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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующий (ая) (ее) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», на основании Протокола № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 с кадастровым номером\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_общей площадью 79,1 кв. м, расположенное в цокольном этаже здания по адресу: г. Челябинск, ул. Комаровского, д. 5, помещение № 4 (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 46911105074110000120, ОКТМО 75701000, электронный документ № 08.

КБК 46911105074110000120 для перечисления суммы денежных средств от сдачи в аренду муниципального имущества, согласно приложенному расчету (Приложение № 1)

КБК 46911607090110020140 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024

# РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

Наименование арендатора:

Адрес расположения Объекта: г. Челябинск, ул. Комаровского, д. 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование Объекта  Этаж | Кадастровый номер Объекта | Площадь, м² | Целевое назначение Объекта |
| Нежилое помещение № 4  этаж: цоколь |  | 79,1 | деятельность (офис, оказание услуг, реализация товаров), не запрещенная законодательством Российской Федерации.  . |

Арендная плата устанавливается на основании Протокола №\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2024г.«\_\_\_\_\_\_\_».

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.

**Арендная плата в месяц (без учета НДС) составляет:**

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

***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. |

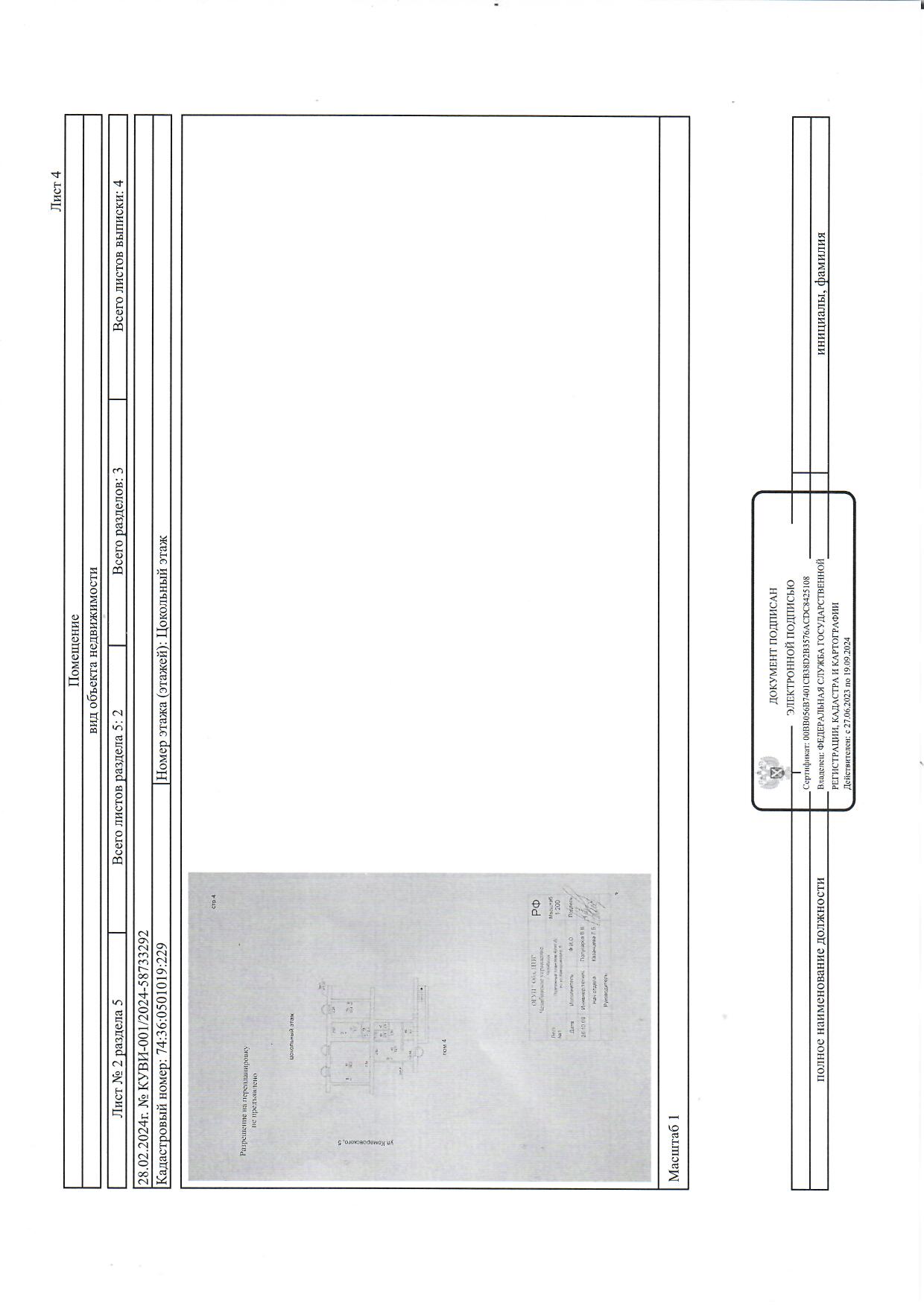
Приложение № 2

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Индивидуализация объекта

\* Технический или кадастровый паспорт объекта



Приложение № 3

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

**АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

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 с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью 79,1 кв. м, расположенное в цокольном этаже в здании по адресу: г. Челябинск, ул. Комаровского, д. 5, помещение № 4.

деятельность (офис, оказание услуг, реализация товаров), не запрещенная 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.