
р/с			
Реквизиты банка - Банк:			
к/с		БИК	

Руководитель (заместитель руководителя)

(подпись) М.П.

- \* - для индивидуального предпринимателя / физического лица  
 \* - для индивидуального предпринимателя/физического лица

**Приложение 5**  
к документации об аукционе  
электронной форме

В Департамент городского имущества  
города Москвы

Приложение 1

Рег. № \_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

на оформление и государственную регистрацию договора аренды объекта нежилого  
фонда

<b>Фамилия, имя, отчество гражданина, или наименование организации (юридического лица):</b>															
<b>Организационно-правовая форма предприятия</b>															
<b>Адрес гражданина или юр.лица</b>						<b>Индекс</b>						<b>Город</b>			
ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бульв., наб., пр.															
				<b>Телефон</b>								<b>Факс</b>			
<b>Дом №</b>				<b>Корпус</b>				<b>Стр. №</b>				<b>Кварт.</b>			
<i>Реквизиты заявителя</i>															
<b>Паспорт гражданина или Свидетельство о регистрации юридического лица</b>						<b>№</b>									
<b>От (дата)</b>								<b>Выдан (кем)</b>							
<b>ИНН гражданина или юридического лица</b>															
<b>Расчетный счет</b>															
<b>Наименование банка</b>															
<b>БИК</b>															
<b>Кор.счет</b>															

На основании \_\_\_\_\_  
 прошу Департамент \_\_\_\_\_  
 все здание или помещения №№ \_\_\_\_\_  
 площадью \_\_\_\_\_ кв.м на срок \_\_\_\_\_  
 расположенное по адресу:

<b>Город</b>		Москва		<b>Район</b>											
<b>Административно-территориальный округ</b>								<b>Индекс</b>							
ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бульв., наб., пр.															
<b>Дом №</b>				<b>Корпус</b>				<b>Строение</b>				<b>Квартал</b>			
<b>ПАСПОРТ в гор БТИ №</b>															

Для использования в \_\_\_\_\_ целях:

<b>Гражданин или Руководитель организации заявителя:</b>															
Фамилия, И., О., должность												подпись			
<b>МП</b>															

Дата «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Приложение 6  
к документации об аукционе  
в электронной форме

**Примерный перечень документов, представляемых на государственную регистрацию  
договора аренды на объект нежилого фонда, предоставленного  
по результатам аукциона**

Для юридических лиц:

1. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц по форме № Р50007.
2. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) об отсутствии изменений в учредительных документах, заверенная налоговым органом (срок действия выписки один месяц).
3. Заверенные надлежащим образом копии учредительных документов.
4. Документ, подтверждающий полномочие лица, подписавшего договор:
  - копия протокола общего собрания учредителей (акционеров) об избрании исполнительного органа юридического лица (генерального директора, председателя правления, председателя совета директоров), заверенная печатью организации;
  - копия решения единственного учредителя о назначении генерального директора (руководителя организации) заверенная печатью организации.

В случае подписания договора лицом, не являющимся руководителем юридического лица, дополнительно предоставляется заверенная надлежащим образом копия доверенности на право подписи договора аренды объекта нежилого фонда.

Для физических лиц:

1. Лист записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей по форме № Р60009.

2. Копия паспорта.

В случае подписания договора другим лицом, дополнительно предоставляется заверенная надлежащим образом копия доверенности на право подписи договора аренды объекта нежилого фонда.



Приложение 7  
к документации об аукционе  
в электронной форме

**Копия распоряжения Департамента городского имущества города Москвы о проведении аукциона или копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества на заключение договора, предусматривающего переход прав в отношении имущества**

Приложение 8  
к документации об аукционе  
в электронной форме

**Копия отчета или реквизиты отчета об оценке стоимости права на предоставление имущества**  
(с приложением копии экспертного заключения на отчет об оценке, если требование о наличии такого заключения установлено законодательством Российской Федерации)

Приложение 9  
к документации об аукционе  
в электронной форме

**Кадастровый паспорт объекта недвижимого имущества или выписка из кадастрового паспорта объекта недвижимого имущества**

Приложение 10  
к документации об аукционе  
в электронной форме

**Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Приложение 11  
к документации об аукционе  
в электронной форме

**Акт технического состояния объекта культурного наследия, приказ Департамента культурного наследия города Москвы и Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.**

**Информация победителям аукционов на право заключения договоров аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности города Москвы:**

**Победитель торгов в течение 3-х рабочих дней с даты подведения итогов аукциона представляет на электронный адрес [platej-tender@mos.ru](mailto:platej-tender@mos.ru):**

Отсканированную копию платежного поручения (с отметкой банка) об оплате суммы за первые три месяца аренды объекта нежилого фонда, определенной по итогам аукциона (за вычетом задатка).

В случае, если площадь объекта нежилого фонда составляет 50 кв.м и менее – отсканированную копию платежного поручения (с отметкой банка) об оплате суммы за первый год аренды объекта нежилого фонда, определенной по итогам аукциона (за вычетом задатка).

**Не ранее 10 дней с даты подведения итогов аукциона является в Департамент города Москвы по конкурентной политике (Тверская улица, 19 стр. 2, предварительно связаться по тел. 8(499) 652-60-25) для:**

1. Предоставления заявления на оформление и государственную регистрацию договора аренды на объект нежилого фонда (приложение 5 Документации об аукционе).
2. Получения и подписания договоров аренды в 4-х экз. и актов приема-передачи в 2-х экз.;
3. Предоставления в Департамент комплекта документов в 2-х экз. для последующего оформления и государственной регистрации договора аренды.
4. Получения оригинала выписки из протокола подведения итогов аукциона.

**Не позднее 15-го дня с даты подведения итогов аукциона победитель обеспечивает подписание со своей стороны и возврат подписанного проекта договора аренды (с вышеуказанными документами) в Департамент города Москвы по конкурентной политике (подписание договора сторонами, включая Департамент городского имущества города Москвы, осуществляется в срок от 10 до 20 календарных дней).**

**Комплект документов для юридических лиц в 2-х экземплярах:**

- документ, подтверждающий полномочие лица, подписавшего договор;
- копия выписки из протокола общего собрания учредителей (акционеров) об избрании исполнительного органа юридического лица (генерального директора, председателя правления, председателя совета директоров), заверенная печатью организации (в случае наличия);
- копия приказа собственника о назначении генерального директора (руководителя организации) заверенная печатью организации (в случае наличия);

В случае подписания договора аренды лицом, не являющимся руководителем юридического лица, дополнительно представляется заверенная надлежащим образом копия доверенности на право подписи договора аренды.

**Комплект документов для индивидуальных предпринимателей в 2-х экземплярах:**

- Копия всех страниц паспорта.
- Комплект документов для физических лиц **в 2-х экземплярах:**
- Копия всех страниц паспорта.

При заполнении проектов договоров должны быть указаны виды деятельности в соответствии с требованиями законодательства о техническом регламенте безопасности зданий и сооружений, а также утвержденными СНИПАМИ по использованию зданий. При указании видов деятельности в договоре аренды не допускается включение организационно-правовых форм хозяйствующих субъектов (например: ЧОП), а также не допускается включение цели использования нежилого помещения - «Приют»;

Целевое назначение объекта установлено в п. 1.3 Приложения 4 к документации об аукционе и выбирается заявителем согласно перечня:

- а) административное;
- б) торговое;
- в) производственное (в случае, если помещение не расположено в многоквартирном жилом доме);
- 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) гостиница (в случае, если помещение не расположено в многоквартирном жилом доме).

Использование помещений под размещение гостиницы, хостела, иных мест временного проживания; заведений, предназначенных под размещения бань, саун, бассейнов; в целях размещения рюмочных, закусовых 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; производства, экологически шумной и вредной деятельности, хранения пожароопасных и отравляющих веществ запрещено (в случае, если помещения расположены в многоквартирном жилом доме).

**Реквизиты для перечисления арендной платы за нежилые помещения.**

Получатель платежа: Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)

ИНН 7705031674

КПП 770301001

Расчетный счет № 40101810045250010041

Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000

КБК 071 111 05072 02 8000 120.

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

Победитель аукциона перечисляет сумму за последние пять месяцев аренды объекта нежилого фонда (без НДС) в течении 15 дней с момента подписания арендатором договора аренды на счёт Департамента городского имущества города Москвы (п. 6.10 договора аренды).

Телефон для справок: 8(499) 652-60-25.

Приложение 13  
к документации об аукционе  
в электронной форме

**Таблица соответствия кодов ОКАТО и ОКТМО**

ОКТМО	Районы Восточного округа	ОКТМО	Районы Северного округа	ОКТМО	Районы Центрального округа	ОКТМО	Районы Южного округа
45 301 000	Богородское	45 333 000	Аэропорт	45 374 000	Арбат	45 911 000	Бирюлево Восточное
45 302 000	Вешняки	45 334 000	Беговой	45 375 000	Басманный	45 912 000	Бирюлево Западное
45 303 000	Восточное Измайлово	45 335 000	Бескудниковский	45 376 000	Замоскворечье	45 913 000	Братеево
45 304 000	муниципальный округ Восточный	45 336 000	Войковский	45 378 000	Красносельский	45 914 000	Даниловский
45 304 000	пос. Восточный	45 337 000	Восточное Дегунино	45 379 000	Мещанский	45 915 000	Донской
45 304 000	пос. Акулово	45 338 000	Головинский	45 380 000	Пресненский	45 916 000	Зябликово
45 305 000	Гольяново	45 339 000	Дмитровский	45 381 000	Таганский	45 917 000	Москворечье-Сабурово
45 306 000	Ивановское	45 340 000	Западное Дегунино	45 382 000	Тверской	45 918 000	Нагатинно-Садовники
45 307 000	Измайлово	45 341 000	Коптево	45 383 000	Хамовники	45 919 000	Нагатинский Затон
45 308 000	Косино-Ухтомский	45 342 000	Левобережный	45 384 000	Якиманка	45 920 000	Нагорный
45 309 000	Новогиреево	45 343 000	Молжаниновский	ОКТМО	Районы Юго-Восточного округа	45 921 000	Орехово-Борисово Северное
45 310 000	Новокосино	45 344 000	Савеловский	45 385 000	Выхино-Жулебино	45 922 000	Орехово-Борисово Южное
45 311 000	Метрогородок	45 345 000	Сокол	45 386 000	Капотня	45 923 000	Царицыно
45 312 000	Перово	45 346 000	Тимирязевский	45 387 000	Кузьминки	45 924 000	Чертаново Северное
45 313 000	Северное Измайлово	45 347 000	Ховрино	45 388 000	Лефортово	45 925 000	Чертаново Центральное
45 314 000	Соколиная Гора	45 348 000	Хорошевский	45 389 000	Люблино	45 926 000	Чертаново Южное
45 315 000	Сокольники	ОКТМО	Районы Северо-Восточного округа	45 390 000	Марьино	45 927 000	Старое Крыково
45 316 000	Преображенское	45 349 000	Алексеевский	45 391 000	муниципальный округ Некрасовка	ОКТМО	Присоединенные территории к г. Москве
ОКТМО	Районы Западного округа	45 350 000	Алтуфьевский	45 391 000	пос. Некрасовка	45 931 000	Троицк
45 317 000	муниципальный округ Внуково	45 351 000	Бабушкинский	45 392 000	Нижегородский	45 932 000	Щербинка
45 317 000	пос. Внуково	45 352 000	Бибирево	45 393 000	Печатники	45 941 000	посел. Внуковское
45 317 000	пос. Толстопальцево	45 353 000	Бутырский	45 394 000	Рязанский	45 943 000	посел. Вороновское
45 317 000	деревня Толстопальцево	45 354 000	Лянозово	45 395 000	Текстильщики	45 942 000	посел. Воскресенское
45 318 000	Дорогомиллово	45 355 000	Лосиноостровский	45 396 000	Южнопортовый	45 944 000	посел. Десновское
45 319 000	Крылатское	45 356 000	Марфино	ОКТМО	Районы Юго-Западного округа	45 945 000	посел. Киевский
45 320 000	муниципальный округ Кунцево	45 357 000	Марьино Роща	45 397 000	Академический	45 946 000	посел. Кленовское
45 320 000	пос. Рублево	45 358 000	Останкинский	45 398 000	Гагаринский	45 947 000	посел. Кокоткино
45 320 000	деревня Якинино	45 359 000	Отрадное	45 901 000	Зюзино	45 948 000	посел. Краснопахорское
45 321 000	Можайский	45 360 000	Ростокино	45 902 000	Коньково	45 949 000	посел. Марушкинское
45 322 000	Ново-Переделкино	45 361 000	Свиблово	45 903 000	Котловка	45 951 000	посел. Михайлово-Ярцевское
45 323 000	Очаково-Матвеевское	45 362 000	Северное Медведково	45 904 000	Ломоносовский	45 952 000	посел. Московский
45 324 000	Проспект Вернадского	45 363 000	Северный	45 905 000	Обручевский	45 953 000	посел. "Мосрентген"
45 325 000	Раменки	45 364 000	Южное Медведково	45 906 000	Северное Бутово	45 954 000	посел. Новофедоровское
45 326 000	Солнцево	45 365 000	Ярославский	45 907 000	Теплый Стан	45 955 000	посел. Первомайское
45 327 000	Тропарево-Никулино	ОКТМО	Районы Северо-Западного округа	45 908 000	Черемушки	45 956 000	посел. Роговское
45 328 000	Филевский Парк	45 366 000	Куркино	45 909 000	Южное Бутово	45 957 000	посел. Рязановское
45 329 000	Фили-Давыдовское	45 367 000	муниципальный округ Митино	45 910 000	Ясенево	45 958 000	посел. Сосенское
ОКТМО	Районы г Зеленограда	45 367 000	пос. Новобратцевский			45 959 000	посел. Филимонковское
45 330 000	Крюково	45 368 000	Покровское-Стрешнево			45 961 000	посел. Щаповское
45 331 000	Матушкино	45 369 000	Северное Тушино				
45 377 000	Савелки	45 370 000	Строгино				
45 332 000	Силино	45 371 000	Хорошево-Мневники				
45 927 000	Старое Крыково	45 372 000	Щукино				
		45 373 000	Южное Тушино				