

«УТВЕРЖДАЮ»

**И.о. руководителя ГУП «Управляющая
компания оптово-розничных, торговых
комплексов Севастополя»**

А.И. Макеенко

«04» апреля 2017 г.



ДОКУМЕНТАЦИЯ

**об аукционе на право заключения договоров аренды недвижимого имущества,
находящегося в собственности города федерального значения Севастополя —
встроенные нежилые помещения по ул. Партизанская, 4 «А»**

Информация о проведении аукциона размещена
на Официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения
информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru и на сайте Предприятия www.gupsevtorg.ru

СЕВАСТОПОЛЬ
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Извещение об открытом аукционе.
2. Требования к содержанию и составу заявки на участие в аукционе и инструкция по ее заполнению.
3. Форма, сроки и порядок оплаты по договору аренды.
4. Порядок пересмотра цены договора (цены лота).
5. Порядок, место, дата начала и дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.
6. Место, дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе.
7. Место, дата и время начала проведения аукциона.
8. Требования к участникам аукциона.
9. Порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе.
10. Форма, порядок, дата начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе.
11. Величина повышения начальной цены договора.
12. Срок, в течение которого победитель аукциона должен подписать проект договора аренды.
13. Дата, время, график проведения осмотра объектов.
14. Заключение и изменение договора аренды.
15. Условия публичной оферты.

Приложение № 1: Заявка на участие в аукционе.

Приложение № 2: Проекты договоров аренды недвижимого имущества.

1. Извещение об открытом аукционе.

| № п/п | Содержание пункта | Информация |
|-------|---|--|
| 1. | Наименование организатора, контактная информация | <p>Наименование: Государственное унитарное предприятие «Управляющая компания оптово-розничных, торговых комплексов Севастополя» (далее — Организатор), ИНН 9204009470, ОГРН 1149204018787.</p> <p>Место нахождения: г. Севастополь, ул. Партизанская, д. 4 «А».</p> <p>Почтовый адрес: 299011, г. Севастополь, Партизанская, д. 4 «А».</p> <p>Телефон: +7 (8692) 55-06-39.</p> <p>Адрес электронной почты: gup-sev@mail.ru</p> <p>Контактное лицо: Черная Анна Николаевна</p> <p>Контактный телефон: +7(978) 831-88-06</p> |
| 2. | Описание, технические характеристики и место расположения объекта недвижимого имущества, права на который передаются по договору | <p>Лот 1 - встроенное нежилое помещение (кабинет № 30), общей площадью 22,2 кв.м., расположенное на 3-м этаже 4-х этажного здания гостиницы «Приморская», расположенной по адресу: г. Севастополь, ул. Партизанская, д. 4 «А»;</p> <p>Лот 2 - встроенное нежилое помещение (кабинет № 41), общей площадью 24,2 кв.м., расположенное на 4-м этаже 4-х этажного здания гостиницы «Приморская», расположенной по адресу: г. Севастополь, ул. Партизанская, д. 4 «А»;</p> <p>Лот 3 - встроенное нежилое помещение (кабинет № 48), общей площадью 17,0 кв.м., расположенное на 4-м этаже 4-х этажного здания гостиницы «Приморская», расположенной по адресу: г. Севастополь, ул. Партизанская, д.4 «А».</p> |
| 3. | Целевое назначение имущества | офисное помещение |
| 4. | Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) (без учета коммунальных и эксплуатационных платежей) | <p>Лот 1 — 213 120 (двести тринадцать тысяч сто двадцать) рублей с учетом НДС в размере годовой арендной платы за право владения и пользования объектом;</p> <p>Лот 2 — 232 320 (двести тридцать две тысячи триста двадцать) рублей с учетом НДС в размере годовой арендной платы за право владения и пользования объектом;</p> <p>Лот 3 — 163 200 (сто шестьдесят три тысячи двести) рублей с учетом НДС в размере годовой арендной платы за право владения и пользования объектом.</p> |
| 5. | Величина повышения начальной цены договора («шаг аукциона») | относительно стартового (начального) размера ставки аренды – 5% от начальной цены договора. |
| 6. | Срок действия договора аренды | 5 лет. |
| 7. | Срок, место и порядок предоставления документации об аукционе | Документация об аукционе предоставляется на бумажном носителе в рабочие дни в период приема заявок (с 05.04.2017 г. по 26.04.2017 г. до 10:00 по местному времени): с 9 ч. 00 мин. до 12 ч. 00 мин. и с 13 ч. 00 мин. до 16 ч. 45 мин., с понедельника по пятницу, по адресу: г. Севастополь, ул. Партизанская, д. 4 «А», кабинет № 12 |

| № п/п | Содержание пункта | Информация |
|-------|--|---|
| | | (второй этаж). |
| 8. | Дата начала приёма заявок | 05.04. 2017 года |
| 9. | Дата окончания приёма заявок | 26 апреля 2017 года до 10:00 |
| 10. | Место рассмотрения заявок на участие в аукционе и место проведения аукциона | Адрес: 299011, г. Севастополь, ул. Партизанская, 4 «А», кабинет № 33 (третий этаж). |
| 11. | Дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе | 26.04.2017 г. 10 часов 00 минут |
| 12. | Размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе | Плата за предоставление документации об аукционе не установлена. |
| 13. | Дата и время проведения аукциона | 28.04.2017 г. 10 часов 00 минут |
| 14. | Требования к техническому состоянию объекта недвижимости на момент окончания срока договора | Содержать имущество в надлежащем техническом состоянии, для чего при необходимости заключать договоры об эксплуатационном обслуживании имущества, на поставку коммунальных услуг со специализированными организациями, осуществлять за счет собственных средств текущий и капитальный ремонт. |
| 15. | Электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена документация об аукционе | www.torgi.gov.ru, www.gupsevtorg.ru |
| 16. | Срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона | Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за 5 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. |
| 17. | Ограничения, связанные с использованием арендатором имущества | Передача арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование, а также передача арендных права в залог и внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, не допускается. |

Настоящая документация подготовлена в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 №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».

2. Требования к содержанию и составу заявки на участие в аукционе и инструкция по ее заполнению.

1. Требования к содержанию и составу заявки на участие в аукционе.

Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заявка на участие в аукционе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) решение об одобрении или о совершении 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, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

е) 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.

2. Инструкция по заполнению заявки на участие в аукционе.

Заявитель должен заполнить и представить заявку в письменной, или в электронной форме на участие в аукционе по форме, приведенной в настоящей документации об аукционе. В состав заявки входят все документы, которые представляются согласно требованиям настоящей документации об аукционе. Заявка оформляется на русском языке.

Заявка на участие в аукционе, поданная в письменной форме, должна быть разборчиво написана чернилами или отпечатана, и подписана заявителем или лицом, которое имеет право

действовать от имени заявителя. В тексте не должно быть никаких вставок между строк, надписей поверх изначального текста за исключением необходимых исправлений ошибок, допущенных самим заявителем. Никакие исправления не будут иметь силу, за исключением тех случаев, когда они парафированы лицом или лицами, подписавшими заявку на участие в аукционе. Сведения, которые содержатся в заявках, не должны допускать двусмысленных толкований. Все листы заявки должны быть **прошиты, пронумерованы, заверены подписью** заявителя (или уполномоченного им лица) и удостоверены печатью (при ее наличии).

Заявка на участие в аукционе, поданная в электронной форме, должна быть отпечатана и подписана заявителем или лицом, которое имеет право действовать от имени заявителя в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 №1-ФЗ "Об электронной цифровой подписи".

3. Форма заявки на участие в аукционе.

Типовая форма заявки на участие в аукционе представлена в приложении №1 настоящей документации.

3. Форма, сроки и порядок оплаты по договору аренды.

Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно и исключительно в денежной форме не позднее 20 числа текущего месяца, путем перечисления в соответствии с условиями договора аренды денежной суммы на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящей документации, в порядке, определенном договором.

Реквизиты: Государственное унитарное предприятие «Управляющая компания

оптово-розничных, торговых комплексов Севастополя»

299011, г. Севастополь, ул. Партизанская, 4 «А»

ОГРН 1149204018787

ИНН 9204009470

р/с №40602810140490000002

БИК 043510607

кор.счет №30101810335100000607

Наименование банка: РНКБ Банк (ПАО).

ОКПО: 00226738

ОКАТО: 67000000000

ОКОПФ: 15242

Форма оплаты: безналичный расчет.

4. Порядок пересмотра цены договора (цены лота).

Расчет арендной платы осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Севастополя от 26.06.2015 года № 564-ПП «Об утверждении Правил определения размера арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности города Севастополя, порядка, условий и сроков ее внесения и распределения».

Размер арендной платы ежемесячно корректируется с учетом индекса инфляции за текущий месяц.

Цена заключения договора аренды не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Севастополя, регулирующих исчисление размера арендной платы за объекты нежилого фонда, размер арендной платы по Договору изменяется в одностороннем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу такой нормативный правовой акт (кроме случая внесения Арендатором авансированной арендной платы), при условии если Арендодатель не позднее чем за 10 календарных дней до такого изменения арендной платы направит Арендатору по его адресу (согласно ЕГРЮЛ или ЕГРИП) заказным письмом извещение об этом.

В случае если в результате указанного изменения арендной платы арендная плата уменьшается, то арендная плата по Договору подлежит оплате без учета изменения нормативно-правовых актов Российской Федерации и (или) Севастополя.

5. Порядок, место, дата начала и дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Порядок подачи заявок на участие в аукционе.

Заявки на участие в аукционе подаются по адресу: г. Севастополь, ул. Партизанская, 4 «А», кабинет № 12 (второй этаж).

Время приема заявок на участие в аукционе: в рабочие дни с 09.00 до 16.45 (перерыв с 12.00 до 13.00), с 05.04.2017 г. по 26.04.2017 г. до 10:00 по местному времени.

Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (лота).

Прием заявок на участие в аукционе прекращается в указанный в настоящей документации день рассмотрения заявок на участие в аукционе непосредственно перед началом рассмотрения заявок.

Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, регистрируется организатором аукциона. По требованию заявителя организатор аукциона выдает расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения.

Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются соответствующим заявителям. В случае если было установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона возвращает задаток указанным заявителям в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола аукциона.

В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, аукцион признается несостоявшимся. В случае, если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, в отношении которых подана только одна заявка или не подано ни одной заявки.

6. Место, дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Место рассмотрения: г. Севастополь, ул. Партизанская, 4 «А», кабинет № 33 (третий этаж).

Дата и время начала рассмотрения заявок: 26.04.2017 г. в 10:00 по местному времени.

7. Место, дата и время начала проведения аукциона.

Место проведения: г. Севастополь, ул. Партизанская, 4 «А», кабинет № 33 (третий этаж).

Дата и время начала проведения аукциона: 28.04.2017 г. в 10:00 по местному времени.

8. Требования к участникам аукциона.

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 и подавшее заявку на участие в аукционе.

Участники аукциона должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

Заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в случаях:

1) непредставления документов, определенных пунктами 52 и 121 Правил 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67;

2) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);

3) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

4) наличия решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

9. Порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе.

Срок отзыва заявок на участие в аукционе - Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленной даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Порядок отзыва заявок - Уведомление об отзыве заявки на участие в аукционе подается в письменной форме по адресу: г. Севастополь, ул. Партизанская, 4 «А», кабинет № 12 (второй этаж).

10. Форма, порядок, дата начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе.

Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона запрос о разъяснении положений документации об аукционе. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор аукциона обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений документации об аукционе, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

В течение одного дня с даты направления разъяснения положений документации об аукционе по запросу заинтересованного лица такое разъяснение размещается организатором аукциона на официальном сайте с указанием запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

11. Величина повышения начальной цены лота.

Шаг аукциона - Устанавливается в размере 5% начальной (минимальной) цены лота и составляет:

Лот 1 — 10 656 руб.,

Лот 2 — 11 616 руб.,

Лот 3 — 8 160 руб.

12. Срок, в течение которого победитель аукциона должен подписать проект договора аренды.

Не ранее чем через 10 дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона в порядке, определенном постановлением Правительства Севастополя от 16.06.2015 № 500-ПП.

Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола торгов или договора аренды утрачивает внесенный им задаток.

13. Дата, время, график проведения осмотра объектов.

Условия проведения осмотра объекта.

1. Осмотр объекта, право заключения договора аренды на который выносятся на аукцион, обеспечивает организатор аукциона без взимания платы.

2. Осмотр осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

График проведения осмотра - По согласованию с организатором в рабочие дни с 09.00 до 17.00 (перерыв с 12:00 до 13:00).

14. Заключение и изменение договора аренды.

При заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

15. Условия публичной оферты.

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

Заявка

на участие в аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества,
находящегося в собственности города Севастополя, расположенного по адресу:

№ лота _____.

ФИО (для физических лиц)

Место нахождения (жительства)

Документ, удостоверяющий личность *серия* « » *выдан* г.

кем выдан

Фирменное наименование организации с указанием организационно-правовой формы (для юридических лиц)

*Документ о государственной регистрации в качестве юридического лица
(для юридического лица)*

серия № « » _____ г.
дата регистрации

Орган, осуществивший регистрацию

Место выдачи

Юридический адрес

Фактический адрес

Контактное лицо, контактный телефон/факс/адрес эл. почты

ФИО представителя по доверенности(в случае представления интересов по доверенности)

Реквизиты доверенности № « » _____ г.
дата

Документ, удостоверяющий личность *серия* № « » _____ г.
выдан

кем выдан

ИНН / КПП

ОКОНХ, ОКПО

расчетный счет

наименование банка

кор. счет

БИК

В соответствии с условиями проводимого аукциона, представляя настоящую заявку, беру на себя обязательство подписать договор аренды муниципального имущества.

Я подтверждаю, что ознакомлен с аукционной документацией по настоящему аукциону в полном объеме и согласен с ее условиями и требованиями.

Настоящей заявкой подтверждаю, что

(наименование участника аукциона)

соответствует требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, участвующим в аукционе на право заключения договоров аренды в отношении государственного имущества, находящегося в собственности города Севастополя и составляющего казну города;

в отношении

(наименование участника аукциона)

не проводится ликвидация; отсутствует решение арбитражного суда о признании банкротом и об открытии конкурсного производства; не приостановлена деятельность в порядке, предусмотренном КоАП РФ, на день подачи заявки на участие в аукционе.

Я уведомлен, что если мое предложение будет лучшим после предложения победителя аукциона, а победитель аукциона будет признан уклонившимся от заключения договора аренды, я обязан подписать данный договор аренды в соответствии с требованиями аукционной документации и условиями моего предложения по цене.

Контактный телефон: _____

Приложение: Опись и представленные документы на ___ л.

должность

подпись

Ф.И.О.

М. П.

Проект договора аренды недвижимого имущества

" ____ " _____ 2017г.

г. Севастополь

Государственное унитарное предприятие «Управляющая компания оптово-розничных, торговых комплексов Севастополя», в лице Руководителя Семенова Андрея Геннадиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
(полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы и места нахождения либо фамилия, имя и отчество физического лица, пол, гражданство и место рождения физического лица)

дата рождения _____, зарегистрированное(ая, ый) _____

(для физических лиц)

_____ г., свидетельство о государственной регистрации № _____,

ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____,

(для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей)

проживающий(ая) по адресу: _____,

(для физических лиц)

паспорт: серия _____ номер _____, выданный _____ г.,

(для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей)

в лице _____,

(для юридических лиц с указанием должности, фамилии, имени, отчества)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании

_____,
(указать наименование положения, устава, реквизиты доверенности и т.п.)

с другой стороны (далее - Стороны), руководствуясь главой 34 «Аренда» Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом города Севастополя № 104-ЗС от 30.12.2014 «Об аренде государственного имущества города Севастополя», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Раздел 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование (или - во временное пользование) объект недвижимого имущества, находящийся на балансе Государственного унитарного предприятия «Управляющая компания оптово-розничных, торговых комплексов Севастополя», а Арендатор обязуется принять его, вносить плату за пользование объектом аренды, своевременно возратить этот объект в исправном состоянии с учетом нормального износа.

1.2. Объектом аренды по настоящему Договору является объект, находящийся в государственной собственности города федерального значения Севастополя - Встроенное нежилое помещение (кабинет № 30), общей площадью 22,2 кв.м., расположенное на 3-м этаже 4-х этажного здания гостиницы «Приморская», расположенной по адресу: г. Севастополь, ул. Партизанская, д. 4 «А».

(вид недвижимого имущества, площадь объекта, иные имеющиеся данные об объекте нежилого фонда, позволяющие определенно установить имущество, передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды, границы объекта аренды могут быть выделены на плане, который будет являться неотъемлемым приложением к Договору) (по тексту далее – «Объект»), стоимость которого согласно отчету об оценке № 14/11/1-1 от 15.11.2016 г., выполненному Оценщиком Ковальской Л.И., Свидетельство Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» рег. № 02279 от 12.08.2015 г. (далее - "Отчет") составляет 1 519 200 рублей (с учетом НДС).

1.3. Объект передается для размещения **офиса**.

(цель использования объекта аренды)

1.4. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 Договора.

1.5. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с

_____.
(указывается при необходимости)

Раздел 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Проверять условия использования Арендатором объекта аренды и соблюдение им иных условий, определенных Договором, в любое время и без предупреждения.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Передать Объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьей 3 настоящего Договора.

2.2.2. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. С предварительного письменного согласия Арендодателя производить реконструкцию, техническое переоборудование и иные улучшения объекта аренды.

2.4. Арендатор обязуется:

2.4.1. Использовать Объект в соответствии с пунктом 1.3 Договора. Арендатор обязан соблюдать режим использования объекта аренды, установленный нормативно-правовыми актами Севастополя.

Обеспечивать в установленном порядке доступ третьих лиц на Объект для его оборудования техническими средствами, обеспечивающими передачу сигнала от систем автоматической противопожарной защиты непосредственно в подразделения пожарной охраны; прямой телефонной связью со службами экстренного реагирования; системой информирования населения, находящегося на Объекте, о чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

2.4.2. Не размещать без предварительного согласия Арендодателя объекты наружной рекламы снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности города Севастополя, частью которого или которым является Объект.

В случае если Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, размещение объектов наружной рекламы снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома осуществляется в установленном порядке по соглашению с

(организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт Имуущества казны Севастополя, - в отношении зданий, сооружений, помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях, указывается при наличии) (по тексту Договора – «Организация»).

2.4.3. Если Объект является памятником культурного наследия и который зарегистрирован в установленном законом порядке или входит в его состав, Арендатор обязан:

- в течение 20 дней с даты подписания Договора обратиться для оформления охранного обязательства в отношении Объекта в орган, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее в настоящем пункте - у орган культурного наследия);

- в течение срока, установленного административным регламентом органа культурного наследия по предоставлению государственной услуги по оформлению охранных обязательств собственников и пользователей объектов культурного наследия, заключить охранное обязательство в отношении Объекта;

- в месячный срок с момента оформления охранных обязательств в отношении Объекта, но не позднее 4 месяцев с даты подписания Договора, представить Арендодателю копию охранных обязательств, заключенного в отношении Объекта;

- надлежащим образом выполнять охранное обязательство.

2.4.4. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора, а также осуществлять другие платежи, связанные с использованием объекта аренды.

2.4.5. Поддерживать Объект в исправном состоянии за свой счет, в том числе производить профилактические осмотры и восстановительные ремонты инженерного оборудования объекта аренды, обеспечивающего жизнедеятельность Объекта, при обязательном предварительном письменном уведомлении Арендодателя. В случае аварии на объекте аренды принимать меры к устранению последствий аварий.

2.4.6. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, включая работы, выполнение которых необходимо для использования объекта аренды по назначению, установленному п. 1.3 Договора, а также поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта. В случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект.

Если Объектом является здание, сооружение, по мере необходимости, но не реже одного раза в год, за свой счет производить очистку фасада Объекта от надписей и графических изображений, используя специальную технику и смывки.

Работы по окраске фасадов зданий, сооружений, многоквартирных домов должны выполняться Арендатором только в соответствии требованиями исполнительных органов государственной власти в сфере архитектуры и градостроительства.

2.4.7. Обеспечить сохранность объекта аренды, в том числе инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, установленных технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности на объекте аренды (указанных в акте приема-передачи).

2.4.8. Производить за свой счет капитальный ремонт (плановый или внеплановый), иные улучшения объекта аренды, включая работы, выполнение которых необходимо для использования объекта аренды по целевому назначению, установленному п. 1.3 Договора, предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем.

По окончании проведения капитального ремонта, иных улучшений Объекта в установленном порядке предъявить Объект для приемки в эксплуатацию (если этого требует законодательство Российской Федерации).

2.4.9. Не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, кроме Объекта, помещений, находящихся в здании, и письменно уведомлять Арендодателя в случае установки указанного оборудования эксплуатирующей организацией.

В случае обнаружения Арендодателем или Организацией самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий капитального характера, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Организации.

Приведенные в предыдущем абзаце требования распространяются, в том числе, на самовольную установку инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания иных помимо Объекта помещений, находящихся в здании.

2.4.10. В течение 60 календарных дней со дня подписания настоящего Договора:

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии (в том числе воды и газа) заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги, и надлежащим образом выполнять такие договоры. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- при отсутствии указанных в предыдущем абзаце устройств заключить аналогичные договоры с Организацией или эксплуатирующей организацией (при наличии согласия Организации) и надлежащим образом выполнять такой договор;

- заключить договор на содержание и текущий ремонт Объекта, являющегося зданием, сооружением, с Организацией либо, при наличии фактической возможности и согласия Организации, с иными организациями. Выполнять такой договор надлежащим образом. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- в случае если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, заключить с Организацией договор о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект. Выполнять такой договор надлежащим образом;

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с Организацией либо, при наличии собственных контейнерных площадок, - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги. Выполнять такой договор надлежащим образом. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

С письменного согласия Организации Арендатор вправе самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт объекта аренды и (или) общих помещений здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 дней с момента получения согласия Организации.

2.4.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал организации и др.) без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

2.4.12. В течение 15 календарных дней с даты подписания Договора заключить договор страхования объекта аренды за счет собственных средств в свою пользу (Выгодоприобретатель) и на весь срок аренды от следующих рисков: стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц, пожара, повреждения инженерных сетей. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя.

Арендатор обязан:

- выполнять данный указанный договор страхования надлежащим образом, в том числе оплачивать страховые взносы в течение всего срока аренды;

- немедленно и надлежащим образом извещать страховую организацию, Организацию и Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта;

- извещать страховую организацию обо всех изменениях и степени риска в срок не более трех рабочих дней с момента наступления этих изменений.

При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, Арендатор обязан незамедлительно и в установленном порядке сообщить о происшедшем страховой организации, Арендодателю, Организации, а также в соответствующие компетентные органы (милицию, органы МЧС России, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций, и т.п.) и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.4.13. В случае если Объектом является здание, сооружение, оформить право землепользования земельным участком, необходимым для использования Объекта, в течение 6 месяцев с даты заключения Договора.

До оформления землепользования Арендатором, а также в случаях, если объектом аренды не является здание, сооружение, Арендатор обязан компенсировать Организации ее затраты на оплату за пользование земельным участком, на котором расположен Объект, пропорционально занимаемой площади в Объекте, Кредитором по данному обязательству является Организация.

2.4.14. Беспрепятственно допускать на Объект представителей Арендодателя и (или) Организации с целью проверки его использования, соблюдения иных условий, определенных Договором, а также для устранения аварий. Арендатор обязан обеспечить доступ представителям Арендодателя и (или) Организации на Объект и предоставить документы, подтверждающие выполнение Арендатором условий договора аренды. Для предотвращения аварии и (или) ее устранения, а также в иных случаях, определенных Договором, Арендодатель и (или) Организация имеют право на доступ на Объект в отсутствие представителей Арендатора.

2.4.15. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.4.16. Обеспечивать доступ третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и (или) Организации в случаях, когда в отношении Объекта принято решение об условиях его приватизации путем продажи на торгах.

2.4.17. Обеспечить пожарную безопасность на Объекте, а именно:

- обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности;

- обеспечивать исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности (при наличии), в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;

- в случае осуществления работ на Объекте по перепланировке (переустройству) Объекта и (или) изменения их функционального назначения в обязательном порядке до начала указанных работ предусматривать разработку проектной документации, выполненной в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности и согласованной в установленном законом порядке;

- в случае обоснованной невозможности выполнения отдельных положений требований нормативных документов по пожарной безопасности предусматривать разработку и согласование в установленном порядке с органами МЧС России по городу Севастополю специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности Объекта и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

2.4.18. Не хранить в объекте аренды вещества и предметы, запрещенные к обороту или ограниченные в обороте в соответствии с законодательством России, также предметы, требующие особых условий хранения и представляющие непосредственную опасность для объекта аренды, за исключением случаев, когда Объект предоставлен для таких нужд.

2.4.9. Возвратить (освободить) Объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьей 3 настоящего Договора.

2.4.20. В случае если право пользования по Договору подлежит государственной регистрации, государственная регистрация права пользования либо прекращения права пользования осуществляется Арендатором за его счет. Последствия неосуществления такой регистрации несет Арендатор в любом случае.

Раздел 3. Порядок передачи и возврата объекта аренды

3.1. Передача объекта аренды в аренду не влечет передачи Арендатору права собственности на данный Объект (его часть). Собственником объекта аренды остается город Севастополь, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

3.2. Прием-передача объекта аренды в аренду осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя, Арендатора и

(организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт Имущества казны Севастополя, - в отношении зданий, сооружений, помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях, - указывается при наличии)

3.2.1. Акт приема-передачи объекта аренды подписывается одновременно с подписанием Договора.

3.3. Стороны договорились, что отказ или уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи объекта аренды независимо от его причин означает отказ Арендатора от заключения договора аренды.

3.4. Обязанность Арендодателя по передаче объекта аренды Арендатору считается исполненной с даты подписания Сторонами акта приема-передачи объекта аренды.

3.5. Объект передается Арендатору без принадлежностей и документов на Объект, за исключением тех, которые указываются Арендодателем в акте приема-передачи объекта аренды.

3.6. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает, что:

- Объект передан ему в состоянии, которое отвечает условиям Договора и его требованиям к техническому и иному состоянию Объекта, в том числе относительно электро-, водо-, теплоснабжения и канализования.

- Арендатор может пользоваться объектом аренды в соответствии с его назначением и условиями Договора. Предоставление каких-либо документов и принадлежностей, относящихся к объекту аренды, кроме тех, которые указаны в акте приема-передачи объекта аренды, не требуется.

- Арендодатель полностью проинформировал Арендатора о технических и иных свойствах Объекта арендатора, в то числе особенностях и недостатках, которые могут быть небезопасными для жизни, здоровья, имущества Арендатора и третьих лиц.

- Объект предварительно осмотрен Арендатором, и все имеющиеся недостатки объекта аренды оговорены Арендодателем и Арендатором при заключении настоящего Договора.

3.7. Объект должен быть возвращен Арендатором Арендодателю не позднее 10 календарных дней с даты прекращения договора аренды, свободным от имущества Арендатора, а также от прав и имущества третьих лиц, и в состоянии не худшем чем то, в котором Объект был передан Арендатору, с учетом улучшений, проведенных Арендатором в соответствии с условиями Договора.

При прекращении Договора Арендатор обязан в пределах вышеуказанного срока возврата Объекта и не позднее чем за 3 рабочих дня до заявленной Арендатором даты возврата объекта аренды письменно уведомить Арендодателя и Организацию (в случае если акт приема-передачи объекта аренды Арендатору подписывался представителем Организации) о дате возврата Арендатором объекта аренды.

3.8. За период с даты прекращения Договора и до истечения срока, в течение которого Арендатор обязан возвратить Объект Арендодателю, Арендатор обязан внести плату за период по дате подписания акта приема-передачи Сторонами включительно.

3.9. Возврат объекта аренды после прекращения действия Договора оформляется актом приема-передачи объекта аренды, который подписывается Арендодателем, Арендатором и Организацией (в случае если акт приема-передачи объекта аренды Арендатору подписывался представителем Организации), за исключением случаев, определенных законом или Договором.

3.10. В случае нарушения срока возврата объекта аренды в случае прекращения Договора Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь период фактического пользования имуществом в размере, равном двойной арендной плате, установленной в соответствии с Договором.

Раздел 4. Арендная плата

4.1. Размер арендной платы по Договору определяется в следующем порядке:

4.1.1. В случае заключения Договора по результатам торгов размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной по результатам торгов.

4.1.2. В случае заключения Договора без проведения торгов размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной согласно Отчету об оценке аренды (арендной платы) относительно объекта аренды, выполненного оценщиком на дату оценки, и скорректированной на дату заключения Договора в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

4.1.3. Если в случаях, предусмотренных Договором, в период действия Договора по заказу Арендодателя выполнена оценка аренды (арендной платы) относительно объекта аренды (далее – «оценка аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем») и если такая оценка аренды (арендной платы) относительно объекта аренды больше арендной платы по Договору, то с первого числа месяца, следующего за месяцем даты оценки аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем, размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной согласно Отчету об оценке аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем и скорректированной в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

При этом Арендодатель обязан известить Арендатора об этом в порядке, определенном Договором, и не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем даты оценки аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем.

4.2. Размер арендной платы за пользование объектом аренды устанавливается в рублях и на момент заключения Договора в соответствии с отчетом об оценке (с учетом индекса потребительских цен) составляет с учетом налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») _____ рублей в месяц.

4.3. Размер арендной платы за каждый последующий месяц определяется Арендатором путем корректировки размера арендной платы за первый месяц аренды в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

Указанная корректировка и расчет арендной платы осуществляются Арендатором самостоятельно. При этом Арендодатель вправе извещать Арендатора о расчете арендной платы.

4.4. В арендную плату не включены: плата за пользование земельным участком, на котором находится Объект, плата на содержание Объекта, в том числе расходы, необходимые для поддержания его в исправном состоянии, и иные расходы, необходимые для выполнения обязательств Арендатором по настоящему Договору.

4.5. Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно и исключительно в денежной форме.

4.6. Арендная плата без учета НДС оплачивается Арендатором не позднее 20 числа текущего месяца путем перечисления на расчетный счет: _____ или иной расчетный счет, указанный Арендодателем, в порядке, определенном Договором.

4.7. Налог на добавленную стоимость и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

При передаче в аренду государственного имущества Севастополя органами государственной власти и управления имуществом, находящимся в собственности Севастополя, налоговая база определяется как сумма арендной платы с учетом налога. При этом налоговая база определяется налоговым агентом отдельно по каждому объекту аренды. В этом случае налоговыми агентами признаются Арендаторы указанного имущества. Арендатор обязан исчислить, удержать из доходов, уплаченных Арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога. Требования настоящего абзаца применяются в случае, если иное не предусмотрено Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.8. Основанием для внесения арендной платы является Договор. В случае несоответствия размера арендной платы в извещении о размере арендной платы арендная плата оплачивается в соответствии с Договором.

4.9. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Севастополя, регулирующих исчисление размера арендной платы за объекты нежилого фонда, размер арендной платы по Договору изменяется в одностороннем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу такой

нормативный правовой акт (кроме случая внесения Арендатором авансированной арендной платы), при условии если Арендодатель не позднее чем за 10 календарных дней до такого изменения арендной платы направит Арендатору по его адресу (согласно ЕГРЮЛ или ЕГРИП) заказным письмом извещение об этом.

В случае если в результате указанного изменения арендной платы арендная плата уменьшается, то арендная плата по Договору подлежит оплате без учета изменения нормативно-правовых актов Российской Федерации и (или) Севастополя.

4.10. Досрочное освобождение Объекта (до подписания акта приема-передачи Арендодателем и Арендатором) не является основанием прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

Раздел 5. Гарантийный платеж

5.1. Не позднее 7 календарных дней с даты заключения Договора Арендатор обязан внести Арендодателю гарантийный платеж в размере арендной платы, указанной в п. 4.2 Договора.

5.2. Гарантийный платеж не возвращается по окончании срока действия Договора и засчитывается в счет уплаты арендной платы за последние периоды аренды.

5.3. Арендодатель вправе удержать из суммы гарантийного платежа любую задолженность Арендатора по Договору, в том числе задолженность по внесению арендной платы, пени за ее несвоевременную уплату, а также иные платежи, обязанность по уплате которых возложена на Арендатора по настоящему Договору и не выполнена в установленные сроки.

5.4. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора гарантийный платеж не возвращается. Исключения составляют случаи, когда Договор расторгнут по решению суда в связи с нарушением условий Договора Арендодателем. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя в связи с нарушениями Арендатором условий Договора гарантийный платеж удерживается Арендодателем в счет задолженности Арендатора, а при отсутствии задолженности не возвращается Арендатору в любом случае.

Раздел 6. Ухудшение и улучшение объекта аренды

6.1. Улучшения Объекта могут быть осуществлены Арендатором только с письменного согласия Арендодателя.

6.2. Все улучшения Объекта, отделимые без вреда Объекту, являются собственностью Арендатора. Стороны согласились, что затраты Арендатора на проведение неотделимых улучшений Объекта, в том числе улучшений, произведенных с согласия Арендодателя, Арендатору не возмещаются. Подписывая Договор, Стороны подтверждают, что данное условие соответствует их воле и не нарушает и не ограничивает их прав и законных интересов.

6.3. Арендатор, осуществляя улучшения объекта аренды, не приобретает доли в праве собственности на Объект в любом случае, в том числе и в случае, если в результате улучшения, сделанного с согласия Арендодателя, создана новая вещь. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что данные условия соответствуют их воле и не нарушают и не ограничивают их прав и законных интересов.

6.4. Арендатор отвечает перед Арендодателем за ущерб, причиненный в результате утраты или повреждения и (или) иного ухудшения Объекта.

Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.

Риск гибели или повреждения имущества Арендатора или третьих лиц, которое находится в объекте аренды, несут собственники такого имущества.

6.5. В случае утраты или повреждения и (или) иного ухудшения Объекта Арендатор, во всех случаях, обязан возместить Арендодателю ущерб от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения Объекта, размер которых определяется оценщиком по заказу Арендодателя.

Стороны договорились, что размер ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды, определенный оценщиком по заказу Арендодателя, признается Сторонами документом, подтверждающим размер убытков от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды.

Арендодатель вправе отказаться с освобождением себя от ответственности от принятия объекта аренды до приведения Арендатором его в состояние, в котором он был получен, с учетом нормального износа либо до возмещения Арендатором ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды.

Арендатор обязан оплачивать арендную плату за весь период до возмещения им ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды и компенсации расходов на определение размера таких убытков либо до приведения его в состояние, в котором он был получен, с учетом нормального износа.

Раздел 7. Срок Договора

7.1. Объект передан в аренду на срок с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г. включительно.

7.2. Договор может быть перезаключен Сторонами на тех же условиях и на срок до _____ при условии обеспечения Арендатором за свой счет подготовки документов, необходимых для государственной регистрации Договора.

(Пункт 7.2 Договора указывается в случае, если на момент подписания договора аренды государственного имущества, который подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке, Договор не может быть зарегистрирован из-за отсутствия необходимых для регистрации документов).

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных разделом 9 Договора.

Раздел 8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

- 8.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,5% в день от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.
- 8.3. В случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 30 процентов годовых от просроченной суммы за весь период просрочки.
- 8.4. В случае если просрочка внесения арендной платы в полном объеме будет продолжаться более 60 календарных дней, Арендатор уплачивает в пользу Арендодателя штраф в сумме, равной пятикратному размеру месячной арендной платы, установленной Договором.
- 8.5. В случае нарушения срока возврата Объекта Арендатором Арендодателю, определенного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере двойной арендной платы за все время просрочки, за исключением случая, предусмотренного п. 3.10 Договора.
- 8.6. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.4.9 и 2.4.18 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.
- 8.7. В случае отсутствия договоров, предусмотренных пп. 2.4.10 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.
- 8.8. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

Раздел 9. Изменение и расторжение Договора

- 9.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного пп. 4.9 Договора.
- 9.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую Сторону не позднее чем за три месяца до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.
- 9.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя при следующих нарушениях Договора:
- 9.3.1. При непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно пп. 2.4.8 Договора по окончании проведения его капитального ремонта, а также при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.
- 9.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора, с учетом последующих изменений и дополнений к нему, арендной платы за Объект в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения.
- 9.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.4.14 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.
- 9.3.3-1. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.4.16 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и (или) Организации.
- 9.3.4. При передаче права аренды в залог, в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев неправомерной сдачи в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп. 10.4 Договора.
- 9.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.4.7, 2.4.8, 2.4.17 Договора.
- 9.3.6. В случае отсутствия договоров, указанных в пп. 2.4.9, 2.4.13 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца.
- 9.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп. 2.4.12 Договора.
- 9.3.8. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных пп. 2.4.7, 2.4.8, 2.4.17 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.
- 9.3.9. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, предусмотренного в пп. 2.4.2 Договора.
- 9.3.10. При реализации Арендатором контрафактной продукции, а также продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.
- 9.3.11. В случае отсутствия заключенного в отношении Объекта охранного обязательства, указанного в пункте 2.4.3 Договора, в течение более чем четырех месяцев с даты подписания Договора.
- 9.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Стороны договорились, что указанный разумный срок не может превышать 14 календарных дней в любом случае. Письменное предупреждение Арендодателя о необходимости исполнения обязательства по Договору, а также требование об изменении или расторжении Договора, которые (ое) доставлены(о) по указанному в ЕГРЮЛ или ЕГРИП адресу Арендатора либо адресу, указанному в Договоре, считаются полученными даже при отсутствии Арендатора по данному адресу.
- Стороны согласились, что в случае устранения Арендатором нарушенных условий договора аренды в установленный срок Арендодатель оставляет за собой право расторгнуть договор аренды в судебном порядке.

Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в пятнадцатидневный срок с даты направления такого требования.

Стороны согласились, что письменное предупреждение о необходимости исполнения обязательств по Договору в случае их нарушения и требование об изменении или расторжении договора аренды могут быть изложены в одном письме, что не противоречит принципу дозволительной направленности гражданско-правового регулирования и свидетельствует о соблюдении Сторонами досудебного порядка урегулирования спора в случае досрочного расторжения Договора.

9.5. Арендодатель вправе с соблюдением требований пп. 2.2.2 Договора в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия и установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение;
- принятия в установленном порядке решения о проведении на инвестиционных условиях работ по приспособлению здания, сооружения, многоквартирного дома для современного использования <*>.

<*> Абзац включается в текст Договора в случае, если здание, сооружение, многоквартирный дом являются объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия).

9.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случаях:

- наличия письменной информации органов прокуратуры Российской Федерации о выявленных в Объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мерах прокурорского реагирования;
- обнаружения Арендодателем права пользования Объектом третьими лицами;
- наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в связи с выявлением в Объекте фактов нарушений установленных законодательством Российской Федерации и города Севастополя правил промышленного производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

9.6-1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия Уполномоченным органом решения о развитии застроенных территорий в городе Севастополе, если Объект расположен в пределах таких территорий.

9.6-2. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по внесению арендной платы по Договору в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

9.7. В случаях, предусмотренных п. 9.5, 9.6 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п. 9.6-1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п. 9.6-2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 10.6-2 Договора, если Арендатором не исполнены требования по внесению арендной платы по Договору, изложенные в уведомлении.

Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты их отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

Раздел 10. Особые условия

10.1. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

10.2. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта, при отсутствии Арендатора Организация имеет право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

10.3. В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, штрафные санкции до момента выполнения Арендатором предусмотренной договором купли-продажи Объекта обязанности по оплате цены продажи Объекта и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации.

10.4. Заключив Договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации). Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на

поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

Указанные меры должны быть применены в случае систематического уклонения Арендатором возврата объекта аренды.

Раздел 11. Прочие условия

11.1. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

11.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в судебном порядке.

11.3. Об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в недельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

Размещение на сайте Правительства Севастополя информации об изменении расчетного счета для оплаты арендной платы за пользование собственностью Севастополя признается Сторонами надлежащей формой уведомления об изменении платежных реквизитов Арендодателя.

При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.4. Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу: один экземпляр Договора остается у Арендатора, два экземпляра - у Арендодателя.

Раздел 12. Юридические адреса Сторон

Арендодатель

Государственное унитарное предприятие
«Управляющая компания оптово-розничных,
торговых комплексов Севастополя»
299011, г. Севастополь, ул. Партизанская, 4 «А»
ОГРН 1149204018787
ИНН 9204009470
Р/с №40602810140490000002
Бик 043510607 в РНКБ
Кор. Счёт № 30101810335100000607
адрес эл. почты: gur-sev@mail.ru

Руководитель

_____ А.Г. Семенов

«__» _____ 2017 г.

М.П.

Арендатор

«__» _____ 2017 г.

М.П.

Приложение № 2
к документации об аукционе
Лот № 2

"__" _____ 2017г.

г. Севастополь

Государственное унитарное предприятие «Управляющая компания оптово-розничных, торговых комплексов Севастополя», в лице Руководителя Семенова Андрея Геннадиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
(полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы и места нахождения либо фамилия, имя и отчество физического лица, пол, гражданство и место рождения физического лица)

дата рождения _____, зарегистрированное(ая, ый) _____

(для физических лиц)

_____ г., свидетельство о государственной регистрации № _____,

ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____,

(для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей)

проживающий(ая) по адресу: _____,

(для физических лиц)

паспорт: серия _____ номер _____, выданный _____ г.,

(для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей)

в лице _____,

(для юридических лиц с указанием должности, фамилии, имени, отчества)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании

_____,
(указать наименование положения, устава, реквизиты доверенности и т.п.)

с другой стороны (далее - Стороны), руководствуясь главой 34 «Аренда» Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом города Севастополя № 104-ЗС от 30.12.2014 «Об аренде государственного имущества города Севастополя», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Раздел 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование (или - во временное пользование) объект недвижимого имущества, находящийся на балансе Государственного унитарного предприятия «Управляющая компания оптово-розничных, торговых комплексов Севастополя», а Арендатор обязуется принять его, вносить плату за пользование объектом аренды, своевременно возратить этот объект в исправном состоянии с учетом нормального износа.

1.2. Объектом аренды по настоящему Договору является объект, находящийся в государственной собственности города федерального значения Севастополя - встроенное нежилое помещение (кабинет № 41), общей площадью 24,2 кв.м., расположенное на 4-м этаже 4-х этажного здания гостиницы «Приморская», расположенной по адресу: г. Севастополь, ул. Партизанская, д. 4 «А».

(вид недвижимого имущества, площадь объекта, иные имеющиеся данные об объекте нежилого фонда, позволяющие определенно установить имущество, передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды, границы объекта аренды могут быть выделены на плане, который будет являться неотъемлемым приложением к Договору) (по тексту далее - «Объект»), стоимость которого согласно отчету об оценке № 14/11/1-4 от 15.11.2016г., выполненному Оценщиком Ковальской Л.И., Свидетельство Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» рег. № 02279 от 12.08.2015г. (далее - "Отчет") составляет 1 656 100 рублей (с учетом НДС).

1.3. Объект передается для размещения **офиса**.

(цель использования объекта аренды)

1.4. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 Договора.

1.5. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с

(указывается при необходимости)

Раздел 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Проверять условия использования Арендатором объекта аренды и соблюдение им иных условий, определенных Договором, в любое время и без предупреждения.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Передать Объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьей 3 настоящего Договора.

2.2.2. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. С предварительного письменного согласия Арендодателя производить реконструкцию, техническое переоборудование и иные улучшения объекта аренды.

2.4. Арендатор обязуется:

2.4.1. Использовать Объект в соответствии с пунктом 1.3 Договора. Арендатор обязан соблюдать режим использования объекта аренды, установленный нормативно-правовыми актами Севастополя.

Обеспечивать в установленном порядке доступ третьих лиц на Объект для его оборудования техническими средствами, обеспечивающими передачу сигнала от систем автоматической противопожарной защиты непосредственно в подразделения пожарной охраны; прямой телефонной связью со службами экстренного реагирования; системой информирования населения, находящегося на Объекте, о чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

2.4.2. Не размещать без предварительного согласия Арендодателя объекты наружной рекламы снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности города Севастополя, частью которого или которым является Объект.

В случае если Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, размещение объектов наружной рекламы снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома осуществляется в установленном порядке по соглашению с

(организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт Имущества казны Севастополя, - в отношении зданий, сооружений, помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях, указывается при наличии) (по тексту Договора – «Организация»).

2.4.3. Если Объект является памятником культурного наследия и который зарегистрирован в установленном законом порядке или входит в его состав, Арендатор обязан:

- в течение 20 дней с даты подписания Договора обратиться для оформления охранного обязательства в отношении Объекта в орган, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее в настоящем пункте - у орган культурного наследия);

- в течение срока, установленного административным регламентом органа культурного наследия по предоставлению государственной услуги по оформлению охранных обязательств собственников и пользователей объектов культурного наследия, заключить охранное обязательство в отношении Объекта;

- в месячный срок с момента оформления охранных обязательств в отношении Объекта, но не позднее 4 месяцев с даты подписания Договора, представить Арендодателю копию охранных обязательств, заключенного в отношении Объекта;

- надлежащим образом выполнять охранное обязательство.

2.4.4. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора, а также осуществлять другие платежи, связанные с использованием объекта аренды.

2.4.5. Поддерживать Объект в исправном состоянии за свой счет, в том числе производить профилактические осмотры и восстановительные ремонты инженерного оборудования объекта аренды, обеспечивающего жизнедеятельность Объекта, при обязательном предварительном письменном уведомлении Арендодателя. В случае аварии на объекте аренды принимать меры к устранению последствий аварий.

2.4.6. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, включая работы, выполнение которых необходимо для использования объекта аренды по назначению, установленному п. 1.3 Договора, а также поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта. В случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект.

Если Объектом является здание, сооружение, по мере необходимости, но не реже одного раза в год, за свой счет производить очистку фасада Объекта от надписей и графических изображений, используя специальную технику и смывки.

Работы по окраске фасадов зданий, сооружений, многоквартирных домов должны выполняться Арендатором только в соответствии требованиями исполнительных органов государственной власти в сфере архитектуры и градостроительства.

2.4.7. Обеспечить сохранность объекта аренды, в том числе инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, установленных технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности на объекте аренды (указанных в акте приема-передачи).

2.4.8. Производить за свой счет капитальный ремонт (плановый или внеплановый), иные улучшения объекта аренды, включая работы, выполнение которых необходимо для использования объекта аренды по целевому назначению, установленному п. 1.3 Договора, предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем.

По окончании проведения капитального ремонта, иных улучшений Объекта в установленном порядке предъявить Объект для приемки в эксплуатацию (если этого требует законодательство Российской Федерации).

2.4.9. Не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, кроме Объекта, помещений, находящихся в здании, и письменно уведомлять Арендодателя в случае установки указанного оборудования эксплуатирующей организацией.

В случае обнаружения Арендодателем или Организацией самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий капитального характера, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Организации.

Приведенные в предыдущем абзаце требования распространяются, в том числе, на самовольную установку инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания иных помимо Объекта помещений, находящихся в здании.

2.4.10. В течение 60 календарных дней со дня подписания настоящего Договора:

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии (в том числе воды и газа) заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги, и надлежащим образом выполнять такие договоры. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;
- при отсутствии указанных в предыдущем абзаце устройств заключить аналогичные договоры с Организацией или эксплуатирующей организацией (при наличии согласия Организации) и надлежащим образом выполнять такой договор;
- заключить договор на содержание и текущий ремонт Объекта, являющегося зданием, сооружением, с Организацией либо, при наличии фактической возможности и согласия Организации, с иными организациями. Выполнять такой договор надлежащим образом. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;
- в случае если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, заключить с Организацией договор о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект. Выполнять такой договор надлежащим образом;
- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с Организацией либо, при наличии собственных контейнерных площадок, - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги. Выполнять такой договор надлежащим образом. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

С письменного согласия Организации Арендатор вправе самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт объекта аренды и (или) общих помещений здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 дней с момента получения согласия Организации.

2.4.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал организации и др.) без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

2.4.12. В течение 15 календарных дней с даты подписания Договора заключить договор страхования объекта аренды за счет собственных средств в свою пользу (Выгодоприобретатель) и на весь срок аренды от следующих рисков: стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц, пожара, повреждения инженерных сетей. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя.

Арендатор обязан:

- выполнять данный указанный договор страхования надлежащим образом, в том числе оплачивать страховые взносы в течение всего срока аренды;
- немедленно и надлежащим образом извещать страховую организацию, Организацию и Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта;
- извещать страховую организацию обо всех изменениях и степени риска в срок не более трех рабочих дней с момента наступления этих изменений.

При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, Арендатор обязан незамедлительно и в установленном порядке сообщить о происшедшем страховой организации, Арендодателю, Организации, а также в соответствующие компетентные органы (милицию, органы МЧС России, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций, и т.п.) и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.4.13. В случае если Объектом является здание, сооружение, оформить право землепользования земельным участком, необходимым для использования Объекта, в течение 6 месяцев с даты заключения Договора.

До оформления землепользования Арендатором, а также в случаях, если объектом аренды не является здание, сооружение, Арендатор обязан компенсировать Организации ее затраты на оплату за пользование земельным участком, на котором расположен Объект, пропорционально занимаемой площади в Объекте, Кредитором по данному обязательству является Организация.

2.4.14. Беспрепятственно допускать на Объект представителей Арендодателя и (или) Организации с целью проверки его использования, соблюдения иных условий, определенных Договором, а также для устранения аварий. Арендатор обязан обеспечить доступ представителям Арендодателя и (или) Организации на Объект и предоставить документы, подтверждающие выполнение Арендатором условий договора аренды. Для предотвращения аварии и (или) ее устранения, а также в иных случаях, определенных Договором, Арендодатель и (или) Организация имеют право на доступ на Объект в отсутствие представителей Арендатора.

2.4.15. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.4.16. Обеспечивать доступ третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и (или) Организации в случаях, когда в отношении Объекта принято решение об условиях его приватизации путем продажи на торгах.

2.4.17. Обеспечить пожарную безопасность на Объекте, а именно:

- обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности;

- обеспечивать исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности (при наличии), в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;

- в случае осуществления работ на Объекте по перепланировке (переустройству) Объекта и (или) изменения их функционального назначения в обязательном порядке до начала указанных работ предусматривать разработку проектной документации, выполненной в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности и согласованной в установленном законом порядке;

- в случае обоснованной невозможности выполнения отдельных положений требований нормативных документов по пожарной безопасности предусматривать разработку и согласование в установленном порядке с органами МЧС России по городу Севастополю специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности Объекта и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

2.4.18. Не хранить в объекте аренды вещества и предметы, запрещенные к обороту или ограниченные в обороте в соответствии с законодательством России, также предметы, требующие особых условий хранения и представляющие непосредственную опасность для объекта аренды, за исключением случаев, когда Объект предоставлен для таких нужд.

2.4.19. Возвратить (освободить) Объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьей 3 настоящего Договора.

2.4.20. В случае если право пользования по Договору подлежит государственной регистрации, государственная регистрация права пользования либо прекращения права пользования осуществляется Арендатором за его счет. Последствия неосуществления такой регистрации несет Арендатор в любом случае.

Раздел 3. Порядок передачи и возврата объекта аренды

3.1. Передача объекта аренды в аренду не влечет передачи Арендатору права собственности на данный Объект (его часть). Собственником объекта аренды остается город Севастополь, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

3.2. Прием-передача объекта аренды в аренду осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя, Арендатора и

(организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт Имущества казны Севастополя, - в отношении зданий, сооружений, помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях, - указывается при наличии)

3.2.1. Акт приема-передачи объекта аренды подписывается одновременно с подписанием Договора.

3.3. Стороны договорились, что отказ или уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи объекта аренды независимо от его причин означает отказ Арендатора от заключения договора аренды.

3.4. Обязанность Арендодателя по передаче объекта аренды Арендатору считается исполненной с даты подписания Сторонами акта приема-передачи объекта аренды.

3.5. Объект передается Арендатору без принадлежностей и документов на Объект, за исключением тех, которые указываются Арендодателем в акте приема-передачи объекта аренды.

3.6. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает, что:

- Объект передан ему в состоянии, которое отвечает условиям Договора и его требованиям к техническому и иному состоянию Объекта, в том числе относительно электро-, водо-, теплоснабжения и канализования.

- Арендатор может пользоваться объектом аренды в соответствии с его назначением и условиями Договора. Предоставление каких-либо документов и принадлежностей, относящихся к объекту аренды, кроме тех, которые указаны в акте приема-передачи объекта аренды, не требуется.

- Арендодатель полностью проинформировал Арендатора о технических и иных свойствах Объекта арендатора, в том числе особенностях и недостатках, которые могут быть небезопасными для жизни, здоровья, имущества Арендатора и третьих лиц.

- Объект предварительно осмотрен Арендатором, и все имеющиеся недостатки объекта аренды оговорены Арендодателем и Арендатором при заключении настоящего Договора.

3.7. Объект должен быть возвращен Арендатором Арендодателю не позднее 10 календарных дней с даты прекращения договора аренды, свободным от имущества Арендатора, а также от прав и имущества третьих лиц, и в состоянии не худшем чем то, в котором Объект был передан Арендатору, с учетом улучшений, проведенных Арендатором в соответствии с условиями Договора.

При прекращении Договора Арендатор обязан в пределах вышеуказанного срока возврата Объекта и не позднее чем за 3 рабочих дня до заявленной Арендатором даты возврата объекта аренды письменно уведомить

Арендодателя и Организацию (в случае если акт приема-передачи объекта аренды Арендатору подписывался представителем Организации) о дате возврата Арендатором объекта аренды.

3.8. За период с даты прекращения Договора и до истечения срока, в течение которого Арендатор обязан возвратить Объект Арендодателю, Арендатор обязан внести плату за период по дате подписания акта приема-передачи Сторонами включительно.

3.9. Возврат объекта аренды после прекращения действия Договора оформляется актом приема-передачи объекта аренды, который подписывается Арендодателем, Арендатором и Организацией (в случае если акт приема-передачи объекта аренды Арендатору подписывался представителем Организации), за исключением случаев, определенных законом или Договором.

3.10. В случае нарушения срока возврата объекта аренды в случае прекращения Договора Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь период фактического пользования имуществом в размере, равном двойной арендной плате, установленной в соответствии с Договором.

Раздел 4. Арендная плата

4.1. Размер арендной платы по Договору определяется в следующем порядке:

4.1.1. В случае заключения Договора по результатам торгов размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной по результатам торгов.

4.1.2. В случае заключения Договора без проведения торгов размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной согласно Отчету об оценке аренды (арендной платы) относительно объекта аренды, выполненного оценщиком на дату оценки, и скорректированной на дату заключения Договора в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

4.1.3. Если в случаях, предусмотренных Договором, в период действия Договора по заказу Арендодателя выполнена оценка аренды (арендной платы) относительно объекта аренды (далее – «оценка аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем») и если такая оценка аренды (арендной платы) относительно объекта аренды больше арендной платы по Договору, то с первого числа месяца, следующего за месяцем даты оценки аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем, размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной согласно Отчету об оценке аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем и скорректированной в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

При этом Арендодатель обязан известить Арендатора об этом в порядке, определенном Договором, и не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем даты оценки аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем.

4.2. Размер арендной платы за пользование объектом аренды устанавливается в рублях и на момент заключения Договора в соответствии с отчетом об оценке (с учетом индекса потребительских цен) составляет с учетом налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») _____ рублей в месяц.

4.3. Размер арендной платы за каждый последующий месяц определяется Арендатором путем корректировки размера арендной платы за первый месяц аренды в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

Указанная корректировка и расчет арендной платы осуществляются Арендатором самостоятельно. При этом Арендодатель вправе извещать Арендатора о расчете арендной платы.

4.4. В арендную плату не включены: плата за пользование земельным участком, на котором находится Объект, плата на содержание Объекта, в том числе расходы, необходимые для поддержания его в исправном состоянии, и иные расходы, необходимые для выполнения обязательств Арендатором по настоящему Договору.

4.5. Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно и исключительно в денежной форме.

4.6. Арендная плата без учета НДС оплачивается Арендатором не позднее 20 числа текущего месяца путем перечисления на расчетный счет: _____ или иной расчетный счет, указанный Арендодателем, в порядке, определенном Договором.

4.7. Налог на добавленную стоимость и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

При передаче в аренду государственного имущества Севастополя органами государственной власти и управления имуществом, находящимся в собственности Севастополя, налоговая база определяется как сумма арендной платы с учетом налога. При этом налоговая база определяется налоговым агентом отдельно по каждому объекту аренды. В этом случае налоговыми агентами признаются Арендаторы указанного имущества. Арендатор обязан исчислить, удержать из доходов, уплаченных Арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога. Требования настоящего абзаца применяются в случае, если иное не предусмотрено Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.8. Основанием для внесения арендной платы является Договор. В случае несоответствия размера арендной платы в извещении о размере арендной платы арендная плата оплачивается в соответствии с Договором.

4.9. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Севастополя, регулирующих исчисление размера арендной платы за объекты нежилого фонда, размер арендной платы по Договору изменяется в одностороннем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу такой нормативный правовой акт (кроме случая внесения Арендатором авансированной арендной платы), при условии если Арендодатель не позднее чем за 10 календарных дней до такого изменения арендной платы направит Арендатору по его адресу (согласно ЕГРЮЛ или ЕГРИП) заказным письмом извещение об этом.

В случае если в результате указанного изменения арендной платы арендная плата уменьшается, то арендная плата по Договору подлежит оплате без учета изменения нормативно-правовых актов Российской Федерации и (или) Севастополя.

4.10. Досрочное освобождение Объекта (до подписания акта приема-передачи Арендодателем и Арендатором) не является основанием прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

Раздел 5. Гарантийный платеж

5.1. Не позднее 7 календарных дней с даты заключения Договора Арендатор обязан внести Арендодателю гарантийный платеж в размере арендной платы, указанной в п. 4.2 Договора.

5.2. Гарантийный платеж не возвращается по окончании срока действия Договора и засчитывается в счет уплаты арендной платы за последние периоды аренды.

5.3. Арендодатель вправе удержать из суммы гарантийного платежа любую задолженность Арендатора по Договору, в том числе задолженность по внесению арендной платы, пени за ее несвоевременную уплату, а также иные платежи, обязанность по уплате которых возложена на Арендатора по настоящему Договору и не выполнена в установленные сроки.

5.4. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора гарантийный платеж не возвращается. Исключения составляют случаи, когда Договор расторгнут по решению суда в связи с нарушением условий Договора Арендодателем. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя в связи с нарушениями Арендатором условий Договора гарантийный платеж удерживается Арендодателем в счет задолженности Арендатора, а при отсутствии задолженности не возвращается Арендатору в любом случае.

Раздел 6. Ухудшение и улучшение объекта аренды

6.1. Улучшения Объекта могут быть осуществлены Арендатором только с письменного согласия Арендодателя.

6.2. Все улучшения Объекта, отделимые без вреда Объекту, являются собственностью Арендатора. Стороны согласились, что затраты Арендатора на проведение неотделимых улучшений Объекта, в том числе улучшений, произведенных с согласия Арендодателя, Арендатору не возмещаются. Подписывая Договор, Стороны подтверждают, что данное условие соответствует их воле и не нарушает и не ограничивает их прав и законных интересов.

6.3. Арендатор, осуществляя улучшения объекта аренды, не приобретает доли в праве собственности на Объект в любом случае, в том числе и в случае, если в результате улучшения, сделанного с согласия Арендодателя, создана новая вещь. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что данные условия соответствуют их воле и не нарушают и не ограничивают их прав и законных интересов.

6.4. Арендатор отвечает перед Арендодателем за ущерб, причиненный в результате утраты или повреждения и (или) иного ухудшения Объекта.

Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.

Риск гибели или повреждения имущества Арендатора или третьих лиц, которое находится в объекте аренды, несут собственники такого имущества.

6.5. В случае утраты или повреждения и (или) иного ухудшения Объекта Арендатор, во всех случаях, обязан возместить Арендодателю ущерб от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения Объекта, размер которых определяется оценщиком по заказу Арендодателя.

Стороны договорились, что размер ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды, определенный оценщиком по заказу Арендодателя, признается Сторонами документом, подтверждающим размер убытков от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды.

Арендодатель вправе отказаться с освобождением себя от ответственности от принятия объекта аренды до приведения Арендатором его в состояние, в котором он был получен, с учетом нормального износа либо до возмещения Арендатором ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды.

Арендатор обязан оплачивать арендную плату за весь период до возмещения им ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды и компенсации расходов на определение размера таких убытков либо до приведения его в состояние, в котором он был получен, с учетом нормального износа.

Раздел 7. Срок Договора

7.1. Объект передан в аренду на срок с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г. включительно.

7.2. Договор может быть перезаключен Сторонами на тех же условиях и на срок до _____ при условии обеспечения Арендатором за свой счет подготовки документов, необходимых для государственной регистрации Договора.

(Пункт 7.2 Договора указывается в случае, если на момент подписания договора аренды государственного имущества, который подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке, Договор не может быть зарегистрирован из-за отсутствия необходимых для регистрации документов).

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных разделом 9 Договора.

Раздел 8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,5% в день от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 30 процентов годовых от просроченной суммы за весь период просрочки.

8.4. В случае если просрочка внесения арендной платы в полном объеме будет продолжаться более 60 календарных дней, Арендатор уплачивает в пользу Арендодателя штраф в сумме, равной пятикратному размеру месячной арендной платы, установленной Договором.

8.5. В случае нарушения срока возврата Объекта Арендатором Арендодателю, определенного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере двойной арендной платы за все время просрочки, за исключением случая, предусмотренного п. 3.10 Договора.

8.6. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.4.9 и 2.4.18 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

8.7. В случае отсутствия договоров, предусмотренных пп. 2.4.10 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

8.8. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

Раздел 9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного пп. 4.9 Договора.

9.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую Сторону не позднее чем за три месяца до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя при следующих нарушениях Договора:

9.3.1. При непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно пп. 2.4.8 Договора по окончании проведения его капитального ремонта, а также при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

9.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора, с учетом последующих изменений и дополнений к нему, арендной платы за Объект в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

9.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.4.14 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

9.3.3-1. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.4.16 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и (или) Организации.

9.3.4. При передаче права аренды в залог, в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев неправомерной сдачи в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп. 10.4 Договора.

9.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.4.7, 2.4.8, 2.4.17 Договора.

9.3.6. В случае отсутствия договоров, указанных в пп. 2.4.9, 2.4.13 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца.

9.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп. 2.4.12 Договора.

9.3.8. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных пп. 2.4.7, 2.4.8, 2.4.17 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

9.3.9. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, предусмотренного в пп. 2.4.2 Договора.

9.3.10. При реализации Арендатором контрафактной продукции, а также продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

9.3.11. В случае отсутствия заключенного в отношении Объекта охранного обязательства, указанного в пункте 2.4.3 Договора, в течение более чем четырех месяцев с даты подписания Договора.

9.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Стороны договорились, что указанный разумный срок не может превышать 14 календарных дней в любом случае.

Письменное предупреждение Арендодателя о необходимости исполнения обязательства по Договору, а также требование об изменении или расторжении Договора, которые(ое) доставлены(о) по указанному в ЕГРЮЛ или ЕГРИП адресу Арендатора либо адресу, указанному в Договоре, считаются полученными даже при отсутствии Арендатора по данному адресу.

Стороны согласились, что в случае устранения Арендатором нарушенных условий договора аренды в установленный срок Арендодатель оставляет за собой право расторгнуть договор аренды в судебном порядке.

Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в пятнадцатидневный срок с даты направления такого требования.

Стороны согласились, что письменное предупреждение о необходимости исполнения обязательств по Договору в случае их нарушения и требование об изменении или расторжении договора аренды могут быть изложены в одном

письме, что не противоречит принципу дозволительной направленности гражданско-правового регулирования и свидетельствует о соблюдении Сторонами досудебного порядка урегулирования спора в случае досрочного расторжения Договора.

9.5. Арендодатель вправе с соблюдением требований пп. 2.2.2 Договора в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение;
- принятия в установленном порядке решения о проведении на инвестиционных условиях работ по приспособлению здания, сооружения, многоквартирного дома для современного использования <*>.

<*> Абзац включается в текст Договора в случае, если здание, сооружение, многоквартирный дом являются объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия).

9.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случаях:

- наличия письменной информации органов прокуратуры Российской Федерации о выявленных в Объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мер прокурорского реагирования;
- обнаружения Арендодателем права пользования Объектом третьими лицами;
- наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в связи с выявлением в Объекте фактов нарушений установленных законодательством Российской Федерации и города Севастополя правил промышленного производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

9.6-1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия Уполномоченным органом решения о развитии застроенных территорий в городе Севастополе, если Объект расположен в пределах таких территорий.

9.6-2. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по внесению арендной платы по Договору в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

9.7. В случаях, предусмотренных п. 9.5, 9.6 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п. 9.6-1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п. 9.6-2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 10.6-2 Договора, если Арендатором не исполнены требования по внесению арендной платы по Договору, изложенные в уведомлении.

Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты их отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

Раздел 10. Особые условия

10.1. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

10.2. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта, при отсутствии Арендатора Организация имеет право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

10.3. В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, штрафные санкции до момента выполнения Арендатором предусмотренной договором купли-продажи Объекта обязанности по оплате цены продажи Объекта и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации.

10.4. Заключив Договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации). Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

Указанные меры должны быть применены в случае систематического уклонения Арендатором возврата объекта аренды.

Раздел 11. Прочие условия

11.1. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

11.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в судебном порядке.

11.3. Об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в недельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

Размещение на сайте Правительства Севастополя информации об изменении расчетного счета для оплаты арендной платы за пользование собственностью Севастополя признается Сторонами надлежащей формой уведомления об изменении платежных реквизитов Арендодателя.

При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.4. Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу: один экземпляр Договора остается у Арендатора, два экземпляра - у Арендодателя.

Раздел 12. Юридические адреса Сторон

Арендодатель

Арендатор

Государственное унитарное предприятие
«Управляющая компания оптово-розничных,
торговых комплексов Севастополя»
299011, г. Севастополь, ул. Партизанская, 4 «А»
ОГРН 1149204018787
ИНН 9204009470
Р/с №40602810140490000002
Бик 043510607 в РНКБ
Кор. Счёт № 30101810335100000607
адрес эл. почты: gup-sev@mail.ru

Руководитель

_____ А.Г. Семенов

«__» _____ 2017 г.

«__» _____ 2017 г.

М.П.

М.П.

Приложение № 2
к документации об аукционе
Лот № 3

Проект договора аренды недвижимого имущества

"__" _____ 2017г.

г. Севастополь

Государственное унитарное предприятие «Управляющая компания оптово-розничных, торговых комплексов Севастополя», в лице Руководителя Семенова Андрея Геннадиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ ,
(полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы и места нахождения либо фамилия, имя и отчество физического лица, пол, гражданство и место рождения физического лица)

дата рождения _____, зарегистрированное(ая, ый) _____

(для физических лиц)

_____ г., свидетельство о государственной регистрации № _____,

ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____,

(для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей)

проживающий(ая) по адресу: _____,

(для физических лиц)

паспорт: серия _____ номер _____, выданный _____ г.,

(для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей)

в лице _____,

(для юридических лиц с указанием должности, фамилии, имени, отчества)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании

_____ ,
(указать наименование положения, устава, реквизиты доверенности и т.п.)

с другой стороны (далее - Стороны), руководствуясь главой 34 «Аренда» Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом города Севастополя № 104-ЗС от 30.12.2014 «Об аренде государственного имущества города Севастополя», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Раздел 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование (или - во временное пользование) объект недвижимого имущества, находящийся на балансе Государственного унитарного предприятия «Управляющая компания оптово-розничных, торговых комплексов Севастополя», а Арендатор обязуется принять его, вносить плату за пользование объектом аренды, своевременно возвратить этот объект в исправном состоянии с учетом нормального износа.

1.2. Объектом аренды по настоящему Договору является объект, находящийся в государственной собственности города федерального значения Севастополя - встроенное нежилое помещение (кабинет № 48), общей площадью 17,0 кв.м., расположенное на 4-м этаже 4-х этажного здания гостиницы «Приморская», расположенной по адресу: г. Севастополь, ул. Партизанская, д. 4 «А».

(вид недвижимого имущества, площадь объекта, иные имеющиеся данные об объекте нежилого фонда, позволяющие определенно установить имущество, передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды, границы объекта аренды могут быть выделены на плане, который будет являться неотъемлемым приложением к Договору) (по тексту далее – «Объект»), стоимость которого согласно отчету об оценке № 14/11/1-5 от 15.11.2016г., выполненному Оценщиком Ковальской Л.И., Свидетельство Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» рег. № 02279 от 12.08.2015г. (далее - "Отчет") составляет 1 163 300 рублей (с учетом НДС).

1.3. Объект передается для размещения **офиса**.

(цель использования объекта аренды)

1.4. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 Договора.

1.5. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с

_____ .
(указывается при необходимости)

Раздел 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Проверять условия использования Арендатором объекта аренды и соблюдение им иных условий, определенных Договором, в любое время и без предупреждения.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Передать Объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьей 3 настоящего Договора.

2.2.2. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. С предварительного письменного согласия Арендодателя производить реконструкцию, техническое переоборудование и иные улучшения объекта аренды.

2.4. Арендатор обязуется:

2.4.1. Использовать Объект в соответствии с пунктом 1.3 Договора. Арендатор обязан соблюдать режим использования объекта аренды, установленный нормативно-правовыми актами Севастополя.

Обеспечивать в установленном порядке доступ третьих лиц на Объект для его оборудования техническими средствами, обеспечивающими передачу сигнала от систем автоматической противопожарной защиты

непосредственно в подразделения пожарной охраны; прямой телефонной связью со службами экстренного реагирования; системой информирования населения, находящегося на Объекте, о чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

2.4.2. Не размещать без предварительного согласия Арендодателя объекты наружной рекламы снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности города Севастополя, частью которого или которым является Объект.

В случае если Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, размещение объектов наружной рекламы снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома осуществляется в установленном порядке по соглашению с

(организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт Имущества казны Севастополя, - в отношении зданий, сооружений, помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях, указывается при наличии) (по тексту Договора – «Организация»).

2.4.3. Если Объект является памятником культурного наследия и который зарегистрирован в установленном законом порядке или входит в его состав, Арендатор обязан:

- в течение 20 дней с даты подписания Договора обратиться для оформления охранного обязательства в отношении Объекта в орган, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее в настоящем пункте - у орган культурного наследия);

- в течение срока, установленного административным регламентом органа культурного наследия по предоставлению государственной услуги по оформлению охранных обязательств собственников и пользователей объектов культурного наследия, заключить охранное обязательство в отношении Объекта;

- в месячный срок с момента оформления охранных обязательств в отношении Объекта, но не позднее 4 месяцев с даты подписания Договора, представить Арендодателю копию охранных обязательств, заключенного в отношении Объекта;

- надлежащим образом выполнять охранное обязательство.

2.4.4. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора, а также осуществлять другие платежи, связанные с использованием объекта аренды.

2.4.5. Поддерживать Объект в исправном состоянии за свой счет, в том числе производить профилактические осмотры и восстановительные ремонты инженерного оборудования объекта аренды, обеспечивающего жизнедеятельность Объекта, при обязательном предварительном письменном уведомлении Арендодателя. В случае аварии на объекте аренды принимать меры к устранению последствий аварий.

2.4.6. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, включая работы, выполнение которых необходимо для использования объекта аренды по назначению, установленному п. 1.3 Договора, а также поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта. В случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект.

Если Объектом является здание, сооружение, по мере необходимости, но не реже одного раза в год, за свой счет производить очистку фасада Объекта от надписей и графических изображений, используя специальную технику и смывки.

Работы по окраске фасадов зданий, сооружений, многоквартирных домов должны выполняться Арендатором только в соответствии требованиями исполнительных органов государственной власти в сфере архитектуры и градостроительства.

2.4.7. Обеспечить сохранность объекта аренды, в том числе инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, установленных технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности на объекте аренды (указанных в акте приема-передачи).

2.4.8. Производить за свой счет капитальный ремонт (плановый или внеплановый), иные улучшения объекта аренды, включая работы, выполнение которых необходимо для использования объекта аренды по целевому назначению, установленному п. 1.3 Договора, предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем.

По окончании проведения капитального ремонта, иных улучшений Объекта в установленном порядке предъявить Объект для приемки в эксплуатацию (если этого требует законодательство Российской Федерации).

2.4.9. Не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, кроме Объекта, помещений, находящихся в здании, и письменно уведомлять Арендодателя в случае установки указанного оборудования эксплуатирующей организацией.

В случае обнаружения Арендодателем или Организацией самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий капитального характера, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Организации.

Приведенные в предыдущем абзаце требования распространяются, в том числе, на самовольную установку инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания иных помимо Объекта помещений, находящихся в здании.

2.4.10. В течение 60 календарных дней со дня подписания настоящего Договора:

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при

обеспечении учета потребления энергии (в том числе воды и газа) заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги, и надлежащим образом выполнять такие договоры. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- при отсутствии указанных в предыдущем абзаце устройств заключить аналогичные договоры с Организацией или эксплуатирующей организацией (при наличии согласия Организации) и надлежащим образом выполнять такой договор;

- заключить договор на содержание и текущий ремонт Объекта, являющегося зданием, сооружением, с Организацией либо, при наличии фактической возможности и согласия Организации, с иными организациями. Выполнять такой договор надлежащим образом. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- в случае если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, заключить с Организацией договор о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект. Выполнять такой договор надлежащим образом;

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с Организацией либо, при наличии собственных контейнерных площадок, - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги. Выполнять такой договор надлежащим образом. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

С письменного согласия Организации Арендатор вправе самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт объекта аренды и (или) общих помещений здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 дней с момента получения согласия Организации.

2.4.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал организации и др.) без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

2.4.12. В течение 15 календарных дней с даты подписания Договора заключить договор страхования объекта аренды за счет собственных средств в свою пользу (Выгодоприобретатель) и на весь срок аренды от следующих рисков: стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц, пожара, повреждения инженерных сетей. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя.

Арендатор обязан:

- выполнять данный указанный договор страхования надлежащим образом, в том числе оплачивать страховые взносы в течение всего срока аренды;

- немедленно и надлежащим образом извещать страховую организацию, Организацию и Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта;

- извещать страховую организацию обо всех изменениях и степени риска в срок не более трех рабочих дней с момента наступления этих изменений.

При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, Арендатор обязан незамедлительно и в установленном порядке сообщить о происшедшем страховой организации, Арендодателю, Организации, а также в соответствующие компетентные органы (милицию, органы МЧС России, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций, и т.п.) и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.4.13. В случае если Объектом является здание, сооружение, оформить право землепользования земельным участком, необходимым для использования Объекта, в течение 6 месяцев с даты заключения Договора.

До оформления землепользования Арендатором, а также в случаях, если объектом аренды не является здание, сооружение, Арендатор обязан компенсировать Организации ее затраты на оплату за пользование земельным участком, на котором расположен Объект, пропорционально занимаемой площади в Объекте, Кредитором по данному обязательству является Организация.

2.4.14. Беспрепятственно допускать на Объект представителей Арендодателя и (или) Организации с целью проверки его использования, соблюдения иных условий, определенных Договором, а также для устранения аварий. Арендатор обязан обеспечить доступ представителям Арендодателя и (или) Организации на Объект и предоставить документы, подтверждающие выполнение Арендатором условий договора аренды. Для предотвращения аварии и (или) ее устранения, а также в иных случаях, определенных Договором, Арендодатель и (или) Организация имеют право на доступ на Объект в отсутствие представителей Арендатора.

2.4.15. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.4.16. Обеспечивать доступ третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и (или) Организации в случаях, когда в отношении Объекта принято решение об условиях его приватизации путем продажи на торгах.

2.4.17. Обеспечить пожарную безопасность на Объекте, а именно:

- обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности;
- обеспечивать исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности (при наличии), в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;
- в случае осуществления работ на Объекте по перепланировке (переустройству) Объекта и (или) изменения их функционального назначения в обязательном порядке до начала указанных работ предусматривать разработку проектной документации, выполненной в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности и согласованной в установленном законом порядке;
- в случае обоснованной невозможности выполнения отдельных положений требований нормативных документов по пожарной безопасности предусматривать разработку и согласование в установленном порядке с органами МЧС России по городу Севастополю специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности Объекта и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

2.4.18. Не хранить в объекте аренды вещества и предметы, запрещенные к обороту или ограниченные в обороте в соответствии с законодательством России, также предметы, требующие особых условий хранения и представляющие непосредственную опасность для объекта аренды, за исключением случаев, когда Объект предоставлен для таких нужд.

2.4.9. Возвратить (освободить) Объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьей 3 настоящего Договора.

2.4.20. В случае если право пользования по Договору подлежит государственной регистрации, государственная регистрация права пользования либо прекращения права пользования осуществляется Арендатором за его счет. Последствия неосуществления такой регистрации несет Арендатор в любом случае.

Раздел 3. Порядок передачи и возврата объекта аренды

3.1. Передача объекта аренды в аренду не влечет передачи Арендатору права собственности на данный Объект (его часть). Собственником объекта аренды остается город Севастополь, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

3.2. Прием-передача объекта аренды в аренду осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя, Арендатора и

(организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт Имуущества казны Севастополя, - в отношении зданий, сооружений, помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях, - указывается при наличии)

3.2.1. Акт приема-передачи объекта аренды подписывается одновременно с подписанием Договора.

3.3. Стороны договорились, что отказ или уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи объекта аренды независимо от его причин означает отказ Арендатора от заключения договора аренды.

3.4. Обязанность Арендодателя по передаче объекта аренды Арендатору считается исполненной с даты подписания Сторонами акта приема-передачи объекта аренды.

3.5. Объект передается Арендатору без принадлежностей и документов на Объект, за исключением тех, которые указываются Арендодателем в акте приема-передачи объекта аренды.

3.6. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает, что:

- Объект передан ему в состоянии, которое отвечает условиям Договора и его требованиям к техническому и иному состоянию Объекта, в том числе относительно электро-, водо-, теплоснабжения и канализования.
- Арендатор может пользоваться объектом аренды в соответствии с его назначением и условиями Договора. Предоставление каких-либо документов и принадлежностей, относящихся к объекту аренды, кроме тех, которые указаны в акте приема-передачи объекта аренды, не требуется.
- Арендодатель полностью проинформировал Арендатора о технических и иных свойствах Объекта арендатора, в том числе особенностях и недостатках, которые могут быть небезопасными для жизни, здоровья, имущества Арендатора и третьих лиц.
- Объект предварительно осмотрен Арендатором, и все имеющиеся недостатки объекта аренды оговорены Арендодателем и Арендатором при заключении настоящего Договора.

3.7. Объект должен быть возвращен Арендатором Арендодателю не позднее 10 календарных дней с даты прекращения договора аренды, свободным от имущества Арендатора, а также от прав и имущества третьих лиц, и в состоянии не худшем чем то, в котором Объект был передан Арендатору, с учетом улучшений, проведенных Арендатором в соответствии с условиями Договора.

При прекращении Договора Арендатор обязан в пределах вышеуказанного срока возврата Объекта и не позднее чем за 3 рабочих дня до заявленной Арендатором даты возврата объекта аренды письменно уведомить Арендодателя и Организацию (в случае если акт приема-передачи объекта аренды Арендатору подписывался представителем Организации) о дате возврата Арендатором объекта аренды.

3.8. За период с даты прекращения Договора и до истечения срока, в течение которого Арендатор обязан вернуть Объект Арендодателю, Арендатор обязан внести плату за период по дату подписания акта приема-передачи Сторонами включительно.

3.9. Возврат объекта аренды после прекращения действия Договора оформляется актом приема-передачи объекта аренды, который подписывается Арендодателем, Арендатором и Организацией (в случае если акт приема-

передачи объекта аренды Арендатору подписывался представителем Организации), за исключением случаев, определенных законом или Договором.

3.10. В случае нарушения срока возврата объекта аренды в случае прекращения Договора Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь период фактического пользования имуществом в размере, равном двойной арендной плате, установленной в соответствии с Договором.

Раздел 4. Арендная плата

4.1. Размер арендной платы по Договору определяется в следующем порядке:

4.1.1. В случае заключения Договора по результатам торгов размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной по результатам торгов.

4.1.2. В случае заключения Договора без проведения торгов размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной согласно Отчету об оценке аренды (арендной платы) относительно объекта аренды, выполненного оценщиком на дату оценки, и скорректированной на дату заключения Договора в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

4.1.3. Если в случаях, предусмотренных Договором, в период действия Договора по заказу Арендодателя выполнена оценка аренды (арендной платы) относительно объекта аренды (далее – «оценка аренды (арендной платы)» относительно объекта аренды в последующем») и если такая оценка аренды (арендной платы) относительно объекта аренды больше арендной платы по Договору, то с первого числа месяца, следующего за месяцем даты оценки аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем, размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной согласно Отчету об оценке аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем и скорректированной в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

При этом Арендодатель обязан известить Арендатора об этом в порядке, определенном Договором, и не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем даты оценки аренды (арендной платы) относительно объекта аренды в последующем.

4.2. Размер арендной платы за пользование объектом аренды устанавливается в рублях и на момент заключения Договора в соответствии с отчетом об оценке (с учетом индекса потребительских цен) составляет с учетом налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») _____ рублей в месяц.

4.3. Размер арендной платы за каждый последующий месяц определяется Арендатором путем корректировки размера арендной платы за первый месяц аренды в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

Указанная корректировка и расчет арендной платы осуществляются Арендатором самостоятельно. При этом Арендодатель вправе извещать Арендатора о расчете арендной платы.

4.4. В арендную плату не включены: плата за пользование земельным участком, на котором находится Объект, плата на содержание Объекта, в том числе расходы, необходимые для поддержания его в исправном состоянии, и иные расходы, необходимые для выполнения обязательств Арендатором по настоящему Договору.

4.5. Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно и исключительно в денежной форме.

4.6. Арендная плата без учета НДС оплачивается Арендатором не позднее 20 числа текущего месяца путем перечисления на расчетный счет: _____ или иной расчетный счет, указанный Арендодателем, в порядке, определенном Договором.

4.7. Налог на добавленную стоимость и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

При передаче в аренду государственного имущества Севастополя органами государственной власти и управления имуществом, находящимся в собственности Севастополя, налоговая база определяется как сумма арендной платы с учетом налога. При этом налоговая база определяется налоговым агентом отдельно по каждому объекту аренды. В этом случае налоговыми агентами признаются Арендаторы указанного имущества. Арендатор обязан исчислить, удержать из доходов, уплаченных Арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога. Требования настоящего абзаца применяются в случае, если иное не предусмотрено Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.8. Основанием для внесения арендной платы является Договор. В случае несоответствия размера арендной платы в извещении о размере арендной платы арендная плата оплачивается в соответствии с Договором.

4.9. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Севастополя, регулирующих исчисление размера арендной платы за объекты нежилого фонда, размер арендной платы по Договору изменяется в одностороннем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу такой нормативный правовой акт (кроме случая внесения Арендатором авансированной арендной платы), при условии если Арендодатель не позднее чем за 10 календарных дней до такого изменения арендной платы направит Арендатору по его адресу (согласно ЕГРЮЛ или ЕГРИП) заказным письмом извещение об этом.

В случае если в результате указанного изменения арендной платы арендная плата уменьшается, то арендная плата по Договору подлежит оплате без учета изменения нормативно-правовых актов Российской Федерации и (или) Севастополя.

4.10. Досрочное освобождение Объекта (до подписания акта приема-передачи Арендодателем и Арендатором) не является основанием прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

Раздел 5. Гарантийный платеж

5.1. Не позднее 7 календарных дней с даты заключения Договора Арендатор обязан внести Арендодателю гарантийный платеж в размере арендной платы, указанной в п. 4.2 Договора.

5.2. Гарантийный платеж не возвращается по окончании срока действия Договора и засчитывается в счет уплаты арендной платы за последние периоды аренды.

5.3. Арендодатель вправе удержать из суммы гарантийного платежа любую задолженность Арендатора по Договору, в том числе задолженность по внесению арендной платы, пени за ее несвоевременную уплату, а также иные платежи, обязанность по уплате которых возложена на Арендатора по настоящему Договору и не выполнена в установленные сроки.

5.4. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора гарантийный платеж не возвращается. Исключения составляют случаи, когда Договор расторгнут по решению суда в связи с нарушением условий Договора Арендодателем. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя в связи с нарушениями Арендатором условий Договора гарантийный платеж удерживается Арендодателем в счет задолженности Арендатора, а при отсутствии задолженности не возвращается Арендатору в любом случае.

Раздел 6. Ухудшение и улучшение объекта аренды

6.1. Улучшения Объекта могут быть осуществлены Арендатором только с письменного согласия Арендодателя.

6.2. Все улучшения Объекта, отделимые без вреда Объекту, являются собственностью Арендатора. Стороны согласились, что затраты Арендатора на проведение неотделимых улучшений Объекта, в том числе улучшений, произведенных с согласия Арендодателя, Арендатору не возмещаются. Подписывая Договор, Стороны подтверждают, что данное условие соответствует их воле и не нарушает и не ограничивает их прав и законных интересов.

6.3. Арендатор, осуществляя улучшения объекта аренды, не приобретает доли в праве собственности на Объект в любом случае, в том числе и в случае, если в результате улучшения, сделанного с согласия Арендодателя, создана новая вещь. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что данные условия соответствуют их воле и не нарушают и не ограничивают их прав и законных интересов.

6.4. Арендатор отвечает перед Арендодателем за ущерб, причиненный в результате утраты или повреждения и (или) иного ухудшения Объекта.

Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.

Риск гибели или повреждения имущества Арендатора или третьих лиц, которое находится в объекте аренды, несут собственники такого имущества.

6.5. В случае утраты или повреждения и (или) иного ухудшения Объекта Арендатор, во всех случаях, обязан возместить Арендодателю ущерб от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения Объекта, размер которых определяется оценщиком по заказу Арендодателя.

Стороны договорились, что размер ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды, определенный оценщиком по заказу Арендодателя, признается Сторонами документом, подтверждающим размер убытков от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды.

Арендодатель вправе отказаться с освобождением себя от ответственности от принятия объекта аренды до приведения Арендатором его в состояние, в котором он был получен, с учетом нормального износа либо до возмещения Арендатором ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды.

Арендатор обязан оплачивать арендную плату за весь период до возмещения им ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды и компенсации расходов на определение размера таких убытков либо до приведения его в состояние, в котором он был получен, с учетом нормального износа.

Раздел 7. Срок Договора

7.1. Объект передан в аренду на срок с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г. включительно.

7.2. Договор может быть перезаключен Сторонами на тех же условиях и на срок до _____ при условии обеспечения Арендатором за свой счет подготовки документов, необходимых для государственной регистрации Договора.

(Пункт 7.2 Договора указывается в случае, если на момент подписания договора аренды государственного имущества, который подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке, Договор не может быть зарегистрирован из-за отсутствия необходимых для регистрации документов).

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных разделом 9 Договора.

Раздел 8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,5% в день от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 30 процентов годовых от просроченной суммы за весь период просрочки.

8.4. В случае если просрочка внесения арендной платы в полном объеме будет продолжаться более 60 календарных дней, Арендатор уплачивает в пользу Арендодателя штраф в сумме, равной пятикратному размеру месячной арендной платы, установленной Договором.

8.5. В случае нарушения срока возврата Объекта Арендатором Арендодателю, определенного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере двойной арендной платы за все время просрочки, за исключением случая, предусмотренного п. 3.10 Договора.

8.6. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.4.9 и 2.4.18 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

8.7. В случае отсутствия договоров, предусмотренных пп. 2.4.10 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

8.8. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

Раздел 9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного пп. 4.9 Договора.

9.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую Сторону не позднее чем за три месяца до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя при следующих нарушениях Договора:

9.3.1. При непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно пп. 2.4.8 Договора по окончании проведения его капитального ремонта, а также при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

9.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора, с учетом последующих изменений и дополнений к нему, арендной платы за Объект в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

9.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.4.14 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

9.3.3-1. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.4.16 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и (или) Организации.

9.3.4. При передаче права аренды в залог, в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев неправомерной сдачи в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп. 10.4 Договора.

9.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.4.7, 2.4.8, 2.4.17 Договора.

9.3.6. В случае отсутствия договоров, указанных в пп. 2.4.9, 2.4.13 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца.

9.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп. 2.4.12 Договора.

9.3.8. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных пп. 2.4.7, 2.4.8, 2.4.17 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

9.3.9. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, предусмотренного в пп. 2.4.2 Договора.

9.3.10. При реализации Арендатором контрафактной продукции, а также продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

9.3.11. В случае отсутствия заключенного в отношении Объекта охранного обязательства, указанного в пункте 2.4.3 Договора, в течение более чем четырех месяцев с даты подписания Договора.

9.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Стороны договорились, что указанный разумный срок не может превышать 14 календарных дней в любом случае.

Письменное предупреждение Арендодателя о необходимости исполнения обязательства по Договору, а также требование об изменении или расторжении Договора, которые(ое) доставлены(о) по указанному в ЕГРЮЛ или ЕГРИП адресу Арендатора либо адресу, указанному в Договоре, считаются полученными даже при отсутствии Арендатора по данному адресу.

Стороны согласились, что в случае устранения Арендатором нарушенных условий договора аренды в установленный срок Арендодатель оставляет за собой право расторгнуть договор аренды в судебном порядке.

Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в пятнадцатидневный срок с даты направления такого требования.

Стороны согласились, что письменное предупреждение о необходимости исполнения обязательств по Договору в случае их нарушения и требование об изменении или расторжении договора аренды могут быть изложены в одном письме, что не противоречит принципу дозволительной направленности гражданско-правового регулирования и свидетельствует о соблюдении Сторонами досудебного порядка урегулирования спора в случае досрочного расторжения Договора.

9.5. Арендодатель вправе с соблюдением требований пп. 2.2.2 Договора в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия и установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение;
- принятия в установленном порядке решения о проведении на инвестиционных условиях работ по приспособлению здания, сооружения, многоквартирного дома для современного использования <*>.

<*> Абзац включается в текст Договора в случае, если здание, сооружение, многоквартирный дом являются объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия).

9.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случаях:

- наличия письменной информации органов прокуратуры Российской Федерации о выявленных в Объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мерах прокурорского реагирования;
- обнаружения Арендодателем права пользования Объектом третьими лицами;
- наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в связи с выявлением в Объекте фактов нарушений установленных законодательством Российской Федерации и города Севастополя правил промышленного производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

9.6-1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия Уполномоченным органом решения о развитии застроенных территорий в городе Севастополе, если Объект расположен в пределах таких территорий.

9.6-2. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по внесению арендной платы по Договору в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

9.7. В случаях, предусмотренных п. 9.5, 9.6 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п. 9.6-1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п. 9.6-2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 10.6-2 Договора, если Арендатором не исполнены требования по внесению арендной платы по Договору, изложенные в уведомлении.

Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты их отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

Раздел 10. Особые условия

10.1. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

10.2. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта, при отсутствии Арендатора Организация имеет право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

10.3. В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, штрафные санкции до момента выполнения Арендатором предусмотренной договором купли-продажи Объекта обязанности по оплате цены продажи Объекта и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации.

10.4. Заключив Договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации). Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

Указанные меры должны быть применены в случае систематического уклонения Арендатором возврата объекта аренды.

Раздел 11. Прочие условия

11.1. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

11.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в судебном порядке.

11.3. Об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в недельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

Размещение на сайте Правительства Севастополя информации об изменении расчетного счета для оплаты арендной платы за пользование собственностью Севастополя признается Сторонами надлежащей формой уведомления об изменении платежных реквизитов Арендодателя.

При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.4. Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу: один экземпляр Договора остается у Арендатора, два экземпляра - у Арендодателя.

Раздел 12. Юридические адреса Сторон

Арендодатель

Арендатор

Государственное унитарное предприятие
«Управляющая компания оптово-розничных,
торговых комплексов Севастополя»
299011, г. Севастополь, ул. Партизанская, 4 «А»
ОГРН 1149204018787
ИНН 9204009470
Р/с№40602810140490000002
Бик 043510607 в РНКБ
Кор. Счёт № 30101810335100000607
адрес эл. почты: gup-sev@mail.ru

Руководитель

_____ А.Г. Семенов

«__» _____ 2017 г.

«__» _____ 2017 г.


М.П.

М.П.

АУКЦИОННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
Государственного унитарного предприятия
"Управляющая компания оптово-розничных торговых комплексов Севастополя",
на право заключения договоров аренды недвижимого имущества


«Согласовано»:

Председатель
закупочной комиссии  О.Е. Коваленко

Заместитель Председателя
закупочной комиссии  Н.П. Ломакина

Члены комиссии:

 Е.Ю. Новикова

 А.Н. Черная