

В соответствии с пунктом 2 Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 № 1529 Государственное бюджетное учреждение культуры города Севастополя «Дворец культуры рыбаков» настоящим сообщает о сдаче в аренду объекта, закрепленного за ГБУК «ДКР» на праве оперативного управления:

- 1) нежилое помещение площадью 36,5 кв.м., в целях функционирования кафе без продажи подакцизной группы товаров.
- 2) Предполагаемый срок аренды - 3 года.
- 3) Размер арендной платы – 18 700,00 рублей в месяц (без учета стоимости коммунальных платежей)

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА,
находящегося в собственности города Севастополя,**

« » _____ 2025 год

гор. Севастополь

Государственное бюджетное учреждение культуры города Севастополя «Дворец культуры рыбаков», наделённое правом оперативного управления на объект государственной собственности, в лице заместителя директора (исполнительный директор) Богатырёвой Людмилы Витальевны, действующей на основании Устава и Приказа № 1 от 02.01.2022 года (далее-Арендодатель), действующей на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 № 1529 "Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры" и Постановления Правительства города Севастополя 500-ПП от 16.06.2015 г. «Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности города Севастополя, и

именуемый в дальнейшем «Арендатор», 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 пользование объект недвижимого имущества, находящийся на праве оперативного управления, согласно Распоряжения Правительства Севастополя от 22.06.2015 г. № 519-РП, а Арендатор обязуется принять его, вносить плату за пользование объектом аренды, своевременно возратить этот объект в исправном состоянии с учётом нормального износа.

1.2. Объектом аренды по настоящему договору является объект, находящийся в собственности города федерального значения Севастополя Государственного бюджетного учреждения культуры города Севастополя «Дворец культуры рыбаков», расположенный по адресу: город Севастополь, ул. П. Корчагина, 1 кафе, находящаяся (в помещении второго этажа), площадь 36,5 кв.м.

(вид недвижимого имущества, площадь объекта, иные имеющиеся данные об объекте нежилого фонда, позволяющие определить установить имущество, передаваемое в аренду в качестве объекта аренды, границы объекта аренды могут быть выделены в плане, который является неотъемлемым приложением к договору) (по тексту — далее «Объект») стоимость которого согласно отчету об оценке № 25/4-130 от 03 мая 2025 года, выполненного Оценщик- Яковенко Вадим Владимирович (далее - «отчет») составляет 18 700,00 (восемнадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек) в том числе НДС.

1.3. Объект передаётся для функционирования кафе без продажи подакцизной группы товаров.

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 _____ 2025 года.

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. Переделать объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьёй 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 на капитальный ремонт в соответствии с утверждённым 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 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.

2.4.3. 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.

2.4.4. Поддерживать Объект в исправном состоянии за свой счёт, 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 аварии.

2.4.5. Своевременно за свой счёт 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, принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, в котором расположен Объект.

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

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

2.4.6. 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 приёма-передачи).

2.4.7. Производить за свой счёт 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 объёмы и сроки их производства Арендодателем.

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

2.4.8. 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 самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок, перекрытий капитального характера, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счёт в срок, определённый односторонним предписанием Арендодателя.

Приведённые 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 иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги, и надлежащим образом выполнять такие договоры. В течении 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Арендодателя;

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

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

- 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 течении 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя.

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

2.4.10. 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.

2.4.11. В течении 15 календарных дней с даты подписания Договора заключить договор страхования объекта аренды за счёт собственных средств, в свою пользу (Выгодоприобретателя) 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, Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.
- извещать страховую организацию о 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, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, органы МЧС России, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т. п.), и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

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

2.4.13. Беспрепятственно допускать на Объект представителей Арендодателя с целью проверки его использования, соблюдения иных условий, определенных договором, а также для устранения аварий. Арендатор обязан обеспечить доступ представителям Арендодателя 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 имеет право на доступ на Объект в отсутствие представителей Арендатора.

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

2.4.15. Обеспечивать доступ третьих лиц на объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя в случаях, когда в отношении Объекта принято решение об условиях его приватизации путем продажи на торгах.

2.4.16. 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) объект 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 средств, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности Объекта и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

2.4.17. Не хранить в объекте аренды вещества и предметы, запрещённые 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.

2.4.18. Возвратить (освободить) объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьёй 3 настоящего договора.

2.4.19. В случае, если право пользования по договору подлежит государственной регистрации, государственная регистрация права пользования либо прекращения права пользования осуществляется Арендатором за его счёт. Последствия не осуществления такой регистрации несёт Арендатор в любом случае.

Раздел 3. Порядок передачи и возврата объекта аренды.

3.1. Передача Объекта аренды в аренду не влечёт 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. Передача-приём Объекта аренды в аренду осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя, Арендатора.

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 приёма-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 приёма-передачи Объекта аренды.

3.5. Объект передаётся Арендатору без принадлежностей и документов на объект, за исключением тех, которые указываются арендодателем в акте приёма-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 приёма-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 приёма-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 Арендатора обязан возвратить объект Арендодателю, арендатор обязан внести плату за период по дату подписания акта приёма-передачи сторонами включительно.

3.9. Возврат Объекта аренды после прекращения действия договора оформляется актом приёма-передачи Объекта аренды, которой подписывается Арендодателем, Арендатором и Организацией (в случае, если акт приёма-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 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;

4.1.1. 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, определённой согласно Отчёту 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, определённом 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 стоимость которого согласно отчету об оценке № 25/4-30 от 03 мая 2025 года, выполненного Оценщик - Яковенко Вадим Владимирович (далее - «отчет») составляет

18 700,00 (в том числе НДС).

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

Указанная корректировка и расчет арендной платы осуществляется Арендатором самостоятельно. При этом Арендодатель вправе извещать арендатора о расчёте 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 выполнения обязательств арендатором по настоящему Договору.

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

4.6. Арендная плата без учёта НДС оплачивается Арендатором не позднее 20 числа текущего месяца, путём перечисления на расчётный счёт: Получатель УФК по г. Севастополю (ГБУК «ДКР» л/с 20746Щ86560) Отделение Севастополь Банк России//УФК по г. Севастополю ИНН9201501324 КПП920101001 БИК 016711001 р/с 40102810045370000056, к/с 03224643670000007400 КБК 000000000000000000120

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 имущества, находящегося в собственности Севастополя, налоговая база определяется как сумма арендной платы с учётом 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 приёма-передачи арендодателем и арендатором) не является основанием прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

Раздел 5. Гарантийный платёж.

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 платёж не возвращается по окончании срока действия договора и засчитывается в счёт 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 её 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 платёж 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 платёж удерживается Арендодателем в счёт 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, произведённых с согласия Арендодателя, Арендатору не возмещается. 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, причинённый в результате утраты или повреждения, и (или) иного ухудшения Объекта.

Арендатор несёт 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, определённый оценщиком по заказу Арендодателя, признаётся 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 уплаты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды.

Арендатор обязан оплачивать арендную плату за весь период до возмещения им ущерба от уплаты или повреждения и (или) иного ухудшения 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__ года до «___» _____ 20__ года.

7.2. 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 не уплаченной 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% годовых от просроченной суммы за весь период просрочки.

8.4. В случае, если просрочка внесения арендной платы в полном объёме 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, определённого Договором Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере двойной арендной платы за всё время просрочки, за исключением случая, предусмотренного п.3.10 Договора.

8.6. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.4.8. и 2.4.17 договора Арендатор выплачивает пеню 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 п.п. 2.4.9 договора, Арендатор выплачивает пеню в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

8.8. Уплата штрафа и пени 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 возобновлённым на тех же условиях на неопределённый 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 не предъявлении Объекта для приёмки в эксплуатацию в установленном порядке согласно п.п. 2.4.7 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 трёх месяцев независимо от её последующего внесения.

9.3.3. При не обеспечении Арендатором в соответствии с п.п.2.4.13 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 не обеспечении Арендатором в соответствии с п.п.2.4.15 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственно 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 обременения Объекта иным способом без письменного разрешения арендодателя, за исключением случаев неправомерной сдачи в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп.10.5 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 п.п. 2.4.9, 2.4.12 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца.

9.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп. 2.4.11 Договора.

9.3.8. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании арендодателя, организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в п.п.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.2.3.2 Договора.

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

9.3.11. В случае отсутствия заключённого в отношении Объекта охранный обязательства, указанного в пункте 2.4.2 договора, в течение более чем четырёх 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 по адресу, указанному в договоре, читается полученным 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 стороной на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в 15-дневный 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 договора аренды, могут быть изложены в одном письме, что не противоречит принципу дозволительной направленности гражданско-правового регулирования и свидетельствует о соблюдении сторонами до судебного 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, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции объекта (здания, сооружения, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачётом затрат на его проведение.

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 РФ 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 РФ и города Севастополя

правил промышленного производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и золотосодержащей 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 путём направления уведомления арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платёжных 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.10.5., 10.6 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п.10.6-1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п.10.6-2 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 нём.

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 счёт, 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 РФ). Самозащита осуществляется путём 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 признаёт, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причинённого 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 РФ.

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 счёта для оплаты арендной платы за пользование собственностью Севастополя признаётся Сторонами надлежащей формой уведомления об изменении платёжных 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 трёх экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу: один экземпляр Договора остаётся у арендатора, два экземпляра — у Арендодателя.

Раздел 12. Юридические адреса сторон.

Арендодатель

Арендатор

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА,
находящегося в собственности города Севастополя,**

« » _____ 2023 год

гор. Севастополь

Государственное бюджетное учреждение культуры города Севастополя «Дворец культуры рыбаков», наделённое правом оперативного управления на объект государственной собственности, в лице заместителя директора (исполнительный директор) Богатырёвой Людмилы Витальевны, действующей на основании Устава и Приказа № 1 от 02.01.2022 года (далее-Арендодатель), действующей на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 № 1529 "Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры" и Постановления Правительства города Севастополя 500-ПП от 16.06.2015 г. «Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности города Севастополя, и

_____ ,
именуемый в дальнейшем «Арендатор», 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 пользование объект недвижимого имущества, находящийся на праве оперативного управления, согласно Распоряжения Правительства Севастополя от 22.06.2015 г. № 519-РП, а Арендатор обязуется принять его, вносить плату за пользование объектом аренды, своевременно возратить этот объект в исправном состоянии с учётом нормального износа.

1.2. Объектом аренды по настоящему договору является объект, находящийся в собственности города федерального значения Севастополя Государственного бюджетного учреждения культуры города Севастополя «Дворец культуры рыбаков», расположенный по адресу: город Севастополь, ул. П. Корчагина, 1
кафе, находящаяся (в помещении первого этажа № 20), площадь 32,73 кв.м.

(вид недвижимого имущества, площадь объекта, иные имеющиеся данные об объекте нежилого фонда, позволяющие определённо установить имущество, передаваемое в аренду в качестве объекта аренды, границы объекта аренды могут быть выделены в плане, который является неотъемлемым приложением к договору) (по тексту — далее «Объект») стоимость которого согласно отчету об оценке № 23/4-103-1 от 07 апреля 2023 года, выполненного Оценщик- Яковенко Вадим Владимирович (далее - «отчет») составляет 16 600,00 (Шестнадцать тысяч шестьсот рублей 00 копеек) в том числе НДС.

1.3. Объект передаётся для функционирования кафе без продажи подакцизной группы товаров.

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 «_____» ____ 2022 года.

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. Переделать объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьёй 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 на капитальный ремонт в соответствии с утверждённым 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 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.

2.4.3. 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.

2.4.4. Поддерживать Объект в исправном состоянии за свой счёт, 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 аварии.

2.4.5. Своевременно за свой счёт 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, принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, в котором расположен Объект.

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

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

2.4.6. 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 приёма-передачи).

2.4.7. Производить за свой счёт 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 объёмы и сроки их производства Арендодателем.

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

2.4.8. 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 самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок, перекрытий капитального характера, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счёт в срок, определённый односторонним предписанием Арендодателя.

Приведённые 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 иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги, и надлежащим образом выполнять такие договоры. В течении 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Арендодателя;

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

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

- 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 течении 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя.

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

2.4.10. 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.

2.4.11. В течении 15 календарных дней с даты подписания Договора заключить договор страхования объекта аренды за счёт собственных средств, в свою пользу (Выгодоприобретателя) 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, Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.
- извещать страховую организацию о 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, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, органы МЧС России, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т. п.), и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

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

2.4.13. Беспрепятственно допускать на Объект представителей Арендодателя с целью проверки его использования, соблюдения иных условий, определенных договором, а также для устранения аварий. Арендатор обязан обеспечить доступ представителям Арендодателя 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 имеет право на доступ на Объект в отсутствие представителей Арендатора.

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

2.4.15. Обеспечивать доступ третьих лиц на объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя в случаях, когда в отношении Объекта принято решение об условиях его приватизации путем продажи на торгах.

2.4.16. 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) объект 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 средств, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности Объекта и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

2.4.17. Не хранить в объекте аренды вещи и предметы, запрещённые 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.

2.4.18. Возвратить (освободить) объект Арендатору на условиях и в порядке, определённых статьёй 3 настоящего договора.

2.4.19. В случае, если право пользования по договору подлежит государственной регистрации, государственная регистрация права пользования либо прекращения права пользования осуществляется Арендатором за его счёт. Последствия не осуществления такой регистрации несёт Арендатор в любом случае.

Раздел 3. Порядок передачи и возврата объекта аренды.

3.1. Передача Объекта аренды в аренду не влечёт 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. Передача-приём Объекта аренды в аренду осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя, Арендатора.

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 приёма-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 приёма-передачи Объекта аренды.

3.5. Объект передаётся Арендатору без принадлежностей и документов на объект, за исключением тех, которые указываются арендодателем в акте приёма-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 приёма-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 приёма-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 Арендатора обязан возвратить объект Арендодателю, арендатор обязан внести плату за период по дату подписания акта приёма-передачи сторонами включительно.

3.9. Возврат Объекта аренды после прекращения действия договора оформляется актом приёма-передачи Объекта аренды, которой подписывается Арендодателем, Арендатором и Организацией (в случае, если акт приёма-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 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;

4.1.1. 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 Отчёту 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, определённом Договором и не позднее первого числа месяца следующего за месяцем даты оценки аренды (арендной платы) относительно Объекта аренды в последующем.

Размер арендной платы за пользование Объектом аренды устанавливается в рублях и на момент заключения Договора в соответствии с отчетом об оценке стоимость которого согласно отчету об оценке № 23/4-103-1 от 07 апреля 2023 года, выполненного Оценщик- Яковенко Вадим Владимирович (далее - «отчет») составляет 16 600,00 (Шестнадцать тысяч шестьсот рублей 00 копеек) в том числе НДС.

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

Указанная корректировка и расчет арендной платы осуществляется Арендатором самостоятельно. При этом Арендодатель вправе извещать арендатора о расчёте арендной платы.

4.3. В арендную плату не включены : плата за пользование земельным участком, на котором находится Объект, плата на содержание Объекта, в том числе расходы ,необходимые для выполнения обязательств арендатором по настоящему Договору.

4.4. Арендная плата оплачивается арендатором ежемесячно и исключительно в денежной форме.

4.5. Арендная плата без учёта НДС оплачивается Арендатором не позднее 20 числа текущего месяца, путём перечисления на расчётный счёт: Получатель УФК по г. Севастополю (ГБУК «ДКР» л/с 20746Щ86560) Отделение Севастополь Банк России//УФК по г. Севастополю ИНН9201501324 КПП920101001 БИК 016711001 р/с 401028100453700000056, к/с 03224643670000007400 КБК 000000000000000000120

4.6. 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 имущества, находящегося в собственности Севастополя, налоговая база определяется как сумма арендной платы с учётом 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. Досрочное освобождение Объекта (до подписания акта приёма-передачи арендодателем и арендатором) не является основанием прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

Раздел 5. Гарантийный платёж.

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 платёж не возвращается по окончании срока действия договора и засчитывается в счёт 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 её 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 платёж 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 платёж удерживается Арендодателем в счёт 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, произведённых с согласия Арендодателя, Арендатору не возмещается. 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, причинённый в результате утраты или повреждения, и (или) иного ухудшения Объекта.

Арендатор несёт 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, определённый оценщиком по заказу Арендодателя, признаётся 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 уплаты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды.

Арендатор обязан оплачивать арендную плату за весь период до возмещения им ущерба от уплаты или повреждения и (или) иного ухудшения 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__ года до «___» _____ 20__ года.

7.2. 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 не уплаченной 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% годовых от просроченной суммы за весь период просрочки.

8.4. В случае, если просрочка внесения арендной платы в полном объёме 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, определённого Договором Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере двойной арендной платы за всё время просрочки, за исключением случая, предусмотренного п.3.10 Договора.

8.6. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.4.8. и 2.4.17 договора Арендатор выплачивает пеню 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 п.п. 2.4.9 договора, Арендатор выплачивает пеню в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

8.8. Уплата штрафа и пени 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 возобновлённым на тех же условиях на неопределённый 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 не предъявлении Объекта для приёмки в эксплуатацию в установленном порядке согласно п.п. 2.4.7 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 трёх месяцев независимо от её последующего внесения.

9.3.3. При не обеспечении Арендатором в соответствии с п.п.2.4.13 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 не обеспечении Арендатором в соответствии с п.п.2.4.15 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственно 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 обременения Объекта иным способом без письменного разрешения арендодателя, за исключением случаев неправомерной сдачи в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп.10.5 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 п.п. 2.4.9, 2.4.12 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца.

9.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп. 2.4.11 Договора.

9.3.8. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании арендодателя, организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в п.п.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.2.3.2 Договора.

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

9.3.11. В случае отсутствия заключённого в отношении Объекта охранный обязательства, указанного в пункте 2.4.2 договора, в течение более чем четырёх 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 по адресу, указанному в договоре, читается полученным 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 стороной на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в 15-дневный 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 договора аренды, могут быть изложены в одном письме, что не противоречит принципу дозвоительной направленности гражданско-правового регулирования и свидетельствует о соблюдении сторонами до судебного 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, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции объекта (здания, сооружения, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачётом затрат на его проведение.

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 РФ 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 РФ и города Севастополя

правил промышленного производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и золотосодержащей 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 путём направления уведомления арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платёжных 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.10.5., 10.6 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п.10.6-1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п.10.6-2 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 нём.

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 счёт, 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 РФ). Самозащита осуществляется путём 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 признаёт, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причинённого 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 РФ.

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 счёта для оплаты арендной платы за пользование собственностью Севастополя признаётся Сторонами надлежащей формой уведомления об изменении платёжных 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 трёх экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу: один экземпляр Договора остаётся у арендатора, два экземпляра — у Арендодателя.

Раздел 12. Юридические адреса сторон.

Арендодатель

Арендатор

