АДМИНИСТРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ «СИРИУС»

ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

1 ноября 2024 г. № 142-п

Об утверждении типовой формы договора аренды недвижимого имущества федеральной территории «Сириус»

В соответствии с главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 18 октября 2021 года № 1764 «Об особенностях осуществления органами публичной власти федеральной территории «Сириус» полномочий собственника в отношении федерального имущества, переданного федеральной территории «Сириус» в соответствии со статьей 43 Федерального закона «О федеральной территории «Сириус», и о внесении изменений в пункт 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», разделом 6 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом федеральной территории «Сириус» и федеральным имуществом, в отношении которого органы публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществляют полномочия собственника, утвержденного решением Совета федеральной территории «Сириус» от 25 ноября 2022 года № 1-17/123, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Утвердить типовую форму договора аренды недвижимого имущества федеральной территории «Сириус» согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление в сетевом издании sirius-ft.ru.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации федеральной территории «Сириус» - директора департамента имущественных отношений.

Глава администрации
федеральной территории «Сириус» **Д.С. Плишкин**

УТВЕРЖДЕНА
постановлением главы администрации
федеральной территории «Сириус»
от «1» ноября 2024 г. № 142-п

Типовая форма

Договор № _____
аренды недвижимого имущества федеральной территории «Сириус»

федеральная территория «Сириус» «___»_____ _____ г.

_____ *(наименование организации)*, именуем__ в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____ *(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)*, действующ___ на основании _____ *(документ, подтверждающий полномочия)*, с одной стороны и _____ *(наименование организации или Ф.И.О.)*, именуем__ в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ *(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)*, действующ___ на основании _____ *(документ, подтверждающий полномочия)*, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны»,

Вариант 1: на основании результатов конкурса (аукциона), проведенного _____ (Протокол от «__»_____ _____ № _____),

Вариант 2: на основании пункта __ части __ статьи __ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без проведения конкурса (аукциона),

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование без права передачи в субаренду имущество федеральной территории «Сириус» _____(идентификационные характеристики: номера нежилых помещений, номера этажей, литера, наименование и кадастровый номер объекта недвижимости согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, в котором расположены помещения, либо наименование объекта недвижимости и его кадастровый номер согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости),
расположенное по адресу:_____,
для использования в целях _____
(в случае передачи в аренду части (частей нежилого помещения слова «владение и» исключить).

Площадь передаваемого в аренду имущества федеральной территории «Сириус»__ кв.м.

1.2. Сведения об имуществе федеральной территории «Сириус», передаваемом в аренду, 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.

1.3. Имущество, передаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности в соответствии с _____, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «__» _____ 20____№ _____.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор заключается на срок до _____(включительно).

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с _____ (*вариант:* момента подписания Сторонами / государственной регистрации в органе регистрации прав; *в зависимости от срока аренды*).

3. Обязанности Арендодателя

3.1. Предоставить Арендатору имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в __ экземплярах и является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение).

3.2. Обеспечить создание необходимых условий для эффективного использования арендуемого имущества и поддержание его в надлежащем состоянии.

3.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемого имущества, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

3.4. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации обеспечивать контроль за своевременностью и полнотой уплаты Арендатором арендной платы, установленной настоящим Договором.

3.5. Не допускать досрочного освобождения Арендатором арендуемого имущества без оформления Акта приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

4. Обязанности Арендатора

4.1. В десятидневный срок после вступления в силу настоящего Договора принять от Арендодателя имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. В тридцатидневный срок после подписания Сторонами настоящего Договора заключить договор(ы) об оплате коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг (далее - договор об оплате услуг) на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

4.3. Использовать арендованное имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях).

4.4. В случае наступления событий, которые могут привести к ухудшению качества и состояния имущества (аварии и т.п.), не позднее чем в течение следующего дня после такого события сообщить об этом Арендодателю.

4.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором.

4.6. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора.

4.7. Оплачивать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги в соответствии с условиями договора об оплате услуг.

4.8. Участвовать в порядке, согласованном с Арендодателем, в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

4.9. Поддерживать арендуемое имущество в полной исправности и содержать его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Вариант 1: Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества, в том числе принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, производимом Арендодателем, пропорционально отношению площади помещений, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора, к общей площади данного здания *(в случае передачи в аренду объекта недвижимого имущества (помещения).*

Вариант 2: Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества (*в случае передачи в аренду объекта недвижимого имущества (здания, строения, сооружения).*

4.10. Не производить перепланировок и переоборудования арендуемого имущества, а также открытых и скрытых проводок коммуникаций и инженерных сетей арендуемого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, без письменного разрешения Арендодателя.

4.11. Осуществлять капитальный ремонт арендуемого имущества, вызываемый потребностями Арендатора, только с письменного разрешения Арендодателя.

В случае проведения Арендатором капитального ремонта в соответствии с настоящим пунктом Договора необходимо заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору, в котором будут урегулированы сроки, объем, план-график проведения ремонта.

4.12. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования арендуемого имущества.

4.13. Ежеквартально проводить сверку расчетов, осуществляемых в соответствии с настоящим Договором.

4.14. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемое имущество представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также представлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

4.15. В течение одного месяца со дня заключения настоящего Договора за свой счет осуществить страхование имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия настоящего Договора (страхование гражданской ответственности), а также застраховать имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения арендуемого имущества, в пользу Арендодателя на весь срок действия настоящего Договора (страхование имущества).

4.16. Представлять Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом в месячный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения.

4.17. Не сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

4.18. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока настоящего Договора.

4.19. В случае необходимости досрочного прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, не менее чем за месяц уведомить об этом Арендодателя.

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

4.20. В течение 5 (пяти) дней с момента прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, передать Арендодателю арендуемое имущество

по Акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем то, в котором имущество было получено, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора, и представить Арендодателю Акт приема-передачи.

5. Порядок возврата арендуемого имущества Арендодателю

5.1. До подписания Акта приема-передачи арендуемого имущества Арендатор должен пройти сверку расчетов по настоящему Договору у Арендодателя.

5.2. Арендуемое имущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 5 (пяти) дней с момента прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором.

6. Платежи и расчеты по Договору

6.1. Размер ежемесячной арендной платы за аренду имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС ___%.

Арендатор должен самостоятельно исчислять НДС, удерживать его из суммы арендной платы, указанной в предыдущем абзаце, и уплачивать его в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством.

6.2. Арендная плата и пеня по настоящему Договору, за вычетом НДС, перечисляется Арендатором по следующим реквизитам:

получатель: _____,
ИНН _____,
КПП _____,
ОКТМО _____,
ОГРН _____,
БИК _____,
единый казначейский счет: _____,
казначейский счет: _____,
Банк: _____.
КБК _____*(определяется в соответствии с источником доходов)*.

Внесение арендной платы производится до 10 числа (включительно) оплачиваемого месяца.

Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение 20 (двадцати) дней после вступления в силу настоящего Договора. Обязательство по уплате арендной платы возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи имущества и прекращается в момент возврата Арендатором имущества, оформленного соответствующим Актом приема-передачи.

6.3. Неустойка (штраф, пени) по настоящему Договору в полном объеме перечисляется на лицевой счет Арендодателя, указанный в пункте 6.2. настоящего Договора.

6.4. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке не чаще 1 (одного) раза в год.

Ежегодная индексация арендной платы проводится Арендодателем в одностороннем порядке путем изменения размера арендной платы на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор, но не чаще 1 (одного) раза в год.

6.5. Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных услуг на основании договора об оплате услуг

не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

7. Ответственность Арендатора

7.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 6.2 настоящего Договора, сумму арендной платы, не поступившую в результате такого неисполнения.

7.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 4.5 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 6.2 настоящего Договора, пени за каждый день просрочки в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации от просроченной суммы арендной платы.

7.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 4.11 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 6.2 настоящего Договора, штраф в размере трехкратной месячной арендной платы за имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора.

Если произведенные изменения будут впоследствии одобрены Арендодателем, Арендатор обязуется зарегистрировать их в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, иначе - восстановить прежнее состояние имущества и коммуникаций.

7.4. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 4.21 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 6.2 настоящего Договора, штраф в размере 1 % от месячной арендной платы за каждый день просрочки возврата имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, а также вносит арендную плату и оплачивает коммунальные платежи за все время просрочки.

7.5. В случае досрочного освобождения арендованного имущества Арендатором без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от обязанности по внесению арендной платы до окончания срока настоящего Договора на счет, указанный в пункте 6.2 настоящего Договора.

7.6. Уплата 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.

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

8.1. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий, предусмотренных в пункте 6.4 настоящего Договора, и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктом 8.3 настоящего Договора, допускаются по соглашению Арендодателя и Арендатора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок. Изменение Договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 6.4 настоящего Договора, или его досрочное расторжение, за исключением условий, предусмотренных пунктом 8.3 настоящего Договора, оформляется дополнительным соглашением.

8.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в случае несоблюдения Арендатором следующих условий:

- при неуплате или просрочке Арендатором внесения арендной платы в срок, установленный пунктом 6.2 настоящего Договора, в течение 2 (двух) платежных периодов подряд - вне зависимости от последующей уплаты;

- при невыполнении обязательств, предусмотренных пунктами 4.6, 4.11 настоящего Договора.

В случае отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора он считается расторгнутым с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

8.4. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока действия имеет, при прочих равных условиях, при участии в конкурсе (аукционе) преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

8.5. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий настоящего Договора является основанием для отказа Арендатору в заключении Договора аренды на новый срок.

8.6. По истечении срока, предусмотренного пунктом 2.1 настоящего Договора, действие настоящего Договора прекращается.

Возобновление настоящего Договора на неопределенный срок по основанию, предусмотренному пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускается.

9. Порядок разрешения споров

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

9.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

10. Прочие условия

10.1. Условия возмещения расходов Арендатора на неотделимые улучшения, произведенные с согласия Арендодателя, могут быть предусмотрены в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

10.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

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

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны (*вариант, если договор заключен на срок менее года и стороны не планируют передавать свои экземпляры на регистрацию);* в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа регистрации прав.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

10.5.1. Акт приема-передачи (Приложение).

10.5.2. Протокол от «___»_____ _____ г. _____ *(при заключении договора аренды на основании результатов конкурса (аукциона).*

10.5.3. Поэтажный план здания с указанием арендуемых нежилых помещений.

11. Адреса и реквизиты Сторон

Вариант 1.

Арендодатель:

_____
(наименование организации)
Юридический/почтовый адрес: ____
_____
ИНН/КПП _____
ОГРН _____
ОКПО _____
Телефон: _____ Факс: _____
Адрес электронной почты: _____
Банковские реквизиты:
_____

Арендатор:

_____
(наименование или Ф.И.О.)
Юридический/почтовый адрес:
_____
ИНН/КПП _____
ОГРН/ОГРНИП _____
ОКПО _____
Телефон: _____ Факс: _____
Адрес электронной почты: _____
Банковские реквизиты:
_____

Вариант 2.

Арендодатель:

_____

(наименование организации)
Юридический/почтовый адрес:
_____
_____
ИНН/КПП _____
ОГРН _____
ОКПО _____
Телефон: _____ Факс: _____
Адрес электронной почты: _____
Банковские реквизиты:
_____

Арендатор:

_____
(Ф.И.О.)
Адрес: _____
_____

Паспортные данные: _____
_____
Телефон: _____
Адрес электронной почты:_____
Счет _____

Подписи Сторон

Арендодатель:
_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)
М.П.

Арендатор:
_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Договору аренды недвижимого
имущества федеральной территории «Сириус»
от «___»_____ 20____ г. № ___

Акт
приема-передачи недвижимого имущества

федеральная территория «Сириус» «___»_____ 20____ г.

_____ (наименование организации), именуем__ в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____ (должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя), действующ___ на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия), передал_, а _____ (наименование или Ф.И.О.), именуем__ в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ (должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя), действующ___ на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия), принял_ в аренду нежилые помещения (далее - Помещения), расположенные в здании по адресу: _____, общей площадью __ кв. м, согласно Договору аренды недвижимого имущества федеральной территории «Сириус» от «___»_____ 20___ №_____.

Характеристики, индивидуализирующие арендуемое имущество: _____ (площадь, кадастровый номер, иное).

Кадастровый номер здания, в котором находится имущество: _____.

Кадастровый номер земельного участка, занятого зданием, в котором находится имущество: _____.

Имущественный состав арендуемого имущества:_____ (перечень и характеристики оборудования, мебели и т.п.).

Перечень инженерных коммуникаций, установленных в арендуемом имуществе: _____.

Техническое состояние имущества: _____.

Техническое состояние оборудования: _____.

Техническое состояние инженерных коммуникаций: _____.

Подписи Сторон

Передал:	Принял:
от Арендодателя:	от Арендатора:
_____/_____	_____/_____
(Ф.И.О./подпись)	*(Ф.И.О./подпись)*
М.П.	