**Часть IV. «ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ»**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**аренды помещений здания, составляющего
государственную казну Российской Федерации,
заключенный по результатам аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва |  « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г. |

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Пешкова Николая Николаевича, действующего на основании положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 66 «О реорганизации Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом» и приказа Минэкономразвития России от 25.07.2020 г.
№ 1370-л, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, дата регистрации: \_\_\_\_\_\_\_, наименование органа регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_),
в лице \_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий договор аренды федерального недвижимого имущества о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) объект недвижимого имущества, здания , расположенное на земельном участке
с кадастровым номером: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью кв. м., расположенный по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6, лит. Б, д. 6, лит. Б1, относящийся к федеральной собственности и составляющий государственную казну Российской Федерации для использования под административные цели (далее по тексту – Объект).

Объект передается Арендатору в соответствии со статьей \_\_\_\_ Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и на основании приказа Росимущества от 26.03.2019 № 68.

Площадь передаваемых в аренду помещений Объекта – 1 579,8 кв. м.

1.2. Сведения о передаваемых в аренду помещениях Объекта, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

**2. Срок договора**

2.1. Настоящий Договор действует по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ включительно.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, подлежит государственной регистрации, и в соответствии со статьей 433 Гражданского кодекса Российской Федерации считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации.

**3. Обязанности Сторон**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора передать Арендатору Объект по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

3.1.2. Создавать Арендатору необходимые условия для использования помещений Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.1.3. В случае аварии или иных обстоятельствах, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб помещениям Объекта, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного помещениям Объекта ущерба.

3.1.4. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.5. Не допускать досрочного освобождения Арендатором помещений Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления акта приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.1.6. В течение дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора помещения Объекта по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии помещений Объекта на момент их передачи.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Ежегодно в течение срока аренды, установленного настоящим Договором, заключать с организациями, предоставляющими коммунальные, эксплуатационные услуги и административно-хозяйственные услуги договоры на оплату соответствующих услуг (в дальнейшем «Договоры на оплату услуг»).

3.2.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора принять от Арендодателя Объект по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

3.2.3. Использовать помещения Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

3.2.4. Использовать помещения Объекта, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора, в соответствии с условиями и результатами аукциона.

3.2.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя.

3.2.6. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором или уведомлением Арендодателя.

3.2.7. Оплачивать коммунальные, эксплуатационные услуги и административно-хозяйственные услуги в соответствии с условиями Договоров на оплату услуг.

3.2.8. В течение 24 часов извещать Арендодателя о всяком ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб помещениям Объекта, и безотлагательно принимать меры для предотвращения их дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного помещениям Объекта ущерба.

3.2.9. Соблюдать в помещениях Объекта требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в помещениях Объекта и правила содержания таких помещений.

3.2.10. Обеспечивать сохранность помещений Объекта и их инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.2.11. Проводить за свой счет текущий ремонт помещения.

3.2.12. Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменения в технический паспорт БТИ, а также неотделимые улучшения помещений Объекта без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

3.2.13. Не препятствовать Арендодателю в проведении капитального ремонта Объекта.

Соблюдать порядок использования Объекта и оплаты арендной платы в период проведения капитального ремонта, который определяется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.14. Принимать (по согласованию с Арендодателем) участие в финансировании капитального ремонта Объекта, производимого Арендодателем в установленном порядке.

3.2.15. Не производить капитальный ремонт Объекта, вызванный неотложной необходимостью, в случае, предусмотренном статьёй 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

3.2.16. Сдавать помещения Объекта в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем) только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.17. При передаче помещений Объекта в субаренду в порядке, установленном пунктом 3.2.16 настоящего Договора:

1) обеспечить соблюдение субарендатором требований, предусмотренных условиями настоящего Договора, по содержанию и сохранению переданных в субаренду помещений Объекта, в том числе санитарных норм и правил пожарной безопасности;

2) направлять Арендодателю подлинные экземпляры договоров субаренды, а также дополнительных соглашений к ним, в течение пяти дней с момента их вступления в силу.

3.2.18. Обеспечивать беспрепятственный доступ в помещения Объекта представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.19. Ежегодно в течение всего срока аренды, установленного Договором, страховать в пользу Арендодателя имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (страхование гражданской ответственности), а также имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели) или повреждения Объекта (страхование имущества) и в пятидневный срок после завершения процедуры страхования представлять Арендодателю надлежащим образом оформленный страховой полис (Договор страхования имущества), выданный страховой организацией.

Первое страхование и представление Арендодателю надлежащим образом оформленного страхового полиса (Договор страхования имущества) провести в течение 30 (тридцати) дней после подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи помещений Объекта.

3.2.20. В течение дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендодателю помещения Объекта по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии помещений Объекта на момент их передачи.

3.2.21. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора, не менее чем за 30 (тридцать) дней уведомить об этом Арендодателя.

Представить Арендодателю соответствующие документы для заключения соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора.

3.2.22. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендодателю помещения Объекта по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.3. Арендатор дополнительно обязуется:

3.3.1. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора в течение трех месяцев с момента его подписания. В пятидневный срок после получения на руки всех экземпляров вступившего в силу настоящего Договора представить нотариально заверенную копию настоящего Договора Территориальному управлению.

**4. Порядок возврата помещений Объекта Арендодателю**

4.1. До дня подписания Сторонами акта приема-передачи помещений Объекта Арендатор должен:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке в соглашение о досрочном расторжении настоящего Договора в обязательном порядке должно быть внесено обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

Арендодатель вправе отказать Арендатору в досрочном расторжении настоящего Договора до полного погашения указанной задолженности.

4.1.2. Освободить помещения Объекта и подготовить их к передаче Арендодателю.

4.2. Акт приема-передачи составляется и подписывается Сторонами в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии помещений Объекта на момент их передачи.

4.3. Акт приема-передачи после его подписания Сторонами приобщается к каждому экземпляру соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

**5. Платежи и расчеты по Договору**

 5.1. В соответствии с результатами аукциона, состоявшегося \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г., приложение № 2 к настоящему Договору), сумма ежемесячной арендной платы, включая налог на добавленную стоимость 20 % в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб., за аренду Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.

5.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Арендатором ежемесячно в федеральный бюджет на расчетный счет: **40101810845250010102 в ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва, д. 35, БИК 044525000, ИНН 7716642273, КПП 770201001, УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области), КБК  167 1 11 05071 01 6000 120, ОКТМО 46000000, в поле «Назначение платежа» указывать: «Арендная плата в федеральный бюджет по договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_ за \_\_\_\_\_\_\_\_** *(указывается месяц и год)****»*.**

Внесение арендной платы производится за каждый месяц вперед **до 10 числа оплачиваемого месяца включительно**.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно рассчитывает и перечисляет в доход бюджета в установленном порядке отдельным платежным поручением.

Обязательство по оплате арендной платы, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта и прекращается с момента возврата Арендатором Объекта, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

5.3. Неустойка (штраф, пени) по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Арендатором по следующим реквизитам:

Банк получателя –: 40101810845250010102 в ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва, д. 35, БИК 044525000, ИНН 7716642273, КПП 770201001, УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области), КБК 167 1 16 90010 01 6000 140, ОКТМО 46000000, «Пени по договору аренды (указать реквизиты договора).

5.4. Размер арендной платы, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, реквизиты и порядок её оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке.

Размер арендной платы может изменяться Арендодателем не чаще одного раза в год.

5.4.1. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок её оплаты определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4.2. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, новых реквизитов и порядка её оплаты составляется Арендодателем в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В течение пяти дней после составления уведомления Арендодатель направляет его Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, или представляет Арендатору под роспись его управомоченного лица.

5.4.3. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок её оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

5.5. Порядок использования Арендатором помещений Объекта и оплаты арендной платы в период проведения Арендодателем капитального ремонта определяется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.6. После проведения Арендатором за счет собственных средств ремонтно-восстановительных работ и капитального ремонта, Арендатор вправе претендовать на зачет затрат на проведение ремонтно-восстановительных работ и капитального ремонта в счет арендной платы в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации. Порядок и условия зачета проведенных ремонтно-восстановительных работ и капитального ремонта определяются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.7. Расходы Арендатора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договорами на оплату услуг, не включаются в установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя сумму арендной платы.

5.8. Обязательства по возмещению коммунальных, эксплуатационных и
административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договорами на оплату услуг, возникают у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи помещений, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.5 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счёт, указанный в пункте 5.3 настоящего Договора, пени в размере 0,7 % от неоплаченной суммы арендной платы, установленной настоящим Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый день неоплаты после срока, указанного в пункте 5.2. настоящего Договора или в уведомлении Арендодателя.

6.2.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.12 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счёт, указанный в пункте 5.3 настоящего Договора, штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, установленной настоящим Договором или уведомлением Арендодателя.

6.2.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.16 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счёт, указанный в пункте 5.3 настоящего Договора, штраф в размере арендной платы по настоящему Договору с учётом уведомления Арендодателя за текущий год.

6.2.4. В случае досрочного освобождения Арендатором помещений Объекта до прекращения в установленном порядке действия настоящего Договора Арендатор не освобождается от обязанности по перечислению в федеральный бюджет арендной платы, установленной настоящим Договором или уведомлением Арендодателя.

6.3. Если помещения Объекта становятся по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан перечислить на счёт, указанный в пункте 5.2 настоящего Договора, недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента, когда помещения Объекта стали непригодными для использования, подтвержденного соответствующими документами, до дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором.

6.4. За нанесение ущерба помещениям Объекта, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.

6.5. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**7. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок**

7.1. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктом 5.4 настоящего Договора, и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктами 7.2, 7.3 и 7.4 настоящего Договора, допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.1, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.10, 3.2.17, 3.2.18, 3.2.19, 3.3 настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

7.4.1. При не внесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором или уведомлением Арендодателя срока платежа вне зависимости от её последующей оплаты.

7.4.2. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.3, 3.2.4, 3.2.9, 3.2.12, 3.2.13, 3.2.15, 3.2.16 и 5.4 настоящего Договора.

7.4.3. Если собственником Объекта в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для федеральных нужд.

7.5. Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.4.1 - 7.4.3 настоящего Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств настоящего Договора.

7.6. Уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4 настоящего Договора, составляется Арендодателем в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**9. Прочие условия**

9.1. Приложения № 1 - № 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Стоимость неотделимых улучшений помещений Объекта, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, после прекращения настоящего Договора возмещению не подлежит.

9.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации.

9.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа), имеющих одинаковую юридическую силу.

**10. Адреса и банковские реквизиты Сторон.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:** |  | **Арендатор:** |
| 129090, Москва, ул. Гиляровского. д.31, стр.1 |  |  |
| ОГРН 1097746296977,ИНН/КПП 7716642273/770201001,р./сч. 40101810845250010102 в ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва, д. 35, БИК 044525000 |  |  |
| Тел./факс: +7 495 276-22-40 |  |  |