

**Условия совершения Федеральным государственным бюджетным
учреждением науки Институтом космических исследований
Российской академии наук сделки по передаче в аренду
федерального недвижимого имущества**

1. Договор аренды вступает в силу с момента его государственной регистрации в случае, если договор аренды заключается на срок более одного года; при заключении договора аренды на срок до года (в случае согласования такого срока аренды ФАНО России и Росимуществом) договор аренды вступает в силу с момента подписания сторонами.

2. В пятидневный срок с даты подписания договора аренды заключить договор на возмещение всех расходов, связанных с содержанием этого имущества (коммунальные, эксплуатационные и т.д.) и передать помещения по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о техническом состоянии помещений на момент их передачи.

3. Арендатор обязан обеспечивать сохранность арендуемых помещений, инженерных коммуникаций и оборудования в арендуемых помещениях, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии; принимать долевое (пропорционально площади занимаемых помещений или по согласованию с арендодателем в другой пропорции) участие в финансировании капитального ремонта здания, в котором находятся арендуемые помещения, производимого арендодателем в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4. Арендная плата определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», составленного не ранее, чем за 6 месяцев до даты совершения сделки, либо, если заключение договора аренды осуществляется путем проведения торгов, не ранее, чем за 6 месяцев до даты публикации информационного сообщения о проведении торгов на право заключения договора аренды, и вносится ежемесячно.

5. Арендодателю после заключения договора аренды в срок не позднее 10 рабочих дней с даты его вступления в силу необходимо

разместить на Межведомственном портале по управлению государственной собственностью:

договор аренды федерального недвижимого имущества, дополнительные соглашения к нему и приложения к ним (если таковые имеются), акт приема-передачи федерального недвижимого имущества, подписанный со стороны арендодателя и арендатора, договор страхования гражданской ответственности арендатора при эксплуатации арендуемых помещений по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и ущерба имуществу третьих лиц, и договора страхования федерального недвижимого имущества от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения;

учредительные документы арендатора и документы, подтверждающие полномочия лиц со стороны арендатора на подписание договоров.

6. Арендатор обязан получать предварительное письменное согласие арендодателя, ФАНО России и Росимущества на перепланировку, реконструкцию и проведение капитального ремонта, использовать помещения для целей, согласованных ФАНО России и Росимуществом, и в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности. Арендатор не вправе осуществлять действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных арендатору имущественных прав, сдавать имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору другому лицу.

7. В случае если передаче в аренду подлежит объект культурного наследия либо его часть, арендатор обязан использовать передаваемое недвижимое имущество в соответствии с обязательным условием выполнения требований по сохранению объекта культурного наследия, установленных законодательством Российской Федерации, актом технического состояния и охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия.

8. Во все арендуемые помещения должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей арендодателя, ФАНО России и Росимущества для осуществления проверки порядка использования федерального недвижимого имущества, переданного в аренду.

9. До подписания акта приема-передачи арендуемых помещений арендатор обязан заключить на весь срок действия договора аренды договор страхования арендуемого имущества от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения в пользу арендодателя, а также договор страхования гражданской

ответственности арендатора при эксплуатации арендуемых помещений по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и ущерба имуществу третьих лиц. В случае заключения указанных договоров страхования арендодателем арендатор обязан компенсировать арендодателю затраты на страхование в полном объеме.

10. В случае расторжения договора аренды стороны должны провести сверку своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) и обеспечить возврат помещений по итогам сверки по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о техническом состоянии помещений на момент их передачи.

11. Арендодатель в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора уведомляет ФАНО России и Росимущество о расторжении договора с указанием причин его расторжения (посредством размещения соответствующей информации на Межведомственном портале по управлению государственной собственностью).

12. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в случае нарушения условий договора, в том числе при невнесении арендной платы более двух раз подряд, при невыполнении арендатором обязательств, указанных в настоящих условиях, а также в случае необходимости размещения органов государственной власти и управления на объекте аренды в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

13. Дополнительные соглашения к договору аренды подлежат согласованию в установленном законодательством Российской Федерации порядке. В случае заключения договора аренды по итогам проведения торгов изменение его существенных условий, за исключением изменения арендной платы в сторону увеличения, не допускается.

14. Арендатор и арендодатель обязаны обеспечить государственную регистрацию договора аренды в случае, если договор аренды заключается на срок более одного года.

15. Арендодатель обязан обеспечить контроль выполнения арендатором обязательств по договору аренды.

16. В случае освобождения арендатором помещений без оформления акта приема-передачи и заключения соответствующего соглашения Арендодатель обязан сообщить об этом в ФАНО России и Росимущество в течение пяти рабочих дней.

17. До заключения договора аренды в соответствии с настоящими условиями договоры аренды, заключенные ранее в отношении арендуемых помещений, должны быть расторгнуты в установленном законодательством Российской Федерации порядке; в случае наличия государственной регистрации подлежащих расторжению договоров аренды сведения о прекращении соответствующих обременений должны быть внесены Арендодателем в Единый государственный реестр недвижимости; документы, подтверждающие прекращение ранее имеющихся арендных отношений, должны быть представлены в ФАНО России и Росимущество (посредством размещения соответствующей информации на Межведомственном портале по управлению государственной собственностью).

18. Арендная плата должна пересматриваться сторонами ежегодно на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, составляемого в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

19. Актуальный отчет об оценке рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом (с указанием величины арендной платы), документ, подтверждающий право оценщика осуществлять профессиональную деятельность, и страховой полис страхования ответственности оценщика должны быть размещены в личном кабинете арендодателя на Межведомственном портале по управлению государственной собственностью до момента объявления торгов на право заключения договора аренды, либо до подписания договора аренды, в случае если заключение договора аренды возможно без проведения торгов.

20. После истечения срока действия договора аренды заключение договора на новый срок осуществляется на конкурентной основе, и арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок.