***Приложение №2 к документации об аукционе***

**ПРОЕКТ договора аренды**

**Договор аренды нежилого помещения, находящегося в государственной собственности РФ и закрепленного за Федеральным государственным бюджетным учреждением науки**

**Южно-Уральский федеральный научный центр минералогии и геоэкологии**

**Уральского отделения Российской академии наук**

**на праве оперативного управления**

**№**

г. Миасс «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Южно-Уральский федеральный научный центр минералогии и геоэкологии Уральского отделения Российской академии наук (ЮУ ФНЦ МиГ УрО РАН)**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, а также с согласия учредителя и уполномоченного органа (\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_), и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_ *(если арендатором является физическое лицо, то указывается ФИО, паспортные данные)*, с другой стороны**,** и именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», в соответствии с протоколом заседания аукционной комиссии № \_\_\_\_\_\_\_ от *\_\_\_\_\_\_,*  заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения (далее ‑ «Имущество»), с реестровым номером федерального имущества П12880002659, расположенные по адресу: 456317, Челябинская область, г. Миасс, территория Ильменский заповедник, нежилое здание Музей, включающее в себя: **нежилое помещение № 15а, 1 этаж, общей площадью 59,4 кв. м**. для использования в целях организации продажи сувениров, научной и научно-познавательной литературы*.*

1.2. Описание и технические характеристики «Имущества» подтверждаются кадастровым паспортом, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

Сведения о передаваемом в аренду «Имуществе», изложенные в настоящем Договоре, являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора. Цель аренды, указанная в п.1.1. настоящего Договора, должна соответствовать цели аренды, указанной в письме\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Условия настоящего Договора не должны противоречить условиям, указанным \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2. Срок действия договора**

1. Настоящий Договор заключен на срок 5 лет, а именно с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года включительно.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несет Арендатор.

**3. Страхование недвижимого имущества и гражданской ответственности,**

**государственная регистрация договора.**

3.1. Арендатор обязан в месячный срок со дня заключения Договора аренды застраховать имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия Договора аренды (страхование гражданской ответственности), а также застраховать имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения объекта недвижимости, в пользу Арендодателя на весь срок действия Договора аренды(страхование имущества).

3.2. Договоры страхования гражданской ответственности и страхования Имущества заключаются Арендатором со страховщиком в соответствии с разработанными страховщиком Правилами страхования.

3.3. Страховая сумма в отношении страхования Имущества определяется на основании отчета об оценке Имущества, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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

3.5. Страховая премия по договорам страхования уплачивается Арендатором.

3.6. Арендатор регистрирует настоящий договор, а также дополнительные соглашения к нему в срок не позднее 15 дней со дня, когда стороны подписали настоящий договор/дополнительные соглашения. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, несет Арендатор. Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора передать арендатору необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего договора.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 8.2 настоящего Договора.

4.1.2. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Использовать Имущество на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2.2.Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3.Требовать досрочного расторжения Договора в порядке, предусмотренном пунктами 8.2 настоящего Договора.

4.3. Арендодатель обязуется:

4.3.1.В пятидневный срок после заключения настоящего Договора предоставить Арендатору Имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из сторон, один ‑ для Минобрнауки России) и должен содержать сведения о техническом состоянии помещений на момент их передачи. В пятидневный срок после заключения настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение всех расходов, связанных с содержанием объекта недвижимости (коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные) на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

4.3.2.В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Имуществу, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Имуществу ущерба.

4.3.3.Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

4.3.4.Не позже 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Имущество, указанное в пункте 1.1. к настоящему Договору, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному экземпляру для каждой из Сторон, один ‑ для Минобрнауки России).

4.3.5.В день обращения Арендатора принять от него экземпляры договоров страхования, заключенных в соответствии с настоящим Договором.

4.3.6. Арендодатель обязан в месячный срок со дня заключения Договора аренды представить в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимые документы для государственной регистрации договора. Расходы, связанные с государчтвенной регистрацией, несет Арендатор.

4.4.Арендатор обязуется:

4.4.1. В пятидневный срок после заключения настоящего Договора принять от Арендодателя Имущество, указанное в пункте 1.1 к настоящему Договору, по акту приема-передачи.

4.4.2. В пятидневный срок после заключения настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение всех расходов, связанных с содержанием объекта недвижимости (коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные) на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

Стоимость потребленных Арендатором коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг определяется по показаниям счетчиков и (или) по утвержденному арендодателем тарифу, а при их отсутствии рассчитывается пропорционально площади Имущества на основании счетов соответствующих служб.

4.4.3. Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, а также, в случае, если передаче в аренду подлежит объект культурного наследия, - в соответствии с обязательным условием выполнений к сохранению объекта культурного наследия, установленных действующим законодательством, Актом технического состояния и охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия.

4.4.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором (дополнительным соглашением к нему).

4.4.5. В трехдневный срок представлять по требованию Арендодателя копии платежных поручений (для физических лиц ‑ иных документов), подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором (дополнительным соглашением к нему).

4.4.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, принимать долевое (пропорционально площади занимаемых помещений или по согласованию с арендодателем в другой пропорции) участие в финансировании капитального ремонта здания, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, производимого Арендодателем в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Не препятствовать Арендодателю в проведении капитального ремонта переданного в аренду Имущества.

Соблюдать порядок использования Имущества в период проведения капитального ремонта, который определяется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4.4.7. В срок не позднее двух рабочих дней извещать Арендодателя, Минобрнауки России и МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести существенный ущерб Имуществу, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Имуществу ущерба.

4.4.8. Обеспечивать сохранность Имущества, его инженерных коммуникаций и оборудования в арендуемых помещениях, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

4.4.9. Не производить переустройства и (или) перепланировок Имущества, требующие внесения изменений в техническую документацию, а также неотделимые улучшения Имущества без предварительного письменного согласия Арендодателя, Минобрнауки России и МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях.

4.4.10. Не передавать Имущество в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем) без согласия Арендодателя в соответствии с решениями федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих полномочия собственника в отношении федерального недвижимого имущества (Минобрнауки России и МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях).

4.4.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Имущества представителей Арендодателя, Минобрнауки России и МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях для осуществления проверки порядка использования Имущества, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

4.4.12. Обеспечить страхование Имущества и гражданской ответственности перед третьими лицами на весь срок действия настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктами 3.1 ‑ 3.5 настоящего Договора, до момента передачи Имущества в аренду по акту приема-передачи.

4.4.13. При наступлении страхового случая по договору страхования Имущества Арендатор обязан:

- сообщить Арендодателю о наступлении страхового случая в течение двух рабочих дней, начиная со дня, когда ему стало известно об этом, путем факсимильной, почтовой или телеграфной связи, а также сообщить об этом страховщику, представив имеющиеся документы, подтверждающие наступление страхового случая и иные документы по его запросу;

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для сохранности поврежденного объекта до его осмотра представителями Страховщика;

- обеспечить Страховщику возможность проведения осмотра поврежденного Имущества.

4.4.14.Не позже дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендодателю Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

4.4.15. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора, не менее чем за 30 (тридцать) рабочих дней уведомить об этом Арендодателя.

4.4.16.В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

4.4.17. Передать Арендодателю его экземпляры договоров страхования, заключенных в соответствии с настоящим договором, не позднее двух рабочих дней с момента их заключения, а также документы, подтверждающие своевременную оплату договоров страхования, не позднее двух рабочих дней с момента перечисления Страховщику страховой премии.

4.4.18. В случае прекращения действия договора(ов) страхования, заключенного(ых) Арендатором в соответствии с требованиями настоящего Договора, заключить новый(ые) договор(ы) страхования в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, не позднее пяти рабочих дней с момента прекращения действия прежнего(их) договора(ов).

4.4.19. Не производить капитальный ремонт помещений, передаваемых в аренду, вызванный неотложной необходимостью, в случае, предусмотренном ст.616 Гражданского кодекса Российской Федерации, без предварительного письменного разрешения Арендодателя, Минобрнауки России и МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях.

**5. Порядок возврата арендуемого имущества Арендодателю**

5.1.До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, Арендатор должен:

5.1.1.Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

5.1.2.Освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

5.2.Акт приема-передачи составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон, один ‑ для Минобрнауки России).

5.3.Акт приема-передачи после его подписания Арендодателем и Арендатором приобщается к каждому экземпляру соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

**6. Платежи и расчеты по Договору**

6.1.Размер арендной платы составляет в месяц \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС 20% - \_\_\_ руб. /НДС не облагается в соответствии с расчетом арендной платы, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №3 к договору). Размер арендной платы устанавливается на основании протокола заседания аукционной комиссии № \_\_ от \_\_\_ года. Минимальный (начальный) размер арендной платы по настоящему договор определен на основании отчета об оценке рыночной стоимости № 22/02/028 от 09 августа 2022 года, выполненного ООО «Первая оценочная компания».

Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме подлежит перечислению Арендатором на счет Арендодателя.

6.2. Арендная плата, указанная в пункте 6.1 настоящего Договора, устанавливается в рублях Российской Федерации и перечисляется отдельным платежным поручением (для физических лиц ‑ иным документом, способом).

Первое внесение арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, Арендатор производит в течение семи рабочих дней после подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества, а впоследствии арендная плата вносится не позднее пятого числа оплачиваемого месяца.

Обязательства по оплате арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, а также по оплате коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, и прекращаются с момента возврата Арендатором имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг не включаются в установленную настоящим Договором (дополнительным соглашением к нему) сумму арендной платы.

6.3. Размер арендной платы ежегодно изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, начиная с начала года, следующего за годом, в котором заключен Договор аренды.

Размер арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением рыночной стоимости на основании Отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», но не чаще одного раза в год. Размер арендной платы не может быть изменен в сторону уменьшения.

6.3.1. При изменении в одностороннем порядке размера арендной платы, а также при изменении реквизитов и порядка ее оплаты, Арендодателем в течение 7 (семи) рабочих дней в адрес Арендатора направляется уведомление о необходимости заключения дополнительного соглашения к Договору об этом.

Новый размер арендной платы, новые реквизиты (при необходимости) и порядок её оплаты подлежат согласованию с Минобрнауки России и МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях.

Новый размер арендной платы, новые реквизиты (при необходимости) и порядок её оплаты устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было заключено дополнительное соглашение к Договору об этом, за исключением случаев обжалования (в том числе в судебном порядке) Арендатором нового размера арендной платы и (или) нового порядка ее оплаты.

6.4. Доходы, связанные с возмещением вследствие утраты (гибели), недостачи или повреждения Имущества, зачисляются на расчетный счет Арендодателя (Р/с № 40501810565772200002, УФК по Челябинской области (ЮУ ФНЦ МиГ УрО РАН, л/с 20696Х96260).

6.5. Арендодатель вправе зачесть образовавшуюся переплату по настоящему договору в счет задолженности Арендатора перед Арендодателем по настоящему договору за иные периоды.

**7. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

7.1. Ответственность Арендодателя:

7.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.1.2. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендодателя от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.2. Ответственность Арендатора:

7.2.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой действующей на каждый день просрочки ключевой ставки Центрального Банка России от просроченной суммы арендной платы за каждый день задержки. Пени начинают начисляться со следующего дня после окончания срока очередного платежа.

7.2.2. За невыполнение обязательств, предусмотренных пунктами 4.4.3, 4.4.9, 4.4.10, 4.4.11, 4.4.12 настоящего Договора Арендатор уплачивает штраф в 3-х кратном размере арендной платы, установленной в п. 6.1. настоящего Договора на расчетный счет Арендодателя (Р/с № 40501810565772200002, УФК по Челябинской области (ЮУ ФНЦ МиГ УрО РАН, л/с 20696Х96260).

* 1. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.4. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с пунктом 3.1, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Арендодателю, Арендатор обязан в течение десяти рабочих дней, считая со дня получения страхового возмещения Арендодателем, возместить Арендодателю разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

7.5. В случае, если наступление страхового случая произошло по вине Арендатора, и страховщиком принято решение об отказе в выплате страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Имущество за счет собственных средств.

7.6. В случае отказа Арендатора принять Имущество от Арендодателя, в соответствии с пунктом 4.4.1 Договора по акту приема-передачи, Договор считается не заключенным и Арендатор обязан уплатить штраф в размере трехмесячной ставки арендной платы.

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

8.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Договор может быть, досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ в том числе:

- по решению судебной инстанции;

- по причине систематического (2 и более раз) нарушения Арендодателем условий договора;

- по причине систематического (2 и более раз) нарушения Арендатором условий договора;

8.3. Односторонний отказ от исполнения договора:

8.3.1.  Арендатор имеет право на односторонний отказ от  исполнения договора.

   Арендатор обязан, в письменной форме известить Арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней о предстоящем одностороннем отказе от  исполнения договора и передать нежилые помещения в исправном состоянии по акту приёма-передачи.

8.3.2. Арендодатель имеет право на односторонний отказ от  исполнения договора. Арендодатель обязан, в письменной форме известить Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней о предстоящем одностороннем отказе от исполнения договора и принять нежилые помещения в исправном состоянии по акту приёма-передачи.

**9. Порядок разрешения споров**

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Срок для рассмотрения претензий составляет 20 (двадцать) дней с момента направления Стороной договора.

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

**10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

10.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

**11. Прочие условия**

11.1. Все приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемыми частями.

11.2. Стоимость неотделимых улучшений Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, произведенных Арендатором за свой счет с согласия Арендодателя, Минобрнауки России и МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях после прекращения настоящего Договора возмещению не подлежит.

11.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права оперативного управления на Имущество к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

11.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации.

11.5. Минобрнауки России и МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях вправе организовывать и проводить проверки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.6. Минобрнауки России и МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях имеет право обращаться в суд в случае нарушения интересов Российской Федерации.

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

11.8. Настоящий Договор **составлен в трех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр ‑ Минобрнауки России.

11.9. Настоящий Договор не является основанием для передачи Имущества в собственность Арендатора.

11.10. В случае необходимости в настоящий Договор могут быть внесены иные условия в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами, а также актами федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника федерального имущества*.*

11.11. После истечения срока действия Договора заключение договора на новый срок осуществляется на конкурентной основе и Арендатор не имеет преимущественного права на заключение Договора на новый срок.

11.12. В случае расторжения договора аренды Стороны договора должны провести сверку своевременности и полноты оплаты арендной платы, расходов, связанных с содержанием имущества (коммунальных, эксплуатационных и иных расходов) и неустойки (если таковая имеется).

11.13. Дополнительные соглашения к договору аренды подлежат согласованию в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Изменение существенных условий договора, за исключением изменения арендной платы в сторону увеличения, не допускается.

11.14. Надлежащим уведомлением Сторон по настоящему Договору является направление писем и корреспонденции по следующим адресам:

Адрес Арендодателя: 456317, Челябинская область, г. Миасс, территория Ильменский заповедник.

Адрес Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Минобрнауки России: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 11, стр. 1,4.

Адрес МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях: 454091, г. Челябинск, пр. Ленина, д.59.

11.15. Стороны признают действительность документов, направленных посредством электронной связи по адресам электронной почты, указанным в разделе «Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора» договора, до момента получения соответствующего оригинала.

**Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:**

**Арендодатель: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Южно-Уральский федеральный научный центр минералогии и геоэкологии Уральского отделения Российской академии наук (ЮУ ФНЦ МиГ УрО РАН**

Адрес: 456317, Челябинская область, г. Миасс, территория Ильменский заповедник

ИНН 7453042467 / КПП 741501001 / ОГРН 1027403877270

Р/с № 40501810565772200002

УФК по Челябинской области (ЮУ ФНЦ МиГ УрО РАН, л/с 20696Х96260)

Отделение Челябинск

БИК 047501001

Тел./факс: 8 (3513) 298-098

**Арендатор:**

Адрес:

ИНН, КПП, ОГРН (для юридических лиц) или ИНН, ОГРНИП (для индивидуальных предпринимателей) или паспортные данные (для физических лиц)

Р/с К/с

Банк

БИК

Тел./факс:

E-mail:

**К настоящему Договору прилагаются:**

1. Приложение №1. Акт приема-передачи;

2. Приложение №2. Кадастровый паспорт помещения;

3. Приложение №3. Сводная таблица расчета арендной платы;

4. Приложение №4. Копии документов, подтверждающих полномочия лиц, подписавших настоящий Договор со стороны Арендодателя и Арендатора;

5. Приложение №5. Копия Минобрнауки России от 05.10.2022 № МН-21/3890-АГ;

6. Приложение №6. Копия протокола заседания аукционной комиссии.

7. Приложение №7 Соглашение о соблюдении Арендатором требований в области антитеррористической безопасности

**Подписи Сторон:**

**От Арендодателя: От Арендатора:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(должность, подпись, ФИО) (должность, подпись, ФИО)

М.П. М.П.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 1  к Договору аренды нежилого помещения № \_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |

**АКТ № \_\_**

**приёма-передачи недвижимого имущества**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Настоящий акт составлен на основании Договора аренды нежилого помещения № \_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., заключённого между Арендодателем: федеральное государственное бюджетное учреждение науки Южно-Уральский федеральный научный центр минералогии и геоэкологии Уральского отделения Российской академии наук и Арендатором \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(наименование юридического лица или индивидуального предпринимателя, ФИО физического лица)

**В соответствии с условиями указанного договора комиссия в составе:**

представители Арендодателя:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

представители Арендатора:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**произвела осмотр нежилых помещений и установила следующее:**

Помещения расположены по адресу: 456317, Челябинская область, г. Миасс, территория Ильменский заповедник, нежилое здание Музей, 1 этаж, нежилое помещение № 15а

1. Полы ‑ мозаичный из мраморной крошки, плиточные
2. Стены ‑ штукатурка, окраска, кафельная плитка
3. Потолок ‑ штукатурка, окраска
4. Окна ‑ пластиковые стеклопакеты
5. Двери ‑ металлопластик
6. Отопительные приборы ‑ центральное
7. Электроосвещение ‑ центральное
8. Канализация, вода - центральное
9. Мебель ‑ нет
10. Телефон ‑ стационарный

Вывод: Помещение по своему техническому состоянию пригодно для передачи в аренду.

Нежилое помещение № 15а, 1 этаж, общей площадью 59,4 кв.м. передано в аренду с рыночной стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по состоянию на \_\_\_ ноября 2022 года.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Арендодатель объект сдал:**  **Директор ЮУ ФНЦ МиГ УрО РАН**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (должность, подпись, ФИО)    М.П. |  |  | **Арендатор объект принял:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (должность, подпись, ФИО)    М.П. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №3  к Договору аренды нежилого помещения № \_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |

**Сводная таблица расчета арендной платы**

Размер арендной платы устанавливается на основании Отчета об оценки рыночной стоимости№ 22/02/028 от 09 августа 2022 года, выполненного ООО «Первая оценочная компания»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Этаж, номера помещений (комнат), цель использования | Площадь помещений (комнат), кв.м. | Стоимость 1 кв.м. в год, руб.  с НДС | Общая стоимость в месяц, руб.  с НДС  без НДС | Общая стоимость в год, руб.  с НДС  без НДС |
| Комната № 15а | 59,4 |  |  |  |
| Продажа сувениров, научной и научно-познавательной литературы | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| От Арендодателя  Директор ЮУ ФНЦ МиГ УрО РАН    «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  М.П. |  | От Арендатора  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  М.П. |

Приложение №7

к Договору аренды нежилого помещения   
№ \_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

Соглашение  
о соблюдении Арендатором требований в области антитеррористической безопасности

**г. Миасс «\_\_\_» \_\_\_ 202\_г.**

[***наименование Арендодателя***], именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице [*ФИО, должность*], действующего(-ей) на основании [*наименование документа (если по доверенности, указать №, дату*], с одной стороны, и

[***наименование Арендатора***], именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице [*ФИО, должность*], действующего(-ей) на основании [*наименование документа (если по доверенности, указать №, дату*], с другой стороны,

заключили настоящее соглашение (далее – «**Соглашение**») к Договору аренды № [*номер*] от [*дата*] (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Основные положения
   1. Арендатор несет ответственность за соблюдение всех нормативно-правовых актов в области антитеррористической безопасности своими Работниками.
   2. При этом ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств Работниками по настоящему Соглашению полностью возлагается на Арендатора, включая оплату штрафных санкций, предусмотренных Договором.
   3. Арендатор обязан соблюдать (а также обеспечить соблюдение своими Работниками) требования действующего законодательства Российской Федерации в области антитеррористической безопасности (далее – «АТБ»), Постановление Правительства РФ от 07.11.2019 № 1421 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий) Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, его территориальных органов и подведомственных ему орган», а также требования локальных нормативных актов Арендодателя (далее – «ЛНА») (Приложение № 7).

Перечень ЛНА в области АТБ Арендодателя может быть дополнен, а их требования изменяться. Все вновь утвержденные ЛНА и планы мероприятий в области АТБ Арендодателя обязательны для выполнения Арендатором и его Работниками.

* 1. В случае нарушения Арендатором Работниками действующего законодательства либо ЛНА Арендодателя в области АТБ, Арендодатель вправе расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном пунктами 31.5-31.6 Договора.
  2. Арендодатель оставляет за собой право проводить контрольные проверки соблюдения требований настоящего Соглашения на арендуемых площадях. Результаты проверок будут предоставлены Арендатору, который, в свою очередь, обязан устранить выявленные представителями Арендодателя нарушения правил в области АТБ, условий Договора, ЛНА Арендодателя с последующим уведомлением Арендодателя о проделанной работе согласно акту контрольной проверки.

1. Основные требования в области антитеррористической безопасности
   1. Арендатор должен иметь все предусмотренные законодательством разрешительные документы на осуществляемые им виды деятельности.

Арендатор в полном объеме несет ответственность за безопасное выполнение работ Субподрядной организацией.

* 1. Арендатор обязан:
     1. В течение 5 рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Арендодателя предоставить следующие сведения о персонале:
* списки лиц, официально трудоустроенных на момент подачи заявки, силами которых предполагается выполнение работ;
* заверенные копии паспортов, трудовых договоров с Арендатором, разрешения на работу для иностранных граждан.
  + 1. При заключении Договора:
* приложить к Договору полный список сотрудников, привлекаемых для выполнения Работ, обеспечив в указанном списке отсутствие лиц, имеющих неснятую или непогашенную судимость за совершение умышленного преступления, а также лиц, состоящих на учете в учреждениях органов здравоохранения по поводу психического заболевания, алкоголизма или наркомании.
* предоставить справку об отсутствии судимости в течение 1 (одного) месяца с момента заключения Договора на всех работников, допускаемых на Объект;
* согласовывать изменения списка лиц, привлекаемых для выполнения Работ.
  1. Представители Арендатора в области АТБ, работники Арендатора должны иметь соответствующие документы/удостоверения и обязаны предъявлять их работникам Арендодателя, уполномоченным осуществлять контроль за соблюдением правил АТБ.
  2. Персонал Арендатора до начала Работ должен пройти вводный и первичный инструктажи по АТБ.
  3. Арендатор и Работники, привлеченные Арендатором, обязаны в любое время допускать к арендуемым площадям представителей Арендодателя, сотрудников службы безопасности и охранных предприятий, обслуживающих Арендодателя, для осуществления контроля и проверок, выполнять их обоснованные требования.
  4. Арендатору запрещается:
* допускать к выполнению Работ работников с признаками алкогольного, наркотического или токсического опьянения;
* доставлять любым способом на территорию Арендодателя посторонних лиц, а также материально-технические ценности без соответствующего разрешения;
* курить вне отведенных для этого мест;
* размещать или утилизировать любые виды отходов вне отведенных мест;
* выполнять по собственной инициативе на территории Арендодателя работы, не согласованные с Арендодателем.

1. Отдельные требования
   1. Арендатор обязан предоставлять Арендодателю информацию о привлечении к дисциплинарной ответственности лиц, виновных в нарушениях требований в области АТБ, выявленных Арендодателем при проверках Арендатором.
2. Осведомленность
   1. На момент заключения Договора Арендатор ознакомлен с ЛНА Арендодателя в части, относящейся к деятельности Арендатора.
   2. В целях выполнения требований настоящего Соглашения Арендатор обязан обеспечить участие своего представителя, в случае приглашения, в совещаниях по вопросам АТБ, проводимых Арендодателем.
   3. Арендатор обязан ознакомить своих работников с требованиями настоящего Соглашения и ЛНА Арендодателя в области АТБ.
3. Порядок взаимодействия Арендодателя и Арендатора
   1. Арендодатель, совместно с представителем Арендатора, в сроки, установленные Арендодателем, проводит инспекции (проверки) по арендуемым площадям. Арендатор не вправе отказаться от участия в проводимой инспекции (проверке). Указанные инспекции (проверки) проводятся с целью анализа исполнительской дисциплины Арендатора и Работников в области АТБ.
4. Ответственность Арендатора
   1. За нарушение требований настоящего Соглашения Арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и Договором.
   2. Арендатор возмещает Арендодателю все понесенные Арендодателем расходы на устранение последствий происшествий, произошедших по вине Арендатора.
   3. Работник Арендодателя, уполномоченный в области АТБ, обнаруживший факт нарушения Арендатором норм АТБ, передает в адрес Арендатора уведомление об устранении такого нарушения с указанием разумного срока для устранения данного нарушения и необходимости явки уполномоченного представителя Арендатора в назначенное время и место для составления Протокола о нарушении требований норм АТБ в случае не устранения нарушения по истечении установленного в уведомлении срока. Уведомление направляется в адрес Арендатора телефонограммой либо посредством электронной почты на корпоративный адрес Арендатора, с обязательным получением отчета о доставке и прочтении направленного уведомления, либо иным способом, позволяющем достоверно установить факт получения Арендатором данного уведомления.

Протокол (Акт) о нарушении требований АТБ Арендатором составляется комиссией с участием представителей Арендодателя и Арендатора, уполномоченных в сфере АТБ. В случае отказа представителя Арендатора от участия в составлении Протокола, в Протоколе делается соответствующая отметка.

* 1. Штрафные санкции, предъявленные Государственными органами Арендодателю в результате действий Арендатора, возмещаются Арендатором.
     1. В случае однократных нарушений, не несущих риска снижения антитеррористической безопасности, наложения штрафа или причинения ущерба имуществу Арендодателя и их устранения в срок, определенный уведомлением, штраф может не начисляться по усмотрению Арендодателя.

1. Заключительные положения
   1. В случае возникновения у Сторон претензий, что произошло или может произойти нарушение каких-либо требований действующего законодательства в области АТБ и персональных данных, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме.
   2. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего Соглашения Арендатором, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством как нарушающие требования применимого законодательства в области АТБ.
   3. Стороны гарантируют полную конфиденциальность при исполнении требований в области АТБ, а также отсутствие негативных последствий как для обращающейся Стороны в целом, так и для конкретных работников обращающейся Стороны.
   4. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, каждый из которых является оригиналом, по 1 (одному) для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Договора.
2. Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Арендодатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |