Приложение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

к документации об аукционе

**Проект договора аренды**

**по лоту № \_\_\_\_\_\_**

г. Челябинск «\_\_\_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, именуемый в дальнейшем «Комитет», выступающий арендодателем от имени собственника муниципального имущества города Челябинска, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) (ое) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего  на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее – Договор, настоящий договор) о нижеследующим

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Комитет передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование (аренду) объект муниципальной собственности города Челябинска - нежилое помещение № 4 с кадастровым номером 74:36:0114018:395 общей площадью 67,0 кв. м, расположенное в подвальном этаже здания по адресу: г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 23 (далее – Объект).

1.2. Границы Объекта и его расположение на этаже отображены на плане – схеме нежилого помещения (приложение 2 к Договору - индивидуализация Объекта).

1.3. Объект передан Арендатору по акту приема - передачи в том состоянии, в котором он находится на день передачи, это состояние Арендатору известно (приложение 3 к Договору).

1.4. Цель использования Объекта: деятельность (офис, оказание услуг, реализация товаров), не запрещенная законодательством Российской Федерации.

1.5. Юридические адреса и реквизиты Сторон:

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, 454113, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 36

Банковские реквизиты: ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Челябинской области г. Челябинска, банковский счет № 40102810645370000062, счет получателя № 03100643000000016900, ИНН 7421000190, КПП 745101001, БИК 017501500, КБК 46911105074040000120, ОКТМО 75701000, электронный документ № 08.

КБК 46911105074040000120 для перечисления суммы денежных средств от сдачи в аренду муниципального имущества, согласно приложенному расчету (Приложение № 1)

КБК 46911607090040020140 для перечисления пени в случае неуплаты Арендатором полностью или частично арендной платы в сроки, предусмотренные настоящим договором.

Получатель: УФК по Челябинской области (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска).

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

2.1. Срок действия настоящего договора устанавливается   **с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**3.  ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

|  |
| --- |
| 3.1. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации.  С заявлением о государственной регистрации Договора в Управление Федеральной службы государственной  регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее - Росреестр) обращается Комитет либо Арендатор при его намерении самостоятельно обратиться в Росреестр. |

**4. Обязанности сторон.**

**4.1**. **Комитет обязан:**

4.1.1. Передать Объект в аренду Арендатору на условиях, определяемых настоящим договором.

4.1.2. Известить Арендатора не менее чем за тридцать календарных дней о необходимости освободить Объект для проведения капитального ремонта или в связи с изменением назначения Объекта.

**4.2. Арендатор обязан:**

4.2.1. Использовать Объект исключительно по назначению, указанному в пункте 1.4 настоящего договора.

4.2.2. В течение тридцати календарных дней со дня подписания настоящего договора принять Объект по акту приема-передачи, заключить договоры со специализированными организациями коммунально-технического обслуживания, тепло-, электро-, водоснабжения, водоотведения.

4.2.3. В течение тридцати календарных дней со дня подписания настоящего договора заключить договоры с соответствующими организациями на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, в котором расположен Объект, и нести расходы по ним.

4.2.4. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату. Нести расходы, связанные с перечислением платежей по арендной плате, своевременно и за свой счет.

4.2.5. Своевременно и за свой счет осуществлять содержание и текущий ремонт Объекта, своевременно и полностью вносить оплату за коммунальные услуги, в том числе за услуги тепло-, электро-, водоснабжения, водоотведения, по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Расходы Арендатора на осуществление мероприятий, указанных в настоящем пункте, не подлежат возмещению либо зачету в счет арендной платы.

4.2.5.1. Участвовать в расходах по содержанию и текущему ремонту, а также оплате коммунальных услуг в отношении общего имущества собственников помещений (в том числе лестничных площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, технических этажей, чердаков, подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, технических подвалов, крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций данного дома, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного помещения) соразмерно доли в праве общей собственности на это имущество, исходя из площади Объекта.

4.2.6. Не производить перепланировки Объекта и переоборудование инженерных коммуникаций без письменного разрешения Комитета.

В случае проведения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или установки сетей, изменяющих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть устранены Арендатором, а Объект в течении тридцати календарных дней с момента отправки Комитетом уведомления Арендатору, приведен в прежний вид за счет Арендатора.

4.2.7. В течение пятнадцати календарных дней с момента подписания акта приема - передачи Объекта от Комитета установить вывеску с указанием своего наименования.

В случае неисполнения настоящего условия Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 10 % годовой арендной платы.

4.2.8. Нести полную ответственность за соблюдение в Объекте требований общественного порядка, пожарной безопасности, санитарно – гигиенических и противоэпидемиологических норм и правил, а также правил технической эксплуатации электроустановок потребителей. Установить и содержать за свой счет системы пожарной безопасности, пожарной сигнализации, пожаротушения, вентиляции и иного оборудования в соответствии с правилами и нормами, действующими в отношении деятельности Арендатора или Объекта, а также принимать меры по предотвращению ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта, его противопожарное, санитарно - гигиеническое и эпидемиологическое состояние.

4.2.9. Письменно сообщить Комитету (не позднее, чем за тридцать календарных дней) о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

4.2.10. В случае прекращения (расторжения) договора, Арендатор обязан:

- сдать Комитету Объект по акту приема - передачи с исправно работающими сетями и сантехническим оборудованием (с приложением договора с управляющей компанией) в нормальном техническом состоянии, письменно уведомив Комитет о дате и времени передачи:

- безвозмездно передать Комитету произведенные отделимые и неотделимые улучшения Объекта.

Стоимость отделимых и неотделимых улучшений Объекта возмещению Арендатору не подлежит.

4.2.11. Обеспечивать представителям Комитета и организациям, указанным в пунктах 4.2.2. и 4.2.3. договора, по первому требованию беспрепятственный доступ в Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий договора, а также в случае возникновения аварийной ситуации в Объекте.

В случае неисполнения настоящего условия Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы. В случае причинения убытков в результате неисполнения Арендатором данного пункта договора, кроме неустойки Арендатор обязан оплатить убытки.

4.2.12. При реорганизации, утрате статуса индивидуального предпринимателя, изменении наименования, юридического адреса, фактического адреса, банковских реквизитов, а также лишении лицензии на право деятельности в десятидневный срок письменно сообщить в Комитет о произошедших изменениях. В случае неисполнения настоящего

условия, Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 10% годовой арендной платы.

4.2.13. При наступлении случаев:

- “повреждения”, как следствие стихийных бедствий: бури, землетрясения и т.д.;

- “пожара”, как следствие удара молнии, взрыв, возгорание электросети и т.д.;

- “залива”, как следствие наводнения, аварии ТВОС и т.д.;

- “противоправных действий третьих лиц” (кража со взломом, грабеж, разбой), сообщить об этом в течение одного рабочего дня специализированным организациям коммунально-технического обслуживания (электро-, водоснабжения, пожарным и аварийным службам и т.п.), в правоохранительные органы, Комитету.

4.2.14. Проводить благоустройство прилегающей территории в случаях и порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.15. В течение месяца со дня заключения настоящего договора самостоятельно застраховать в пользу Комитета риск гибели, повреждения Объекта на весь срок действия настоящего договора.

4.3. Арендатор вправе произвести за свой счет капитальный ремонт Объекта. Проведение капитального ремонта Объекта Арендатор производит с обязательным согласованием проектно-сметной документации с соответствующими органами и организациями в установленном действующим законодательством порядке. До момента проведения капитального ремонта Арендатор обязан получить разрешительную документацию на проведение такого ремонта.

В случае произведенных изменений конструктивных элементов Объекта (изменение технических характеристик) Арендатор за счет собственных средств обязан, по окончании работ, провести кадастровые работы в отношении Объекта, и направить соответствующие установленные законодательством документы в адрес Комитета для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости. Расходы Арендатора на осуществление мероприятий, указанных в настоящем пункте, не подлежат возмещению либо зачету в счет арендной платы.

1. **Платежи и расчеты по договору.**

5.1. За указанный в пункте 1.1 Объект Арендатор обязан в течение действия договора вносить арендную плату (которая полностью является доходом бюджета г. Челябинска), авансом до 10 числа текущего месяца, путем перечисления суммы, согласно приложенному расчету (Приложение 1), на расчетный счет, указанный в пункте 1.5 настоящего договора. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет, указанный в пункте 1.5 настоящего договора.

5.2. По истечении срока действия договора размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта и применяется с даты заключения договора при намерении Комитета заключить договор с Арендатором на новый срок.

1. **Расторжение договора, ответственность сторон.**

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока. После окончания срока действия договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

6.3. Комитет вправе до истечения срока договора отказаться от исполнения договора полностью или частично, письменно уведомив Арендатора (пункт 4 статьи 450, статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Договор аренды считается расторгнутым по истечении пятнадцати дней с момента отправки Комитетом Арендатору уведомления об отказе от договора.

6.4. При прекращении действия договора независимо от оснований (окончание срока, досрочное расторжение либо односторонний отказ) Арендатор обязан в трехдневный срок после прекращения договора оплатить (в случае наличия) долг по арендной плате, неустойке и сдать Объект по акту приема - передачи Комитету.

В случае неисполнения данного требования Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.5. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Комитета, а Арендатор выселению из Объекта при следующих существенных нарушениях:

6.5.1. При неиспользовании Объекта в течение месяца, в том числе при наличии платы за аренду.

6.5.2. При использовании Объекта (в целом или его части) не в соответствии с условиями договора, не по назначению, указанному в п.1.4 настоящего договора, в случае сдачи Объекта (в целом или его части) в субаренду или использования Объекта для совместной деятельности, отчуждения права аренды, а также в иных случаях использования Объекта другими лицами. В данном случае Комитет имеет право требовать от Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.5.3. Если в период использования Арендатором Объекта ухудшилось состояние Объекта или оборудования, находящегося в нем. В этом случае Арендатор обязан за свой счет устранить причиненный ущерб и возместить Комитету убытки.

6.5.4. Если Арендатор в установленные Комитетом сроки не произвел текущий ремонт Объекта либо препятствовал проведению ремонта Объекта специализированным организациям коммунально-технического обслуживания.

При этом Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы. Уплата Арендатором неустойки не освобождает его от обязанности оплатить проведение ремонта и возместить убытки Комитету.

6.5.5. Если по вине Арендатора в течение тридцати календарных дней не заключены договоры со специализированными организациями, указанными в пунктах 4.2.2 и 4.2.3. настоящего договора и (или) договор аренды земельного участка (в случае аренды отдельно стоящего здания), а также при одностороннем расторжении вышеперечисленных договоров по вине Арендатора.

6.5.6. Если Арендатор не внес арендную плату в полном объеме (согласно приложенного расчета) более двух сроков подряд (статья 619 Гражданского кодекса Российской Федерации ).

6.5.7. Если Арендатор не застраховал Объект в установленный пунктом 4.2.15. договора срок.

6.5.8. В случае подтверждения информации о продаже, хранении, употреблении наркотических и психотропных веществ, а также организации занятия проституцией и игорного бизнеса на площадях Объекта.

При этом Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 100% годовой арендной платы.

6.6.  В случае неуплаты Арендатором полностью или частично арендной платы в сроки, предусмотренные настоящим договором, Арендатор обязан уплатить Комитету пени в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

6.7.   Расторжение договора в соответствии с пунктом 6.5. договора осуществляется Комитетом на основании пункта 2 статьи 450 и статьи. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом Арендатор обязан в течение

пятнадцатидневного срока после отправки Комитетом уведомления оплатить задолженность по занимаемому Объекту, неустойку, устранить все иные нарушения договора, направить письменный ответ на предложение Комитета расторгнуть договор, и при расторжении договора - освободить Объект.

              В случае неполучения ответа на требование Комитета о расторжении договора Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.8. В случае продления договора на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской

Федерации) Комитет вправе в любое время отказаться от договора письменно, предупредив об этом Арендатора.

Договор аренды считается расторгнутым по истечении пятнадцати дней с момента отправки Комитетом Арендатору уведомления об отказе от договора.

6.9. Приложения к Договору составляют его неотъемлемые части:

1. Расчет арендной платы (приложение 1);

2. Документы по индивидуализации Объекта (приложение 2);

3. Акт приема-передачи (приложение 3).

Подписи сторон

От Комитета От Арендатора

м. п. м.п.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 1

к договору аренды

№ \_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_2025г

.

# РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Наименование арендатора:

Адрес расположения Объекта: г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 23

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование Объекта  Этаж | Кадастровый номер  Объекта | Площадь, м² | Целевое назначение Объекта |
| Нежилое помещение № 4  этаж: подвал | 74:36:0114018:395 | 67,0 | деятельность (размещение офиса, оказание услуг, реализация товаров), не запрещенная законодательством Российской Федерации.  . |

Арендная плата устанавливается на основании Протокола №\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025 г.

Арендная плата, установленная по результатам торгов, является неизменной в течение действия договора аренды, то есть не может быть пересмотрена ни в сторону уменьшения, ни в сторону увеличения.

**Итого арендная плата в год с учетом НДС составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

**Арендная плата в год без учета НДС составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

**Арендная плата в месяц (без учета НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

**НДС исчисляется и перечисляется Арендатором самостоятельно в соответствующий налоговый орган.**

Для арендаторов - физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, и самозанятых.

**Итого арендная плата в год с учетом НДС составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

**Арендная плата в месяц (в том числе НДС) составляет : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

***Примечание****: В платежном документе в обязательном порядке необходимо указывать вид платежа (арендная плата, пеня, неустойка, исполнительный лист), номер договора аренды, адрес арендуемого помещения. В случае оплаты другим лицом указать дополнительно ИНН, КПП арендатора помещения.*

Подписи Сторон

От Комитета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ От Арендатора

м. п. м. п.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_

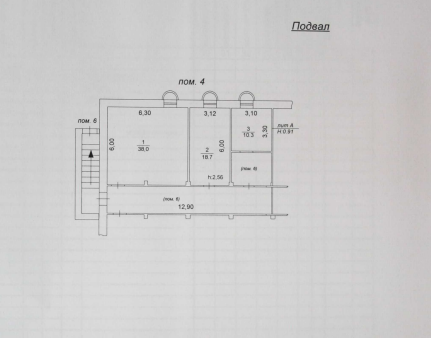
Приложение 2

к договору аренды

№ \_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_2025г.

Индивидуализация объекта

Технический или кадастровый паспорт объекта



Подписи Сторон

От Комитета От Арендатора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м. п. м. п.

Приложение 3

к договору аренды

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_2025г.

**АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, именуемый в дальнейшем «Комитет», выступающий арендодателем от имени собственника муниципального имущества города Челябинска, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор» действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, именуемые вместе «Стороны»,

составили настоящий акт о том, что «Комитет» передал, а «Арендатор» принял Объект - нежилое помещение № 4 с кадастровым номером 74:36:0114018:395 общей площадью 67,0 кв. м, расположенное в подвальном этаже здания по адресу: г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 23 (далее – Объект).

в целях осуществления деятельности (размещение офиса, оказание услуг, реализация товаров), не запрещенной законодательством Российской Федерации.

(цель использования помещения)

**Объект передается в том состоянии, в котором он находится на день передачи.**

**Это состояние «Арендатору» известно.**

Подписи Сторон

От Комитета От Арендатора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м. п. м. п.