

ДОГОВОР № 17-00031/17
аренды нежилого помещения
находящегося в собственности города Москвы



17
12016.24/1
СТРБА П.Р.

г. Москва

« 16 » декабря 2017 г.

Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московское имущество», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Истигина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Эдель Фарм», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Рувинова Юлия Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее по тексту – «Стороны»), заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании зарегистрированного права хозяйственного ведения, Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью 460,3 кв. м. (этаж 1, помещение VIII, ком. 1-24), расположенное по адресу:

город Москва		Юго-восточный административный округ					
Индекс		улица	Перерва				
Дом	58	Корпус		Строение		Квартал	

(далее по тексту Договора – «Объект»)

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте указаны в документах БТИ.

1.3. Объект передается в аренду для использования в целях: медицинских.

1.4. Объект учитывается на балансе Арендодателя на праве хозяйственного ведения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия Договора устанавливается с «10» декабря 2015 г. по «09» декабря 2025 г.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора в части оплаты аренды применяются с даты, указанной в п. 2.1., если Арендатор на момент начала срока действия Договора занимает Объект. В случае если Арендатор не занимает Объект на дату, указанную в п. 2.1., условия заключенного Договора в части оплаты аренды применяются с момента фактической передачи Объекта Арендатору по акту приема-передачи.

2.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

2.4 Настоящий договор прекращается без предварительного уведомления Арендатора Арендодателем по истечении срока его действия.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Передача Объекта производится по акту приёма-передачи в срок не позднее 6 (Шести) месяцев с момента заключения настоящего Договора.

В случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания акта приёма-передачи в течение 6 (Шести) месяца с момента подписания Договора, Договор считается не заключённым и на государственную регистрацию не направляется.

В акте приёма-передачи, составленном при участии представителей Арендатора и Арендодателя, должно быть указано техническое состояние Объекта на момент сдачи его в аренду. Акт приёма-передачи Объекта оформляется в соответствии с действующими нормативными документами, подписывается Арендодателем и Арендатором.

Техническая документация не передаётся.

3.2. Акт приёма-передачи Объекта учитывается Арендодателем и хранится в деле по Договору.

3.3. При прекращении действия Договора Арендатор передаёт Объект Арендодателю по акту приёма-передачи не позднее даты окончания срока действия Договора, в том состоянии, в котором его получил, с учётом нормального износа, со всеми произведёнными в Объекте несудимыми улучшениями без возмещения их стоимости Арендатору, в том числе, произведённых с согласия Арендодателя. Начисление арендной платы прекращается с даты возврата Объекта Арендодателю.

При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приёма-передачи (с учётом нормального износа), в акте приёма-передачи отражается ущерб, нанесённый Объекту, сумма ущерба, сроки её возмещения Арендодателю.

3.4. Если до момента приёма-передачи Объекта Арендатору была проведена его несанкционированная перепланировка, переоборудование, Арендатор обязуется узаконить такую несанкционированную перепланировку, переоборудование в установленном порядке, в течение 6 (Шести) месяцев, с момента заключения договора аренды, за свой счёт и представить Арендодателю необходимые документы.

Если в течение 6 (Шести) месяцев с момента заключения договора аренды, Арендатор не оформил несанкционированные переустройства, перепланировки и не представил Арендодателю положительное решение соответствующих инстанций и соответствующие документы органа технической инвентаризации, то Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, установленном п.п. 9.3. и 9.5. Договора.

4. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТА

4.1. Сохранность Объекта в числе прочих обеспечивается путем его страхования от рисков утраты и порчи.

4.2. Страхование Объекта ежегодно осуществляется Арендодателем. Расходы, связанные со страхованием Объекта включаются в состав арендной платы.

4.3. Страховой полис хранится у Арендодателя. Копия страхового полиса передаётся Арендатору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права Арендодателя:

5.1.1. Арендодатель, а также его полномочные представители и Департамент городского

районства города Москвы (далее по тексту Договора – Собственник), а также его полномочные представители, имеют право на вход в Объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии – в любое время суток.

5.1.2. При наступлении страхового случая Арендодатель имеет право с целью принятия решения о целесообразности восстановления Объекта создать Комиссию.

5.1.3. Арендодатель осуществляет контроль за использованием Арендатором переданных ему в рамках соответствующего соглашения средств от страхового возмещения на ремонтно-восстановительные работы.

5.1.4. Арендодатель имеет право не чаще 1 (одного) раза в год изменять ставку арендной платы в соответствии с разделом 6 Договора.

5.1.5. Арендодатель в одностороннем порядке ежегодно производит корректировку арендной платы на основании коэффициента инфляции, опубликованного Роскомстатом России и (или) Приказом министерства экономического развития (коэффициент – дефлятор).

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Уведомить Арендатора о производстве капитального ремонта Объекта в соответствии с утверждённым планом - графиком и по показанию городских служб.

5.2.2. Уведомить Арендатора о произведённой корректировке арендной платы путём направления в адрес Арендатора соответствующего уведомления.

5.2.3. Осуществлять контроль исполнения Арендатором условий Договора.

5.2.4. Осуществлять учёт и хранение Договора.

5.2.5. Принимать меры к Арендатору за неадекватное исполнение Договора.

5.3. Права Арендатора:

5.3.1. Арендатор вправе отказаться от Договора, уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 3 (Три) месяца.

5.3.2. Арендатор не имеет права сдачи Объекта или входящих в его состав помещений в субаренду, безвозмездное пользование или иным образом предоставлять права владения и (или) пользования Объектом или входящими в его состав помещениями без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.3.3. В случаях сдачи Объекта или входящих в его состав помещений в субаренду, безвозмездное пользование и иной передачи прав владения и (или) пользования Объектом или входящими в его состав помещениями ответственным лицом за Объект перед Арендодателем остаётся Арендатор.

5.3.4. Арендатор вправе только с согласия Арендодателя передать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаём).

5.3.5. Арендатор имеет право установить объекты рекламы и информации на фронтальной части Объекта на основании отдельного договора с Арендодателем и при условии согласования их размещения в установленном порядке.

5.4. Обязанности Арендатора:

В части арендной платы

5.4.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект в размере и в сроки, установленные Договором, до сдачи Объекта Арендодателю по акту приёма-передачи.

5.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату с учётом изменения ставки арендной платы либо её корректировки, произведённых в соответствии с условиями Договора.

При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за Объект в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

Первый арендный платёж по изменённой ставке арендной платы производится Арендатором не позднее ближайшей даты платежа, следующей после введения изменённой ставки арендной платы, включая при необходимости доплату за предыдущие периоды.

В части приёма и сдачи Объекта

5.4.3. Арендатор обязан использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3. Договора.

Получение разрешений и согласований, необходимых для использования Объекта в целях, установленных в п. 1.3, осуществляется Арендатором самостоятельно.

Целевое использование Объекта может быть изменено в установленном порядке.

Изменение целевого использования Объекта по инициативе Арендатора (при наличии согласия Арендодателя) осуществляется за счёт Арендатора. Арендатор обеспечивает предоставление необходимых для изменения целевого использования Объекта согласований, разрешений и т.п.

5.4.4. По истечении срока действия Договора, а также в случае его досрочного расторжения, Объект должен быть возвращён Арендодателю в состоянии, соответствующем состоянию, в котором Объект был передан в аренду, с учётом нормального износа, а также всех неотделимых улучшений, произведённых Арендатором в период аренды. Арендатор обязан вернуть Объект Арендодателю по акту приёма-передачи.

Объект должен быть возвращён в исправном состоянии. При этом Арендатор обязан возместить стоимость причинённого Объекту ущерба, определённого на основании экспертного заключения, в размере и в сроки, указанные в соответствующем требовании Арендодателя.

Арендатор обязан освободить Объект и вернуть его Арендодателю в освобождённом виде не позднее даты окончания срока действия Договора (или даты его досрочного расторжения). Отсутствие у Арендатора иного помещения для размещения своего имущества и персонала не является основанием для установления иных сроков освобождения Объекта.

Арендатор обязан принять все возможные меры к тому, чтобы к сроку, указанному в Договоре, Объект был полностью освобождён от имущества Арендатора. Об освобождении Объекта Арендатор незамедлительно информирует Арендодателя с целью оперативного оформления акта приёма-передачи.

5.4.5. При уклонении Арендатора от возвращения Объекта, подписания акта приёма-передачи, или совершения Арендатором иных действий, препятствующих возврату (приёму) Объекта Арендодателю, последний по истечении сроков, установленных для возврата Объекта, имеет право самостоятельно вскрыть Объект, составив соответствующий акт в одностороннем порядке, осмотреть Объект, освободить его от имущества Арендатора, составив опись, путем вывоза его на склад и осуществить приёмку Объекта в одностороннем порядке с возложением всех расходов, связанных с указанной процедурой на Арендатора. Акт приёма-передачи, подписанный Арендодателем в одностороннем порядке, направляется Арендатору по адресу, указанному в Договоре. При этом Арендодатель не несёт ответственности за сохранность имущества, находившегося в Объекте. Затраты Арендодателя, связанные с освобождением Объекта от имущества, Арендатор обязан возместить не позднее 5 (Пяти) дней с даты выставления Арендодателем соответствующего счета.

При наличии у Арендатора задолженности по арендной плате либо неисполнение им иных имущественных обязательств по настоящему договору, Арендодатель в рамках ст.ст. 359-360 ГК РФ имеет право удерживать имущество Арендатора в счёт обеспечения исполнения указанных обязательств последнего. При этом требования Арендодателя могут быть удовлетворены из стоимости удерживаемого имущества Арендатора в объёме и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.4.6. Подписание акта приёма-передачи Объекта Арендодателю, а так же в случае оформления одностороннего акта приёма - передачи, является основанием для прекращения начислений арендной платы.

Акт приема-передачи Объекта, в том числе составленный в одностороннем порядке, является основанием для предъявления к Арендатору финансовых требований, связанных с выявленными недостатками Объекта.

В части содержания Объекта и допуска в него

5.4.7. Арендатор обязан содержать Объект в полной исправности и соответствующем санитарном и противопожарном состоянии до сдачи Арендодателю.

5.4.8. Арендатор обязан за свой счёт осуществлять текущий ремонт Объекта. Самостоятельно или за свой счёт принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др. При этом затраты Арендатора по произведённым им неотделимым улучшениям Объекта не подлежат возмещению Арендодателем и Собственником.

5.4.9. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в Объекте инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций Арендатор обязан обеспечивать незамедлительный доступ в Объект работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

В части перепланировки, ремонта и реконструкции Объекта

5.4.10. Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, переоборудований, возводить пристройки, надстройки на объекте без получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при необходимости решения соответствующих инстанций и соответствующих документов органа технической инвентаризации.

5.4.11. Арендатор обязан поддерживать фасад Объекта в исправном техническом и санитарном состоянии.

5.4.12. Арендатор обязан в случае принятия Арендодателем или Собственником решения о реконструкции, капитальном ремонте, модернизации, реновации или сносе Объекта освободить Объект в течение 3 (Трёх) месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае другой объект аренды может быть представлен Арендатору в общем порядке. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение контракта на участие в реконструкции.

В части коммунального и эксплуатационного обслуживания

5.4.13. Арендатор обязан одновременно в день подписания настоящего договора Сторонами заключить договоры (договор) с Арендодателем по коммунальному и/или эксплуатационному обслуживанию Объекта и возмещению затрат по аренде земельного участка.

5.4.14. Если Объект занимает часть здания (сооружения), Арендатор обязан нести расходы по содержанию и эксплуатации здания (сооружения), включая места общего пользования, пропорционально доле площади Объекта в общей площади здания.

5.4.15. Если иное не будет согласовано Сторонами в договорах, указанных в п. 5.4.13 Договора, Арендатор обязан возмещать Арендодателю в порядке, установленном настоящим пунктом, его расходы по обеспечению Объекта коммунальными услугами (водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение, очистка сточных вод и т.п.) и эксплуатационные расходы по содержанию Объекта (здания, в котором он расположен) в том числе: содержание и уборка мест общего пользования (лестницы, коридоры, технические помещения и т.п.), обслуживание и ремонт лифтов и прочего инженерного оборудования, подготовка здания к эксплуатации в зимний период (вывоз снега, очистка кровли), аварийное обслуживание, дератизация и дезинфекция помещений, вывоз и переработка ртутьсодержащих ламп, сезонные работы, содержание и уборка придомовой территории, вывоз мусора, расходы

по управлению указанными работами, расходы, связанные с арендой земельного участка под зданием и т.д.

Указанные расходы возмещаются Арендатором на основании выставляемых Арендодателем счетов в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего счета по указанным в нем реквизитам.

5.4.16. Установка на Объекте любого оборудования сверх разрешенной мощности, указанной в Акте приема-передачи, может производиться Арендатором только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Нарушение указанного требования является основанием для досрочного расторжения Договора в порядке, установленном п.п. 9.3. и 9.5. Договора.

5.4.17. В случае заключения Арендатором договора (договоров) по коммунальному и/или эксплуатационному обслуживанию Объекта непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, Арендатор обязан ежемесячно представлять Арендодателю сведения об объеме (количестве) потребленных ресурсов.

В части сохранности Объекта

5.4.18. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

5.4.19. Арендатор обязан при наступлении страхового события в срок, указанный в страховом полисе, уведомить об этом Арендодателя и Страховщика, а также при необходимости представить Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового случая.

5.4.20. Арендатор производит ремонтно-восстановительные работы в соответствии с п. 5.1.3. договора после наступления страхового события в объемах полученного страхового возмещения.

5.4.21. Если страховое событие произошло по вине Арендатора, и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт (восстановление) Объекта за счёт собственных средств.

Прочее

5.4.22. При наличии светового оформления Объекта Арендатор обязан оформить в установленном порядке паспорт на световое оформление Объекта и выполнить за свой счет необходимые работы по устройству подсветки Объекта в соответствии с паспортом светового оформления и поддерживать его в рабочем состоянии.

5.4.23. Арендатор обязан обеспечить включение имеющихся систем архитектурно-декоративного подсвета Объекта по графику работы уличного освещения, если не установлен другой режим действия светотехнических систем.

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Ставка арендной платы на дату начала действия Договора (п.п. 2.1. и 2.2.) за 1 (Один) кв.м. площади Объекта установлена в размере - 8 544 (Восемь тысяч пятьсот сорок четыре) руб. 42 коп., в том числе НДС – 18% - 1 303 (Одна тысяча триста три) руб. 39 коп на основании отчета независимого оценщика от 21.08.2015 № р-45-08.

Величина арендной платы за Объект на дату начала действия Договора (п.п. 2.1. и 2.2.) установлена в размере:

3 932 994 (Три миллиона девятьсот тридцать две тысячи девятьсот девяносто четыре) руб. 36 коп. - в год, в т. ч. НДС - 18% - 599 948 (Пятьсот девяносто девять тысяч девятьсот сорок восемь) руб. 28 коп.

327 749 (Триста двадцать семь тысяч семьсот сорок девять) руб. 53 коп. - в месяц, в т. ч. НДС - 18% - 49 995 (Сорок девять тысяч девятьсот девяносто пять) руб. 69 коп.

Арендатор ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца, вносит арендную плату

Акт приема-передачи Объекта, в том числе составленный в одностороннем порядке, является основанием для предъявления к Арендатору финансовых требований, связанных с выявленными недостатками Объекта.

В части содержания Объекта и допуска в него

5.4.7. Арендатор обязан содержать Объект в полной исправности и соответствующем санитарном и противопожарном состоянии до сдачи Арендодателю.

5.4.8. Арендатор обязан за свой счёт осуществлять текущий ремонт Объекта. Самостоятельно или за свой счёт принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др. При этом затраты Арендатора по произведённым им неотделимым улучшениям Объекта не подлежат возмещению Арендодателем и Собственником.

5.4.9. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в Объекте инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций Арендатор обязан обеспечивать незамедлительный доступ в Объект работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

В части перепланировки, ремонта и реконструкции Объекта

5.4.10. Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, переоборудований, возводить пристройки, надстройки на объекте без получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при необходимости решения соответствующих инстанций и соответствующих документов органа технической инвентаризации.

5.4.11. Арендатор обязан поддерживать фасад Объекта в исправном техническом и санитарном состоянии.

5.4.12. Арендатор обязан в случае принятия Арендодателем или Собственником решения о реконструкции, капитальном ремонте, модернизации, реновации или сносе Объекта освободить Объект в течение 3 (Трёх) месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае другой объект аренды может быть представлен Арендатору в общем порядке. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение контракта на участие в реконструкции.

В части коммунального и эксплуатационного обслуживания

5.4.13. Арендатор обязан одновременно в день подписания настоящего договора Сторонами заключить договоры (договор) с Арендодателем по коммунальному и/или эксплуатационному обслуживанию Объекта и возмещению затрат по аренде земельного участка.

5.4.14. Если Объект занимает часть здания (сооружения), Арендатор обязан нести расходы по содержанию и эксплуатации здания (сооружения), включая места общего пользования, пропорционально доле площади Объекта в общей площади здания.

5.4.15. Если иное не будет согласовано Сторонами в договорах, указанных в п. 5.4.13 Договора, Арендатор обязан возмещать Арендодателю в порядке, установленном настоящим пунктом, его расходы по обеспечению Объекта коммунальными услугами (водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение, очистка сточных вод и т.п.) и эксплуатационные расходы по содержанию Объекта (здания, в котором он расположен) в том числе: содержание и уборка мест общего пользования (лестницы, коридоры, технические помещения и т.п.), обслуживание и ремонт лифтов и прочего инженерного оборудования, подготовка здания к эксплуатации в зимний период (вывоз снега, очистка кровли), аварийное обслуживание, дератизация и дезинфекция помещений, вывоз и переработка ртутьсодержащих ламп, сезонные работы, содержание и уборка придомовой территории, вывоз мусора, расходы

по управлению указанными работами, расходы, связанные с арендой земельного участка под зданием и т.д.

Указанные расходы возмещаются Арендатором на основании выставляемых Арендодателем счетов в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего счета по указанным в нем реквизитам.

5.4.16. Установка на Объекте любого оборудования сверх разрешенной мощности, указанной в Акте приема-передачи, может производиться Арендатором только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Нарушение указанного требования является основанием для досрочного расторжения Договора в порядке, установленном п.п. 9.3. и 9.5. Договора.

5.4.17. В случае заключения Арендатором договора (договоров) по коммунальному и/или эксплуатационному обслуживанию Объекта непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, Арендатор обязан ежемесячно представлять Арендодателю сведения об объеме (количестве) потребленных ресурсов.

В части сохранности Объекта

5.4.18. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

5.4.19. Арендатор обязан при наступлении страхового события в срок, указанный в страховом полисе, уведомить об этом Арендодателя и Страховщика, а также при необходимости представить Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового случая.

5.4.20. Арендатор производит ремонтно-восстановительные работы в соответствии с п. 5.1.3. договора после наступления страхового события в объемах полученного страхового возмещения.

5.4.21. Если страховое событие произошло по вине Арендатора, и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт (восстановление) Объекта за счёт собственных средств.

Прочее

5.4.22. При наличии светового оформления Объекта Арендатор обязан оформить в установленном порядке паспорт на световое оформление Объекта и выполнить за свой счет необходимые работы по устройству подсветки Объекта в соответствии с паспортом светового оформления и поддерживать его в рабочем состоянии.

5.4.23. Арендатор обязан обеспечить включение имеющихся систем архитектурно-декоративного подсвета Объекта по графику работы уличного освещения, если не установлен другой режим действия светотехнических систем.

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Ставка арендной платы на дату начала действия Договора (п.п. 2.1. и 2.2.) за 1 (Один) кв.м. площади Объекта установлена в размере - 8 544 (Восемь тысяч пятьсот сорок четыре) руб. 42 коп., в том числе НДС - 18% - 1 303 (Одна тысяча триста три) руб. 39 коп на основании отчета независимого оценщика от 21.08.2015 № р-45-08.

Величина арендной платы за Объект на дату начала действия Договора (п.п. 2.1. и 2.2.) установлена в размере:

3 932 994 (Три миллиона девятьсот тридцать две тысячи девятьсот девяносто четыре) руб. 36 коп. - в год, в т. ч. НДС - 18% - 599 948 (Пятьсот девяносто девять тысяч девятьсот сорок восемь) руб. 28 коп.

327 749 (Триста двадцать семь тысяч семьсот сорок девять) руб. 53 коп. - в месяц, в т. ч. НДС - 18% - 49 995 (Сорок девять тысяч девятьсот девяносто пять) руб. 69 коп.

Арендатор ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца, вносит арендную плату

за Объект в размере, установленном Договором, с учетом НДС – 18%.

В течение первого календарного года аренды оплата производится по ставке, определенной на дату начала действия Договора, установленную в п.п. 2.1., 2.2. Договора.

В последующие годы ставка арендной платы изменяется или корректируется Арендодателем, не чаще 1 (одного) раза в год, в сторону увеличения в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего Договора.

Очередность погашения требований по денежным обязательствам по арендной плате осуществляется в соответствии со статьей 319 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.2. Ставка либо порядок расчёта арендной платы изменяется по соглашению сторон путём подписания Сторонами дополнительного соглашения.

При корректировке величины арендной платы в соответствии с п. 5.1.5. настоящего Договора арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление с указанием размеров и сроков начала нового платежа. Уведомление направляется заказным письмом или иным способом, подтверждающим его получение. Уведомление, направленное по почте, считается врученным в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение Арендатора.

Условие Договора о корректировке арендной платы считается изменённым в одностороннем порядке (не требует подписания дополнительных соглашений) с момента получения уведомления Арендатором вышеуказанным способом. В арендную плату не включены:

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект;
- плата за эксплуатационное обслуживание;
- плата за коммунальные услуги.

6.3. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект:

получатель – Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московское имущество», ИНН 7727268885, КПП 772701001, Расчётный счёт 40603810320090813501, Банк получателя – ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, корреспондентский счёт 30101810400000000555, БИК 044525555.

В платёжном поручении необходимо указывать название административного округа и муниципального района (по месту нахождения Объекта), номер и дату Договора, а также, за какой период производится оплата.

6.4. Оплата аренды Объекта производится Арендатором с даты, указанной в п.п. 2.1. и 2.2. Договора.

Оплата аренды в период до даты государственной регистрации Договора производится без взимания пени.

Начисление пени за несвоевременную оплату производится по истечении двух недель с даты государственной регистрации Договора установленном порядке.

6.5. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является дата поступления денежных средств на счёт Арендодателя.

6.6. По требованию Арендодателя Арендатор обязан предоставлять ему копии платёжных документов, подтверждающих уплату арендной платы в сроки, установленные в требовании.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ АРЕНДАТОРОМ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

7.1. В целях обеспечения исполнения Арендатором условий Договора, в части:

- оплаты арендной платы;
- пени за ненадлежащее исполнение обязательств по оплате аренды;
- возмещения стоимости ущерба причинённого Объекту;
- возмещение затрат на устранение или узаконивание перепланировок, пристроек, надстроек, переоборудования, произведённых Арендатором без предварительного письменного

обязания Арендодателя и наличия разрешения соответствующих инстанций и соответствующих документов органов технической инвентаризации.

- возмещение расходов Арендодателя по эксплуатационному обслуживанию и обеспечению Объекта коммунальными услугами, затрат по аренде земельного участка;
- прочих обязательств Арендатора, предусмотренных условиями Договора, Арендатор предоставляет Арендодателю обеспечение в виде внесения денежных средств на расчётный счёт Арендодателя (далее по тексту – «Обеспечение»).

7.2. Обеспечение исполнения Договора предоставляется в размере текущей величины арендной платы за два месяца. Требования к Обеспечению, установлены в Приложении №1 к Договору.

На момент заключения Договора Обеспечение установлено в размере величины арендной платы за два месяца, определённой в п. 6.1. Договора на дату начала действия Договора (п.п. 2.1. и 2.2. Договора), и составляет 655 499 (Шестьсот пятьдесят пять тысяч четыреста девяносто девять) руб. 06 коп., в т.ч. НДС 18% - 99 991 (Девяносто девять тысяч девятьсот девяносто один) руб. 38 коп.

7.3. В случае увеличения ежемесячного размера арендной платы размер Обеспечения подлежит соответствующему увеличению. Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) дней с момента изменения размера арендной платы либо получения уведомления о её корректировке (п. 6.2. Договора) предоставить дополнительное Обеспечение на сумму увеличения.

7.4. На момент заключения Договора Арендатором в соответствии с п.п. 7.1, 7.2 предоставлено обеспечение в форме

*математического поручения
№ 583 от 16.12.2015*

(указать реквизиты обеспечения).

7.5. Арендатор обязуется обеспечить наличие и действительность Обеспечения на весь срок действия Договора. В случае, если по каким-либо причинам предоставленное Обеспечение перестало быть действительным (в связи с прекращением деятельности или утратой платежеспособности гаранта или поручителя, или иным образом перестало обеспечивать исполнение Арендатором своих обязательств по Договору), либо гарант или поручитель перестали отвечать требованиям, установленным в Приложении №1 к Договору, Арендатор обязан незамедлительно информировать об этом Арендодателя и не позднее 10 (Десяти) рабочих дней предоставить Арендодателю иное (новое) Обеспечение в том же размере, который указан в п. 7.2. Договора.

7.6. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором условий Договора, установленных п. 7.1, Арендодатель удовлетворяет свои денежные требования за счёт предоставленного Обеспечения. После этого Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление с приложением расчёта и оснований использования средств Обеспечения. Арендатор обязан предоставить новое Обеспечение до размера, установленного в п. 7.2. Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения такого уведомления. Уведомление, направленное по почте, считается вручённым в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение Арендатора.

7.7. При выполнении обязанности по предоставлению нового (дополнительного) Обеспечения в случаях, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан руководствоваться требованиями к Обеспечению, установленными в Приложении №1 к Договору. Арендодатель вправе не принять Обеспечение, предоставленное с нарушением указанных требований.

7.8. Неисполнение Арендатором обязанностей, связанных с предоставлением (пополнением) Обеспечения и установленных настоящим Договором, является основанием для досрочного расторжения Договора в порядке, установленном п.п. 9.3. и 9.5. Договора.

7.9. Арендатор обязан пополнять размер Обеспечения до первоначального размера (в том случае, если Обеспечение будет использовано полностью или частично в счёт неисполненных обязательств Арендатора по Договору).