

Договор аренды недвижимого имущества (доходный) № _____

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

Обеспечительный платеж – денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю в целях обеспечения надлежащего исполнения Арендатором платежных обязательств, вытекающих из настоящего Договора.

Коммунальные услуги – услуги по предоставлению холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления.

Эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы – расходы, связанные с поддержанием надлежащего технического состояния Имущества, обеспечением его нормального использования в соответствии с целями аренды, указанными в настоящем Договоре, а также услуги по охране и обслуживанию систем безопасности Имущества.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения, указанные в приложении №1, расположенные в здании _____ с кадастровым номером _____, по адресу: _____ (далее – Имущество), для использования под _____.

Общая площадь передаваемого в аренду Имущества – _____ кв. м.

1.2. Сведения об Имуществе, передаваемом в аренду, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора.

1.3. Передаваемое в аренду Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается _____, о чем в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним «__» _____ года сделана запись регистрации № _____.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами, действует по «__» _____ года. Договор заключается на срок менее года и не требует государственной регистрации в соответствии со ст. 651 ГК РФ.

3. Обязанности Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Арендатору Имущество в пятидневный срок после подписания настоящего Договора по акту приема-передачи, согласно форме, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору. Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора и являются его неотъемлемой частью.

3.1.2. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого Имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

3.1.3. В случае аварий, приведших к ухудшению арендуемого Имущества, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий. В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранение последствий производится за его счет.

3.1.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Имущества в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке

Имущества на капитальный ремонт, о его сносе, а также, в случае необходимости, при проведении капитального ремонта объектов недвижимого имущества, сопредельного с арендуемым Имуществом, или инженерных коммуникаций, проходящих через арендуемое Имущество.

3.1.5. Не позже трех рабочих дней со дня окончания срока аренды и/или в случае досрочного расторжения настоящего Договора, принять от Арендатора Имущество по акту приема-передачи.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. В пятидневный срок после подписания настоящего Договора принять от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать Имущество в соответствии с целями, установленными пунктом 1.1 настоящего Договора, установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности.

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

3.2.4. Соблюдать противопожарные и санитарные правила, требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в арендуемом Имуществе и правила содержания такого Имущества. Назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности в арендованных помещениях

3.2.5. Обеспечить арендованные помещения первичными средствами пожаротушения (огнетушителями) а так же персонал, находящийся в данных помещениях, - средствами индивидуальной защиты, нести ответственность за сохранность систем противопожарной защиты, эвакуационного и аварийного освещения, противопожарного инвентаря, внутреннего противопожарного водопровода (рукавов, стволов и т.д.), находящиеся в арендованных помещениях, иметь план эвакуации, согласованный с Арендодателем. Не допускать проведения газо- и электросварочных, а равно других пожароопасных работ без предварительного письменного уведомления Арендодателя и пожарной охраны СПСЧ-46.

3.2.6. Иметь планы действий организации или инструкцию (в зависимости от максимального одновременного нахождения людей в арендуемых помещениях) по предупреждению и ликвидации ситуаций, разработанный в соответствии с «Порядком разработки планов действий по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций», утвержденный Постановлением Правительства Москвы №124-ПП от 24.02.2009г., и согласованный с органом ГО и ЧС Арендодателя.

3.2.7. В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» обеспечить защиту своих работников, арендуемых помещений от чрезвычайных ситуаций.

3.2.8. Не использовать арендованные помещения для хранения легковоспламеняющихся, взрывопожароопасных, аварийно-химически опасных веществ (АХОВ), а также веществ, материалов и пр., оборот которых запрещен или ограничен законодательством РФ.

3.2.9. Не захламлять бытовыми и/или производственными отходами, мусором Имущество и территорию, прилегающую к нему. Сторонами установлена зона ответственности Арендатора по поддержанию чистоты и порядка в пределах Имущества и 5 (пяти) метрах от его границ по периметру.

Соблюдать при складировании Отходов санитарные нормы и противопожарные правила, обеспечивать чистоту контейнерных площадок и территорий, прилегающих к ним, в части касающейся Арендатора. Не допускать переполнения контейнеров мусором, складирования отходов вне контейнеров, а также негабаритных и строительных Отходов. Склаживать картонные коробки только в разобранном и сложенном виде, бумагу в сложенном виде или в мешках.

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

3.2.11. Поддерживать Имущество в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, проводить, по согласованию с Арендодателем, текущий ремонт Имущества за свой счет.

3.2.12. В случае пересмотра арендной платы в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, производить оплату в соответствии с выставленными счетами.

3.2.13. Арендодатель не несет ответственности (в том числе, материальной) перед третьими лицами и государственными (надзорными) органами РФ за деятельность (в том числе, коммерческую) Арендатора, осуществляемую им на арендуемых у Арендодателя по настоящему Договору площадях (Имуществе). В случае предъявления третьими лицами и/или государственными (надзорными) органами РФ претензий и требований (исков) к Арендодателю о не соблюдении Арендатором положений действующего законодательства РФ, а также использовании полученного от Арендодателя Имущества в аренду не по назначению, повлекшее за собой причине вреда третьим лицам, Арендатор обязуется урегулировать такие претензии и требования самостоятельно и/или совместно с Арендодателем, в том числе, путем оплаты соответствующих штрафов, пеней и/или возместить Арендодателю в полном объеме понесенные Арендодателем убытки в полном объеме срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя.

3.2.14. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт и уборку арендуемого Имущества.

3.2.15. Не производить реконструкцию, перепланировок и переоборудования Имущества без письменного разрешения Арендодателя.

Не производить без письменного согласия Арендодателя в Имуществе, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора, прокладку скрытых и открытых электропроводок и коммуникаций, инженерных сетей.

3.2.16. Осуществлять капитальный ремонт Имущества, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, только с письменного разрешения Арендодателя.

3.2.17. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.2.18. Не сдавать Имущество в субаренду (поднаем).

3.2.19. Не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо ограничение (обременение) предоставленных Арендатору имущественных прав.

3.2.20. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем).

3.2.21. Не предоставлять арендуемое Имущество в безвозмездное пользование (ссуду).

3.2.22. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемое Имущество представителей Арендодателя Госкорпорации «Росатом» для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, целевого использования и обеспечения сохранности Имущества, а также предоставлять им документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.23. Освободить Имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания или его части, постановкой здания на капитальный ремонт или необходимостью его сноса, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта имущества, сопредельного с арендуемым Имуществом, или инженерных коммуникаций, проходящих через Имущество, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть меньше срока, указанного в пункте 3.1.4 настоящего Договора.

3.2.24. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора письменно уведомить об этом Арендодателя не менее чем за два месяца до предполагаемой даты расторжения с оплатой в полном объеме арендной платы за период пользования Имуществом (до даты расторжения/прекращения Договора).

3.2.25. В течение 3 (трех) дней с даты окончания действия настоящего Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в техническом состоянии не хуже, чем на момент получения, с учетом нормального износа, в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.2.26. Не размещать рекламных конструкций на фасаде и других частях здания, а также на прилегающей к зданию территории без письменного согласия Арендодателя и соответствующих служб.

3.2.27. Не нарушать прав иных арендаторов и пользователей Имущества в здании, а также установленный Арендодателем порядок пользования прилегающей территорией.

3.2.28. Не ограничивать право третьих лиц на использование Имущества общего пользования по прямому назначению.

3.2.29. Соблюдать требования локального нормативного акта Арендодателя, касающегося организации пропускного режима в здание и работы бюро пропусков, а также единый режим использования Имущества: в рабочие дни с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин.,

если иной режим не установлен Арендодателем.

Проход на охраняемую территорию сотрудников Арендатора и его посетителей разрешается только при наличии у них пропуска установленного образца. Оформление пропусков производится Арендодателем за счет Арендатора. Арендатор оплачивает оформление пропусков по действующему на момент обращения прейскуранту «Об отпускных ценах на изготовление временного пропуска для сторонних организаций (кроме подрядных организаций АО «НИИП»), а также работников АО «НИИП» и подрядных организаций в случае утери или порчи пропусков».

3.2.30. В случае необходимости проход на территорию Арендодателя по выходным и нерабочим праздничным дням осуществляется в соответствии с пропускным режимом Арендодателя. Уведомлять Арендодателя о необходимости оказания Арендатору любых дополнительных услуг по охране, ремонту, уборке и хозяйственному обслуживанию арендуемого Имущества.

3.2.31. Самостоятельно получать заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Имущества (при необходимости).

3.2.32. Компенсировать затраты Арендодателя на страхование Имущества в соответствии с пунктом 8.2 настоящего Договора.

3.2.33. Самостоятельно заключать договоры, оплачивать услуги за вывоз и утилизацию отходов, в том числе ТКО, образующихся в результате деятельности Арендатора, а также самостоятельно заключать договоры и оплачивать услуги телефонной связи и интернета на период срока действия настоящего Договора.

3.2.34. Арендатор берет на себя обязательство по разработке для своего предприятия всей необходимой экологической документации и исполнению обязанностей плательщика за негативное воздействие на окружающую среду.

3.2.35. Ежегодно своими силами проводить инвентаризацию выбросов и отходов своего предприятия и предоставлять Арендодателю результаты инвентаризации с протоколами замеров, а также предоставлять иную экологическую документацию по запросу.

3.2.36. Пропуск иностранных граждан на нережимную территорию объекта в здание и помещение КС (Коммерческих структур, являющихся собственниками или арендаторами объектов недвижимости) осуществляется только по согласованию с Арендодателем (руководителем организации АО «НИИП» или с лицом его замещающим). При этом, не менее чем за 15 дней до планируемой даты визита, КС направляет в адрес Арендодателя письмо, содержащее следующие сведения:

- фамилия, имя, иностранного гражданина, должность (если она известна КС), краткие сведения о характере деятельности фирмы (организации), с которой осуществляется взаимодействие;

- копия паспорта иностранного гражданина;
- срок пребывания иностранного гражданина на территории КС
- краткое обоснование необходимости визита иностранного гражданина;
- фамилия, имя, отчество, должность сопровождающего (ответственного) лица из числа работников КС.

Арендодатель в пределах установленного срока имеет право запрашивать у КС дополнительные сведения, необходимые для согласования визита иностранных граждан на нережимную территорию.

4. Порядок возврата арендуемого Имущества Арендодателю

4.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества Арендатор должен:

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

4.1.2. На дату подписания Сторонами акта приема-передачи имущества, освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

4.2. Подписанный Сторонами акт приема-передачи приобщается к каждому экземпляру настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

5. Арендная плата и порядок расчетов по Договору

5.1. Арендная плата устанавливается в размере _____ руб. (_____ руб. ____ коп.) в месяц за переданные Арендатору помещения, включая НДС ____% в размере _____ руб. (_____ руб. ____ коп.).

5.2. В арендную плату не включена стоимость коммунальных услуг, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов, услуг за пользование телефонной связью и Интернетом. Арендатор обязуется заключить с Арендодателем отдельные договоры на оплату указанных услуг, по действующим тарифам снабжающих организаций.

5.3. Арендная плата уплачивается Арендатором за каждый месяц вперед до 10 числа оплачиваемого месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, на основании счета Арендодателя.

В строке «назначение платежа» платежного документа Арендатор обязан дать ссылку на документы, служащие основанием платежа: номер и дату договора и номер и дату счета.

В случае отсутствия в полученном Арендодателем платежном документе ссылок на указанные документы Арендодатель имеет право зачесть данный платеж по своему усмотрению.

5.4. Обязательство по оплате арендной платы, а также по оплате эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов и коммунальных услуг возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества и прекращается с даты возврата Арендатором Имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Расчет арендной платы производится с учетом количества фактических дней пользования Имуществом.

Стороны обязуются не позднее последнего дня месяца, в котором Арендатором осуществлялось пользование Имуществом, утвердить между собой акт об оказанных услугах. Указанный акт оформляется Арендодателем и представляется Арендатору на подпись. Арендатор обязуется утвердить акт об оказанных услугах и один экземпляр указанного акта передать (вернуть) Арендодателю. В случае просрочки утверждения Арендатором акта об оказанных услугах, претензии к Арендодателю не предъявляются, а услуги по аренде Имущества за соответствующий отчетный период (месяц) считаются оказанными в полном объеме и надлежащим образом, а также подлежат оплате.

Акт об оказанных услугах представляется Арендодателем арендатору нарочно в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Стороны договорились, что в акте о выполнении обязательств по Договору сумма арендной платы указывается полностью. В случае наличия в составе арендной платы переменной части акт о выполнении обязательств по Договору с переменной частью арендной платы составляется отдельно.

Арендодатель обязуется представлять Арендатору счет-фактуру не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня подписания акта о выполнении обязательств по Договору и/или оплаты за соответствующий период.

5.5. Арендатор одновременно с перечислением арендной платы за первый месяц (квартал) аренды оплачивает денежные средства в размере установленной месячной арендной платы в качестве обеспечительного платежа.

Если величина арендной платы будет увеличена Арендодателем в соответствии с условиями договора, то Арендатор доплачивает в счет обеспечительного платежа сумму, соразмерную такому увеличению.

5.6. Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы обеспечительного платежа сумму в счет компенсации задолженности Арендатора по уплате арендной платы и других сумм, причитающихся ему по настоящему Договору, о чем Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора. Если Арендодатель в любое время в течение срока действия Договора производит удержание из вышеуказанной суммы, Арендатор обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования

выплатить Арендодателю необходимую сумму для восстановления первоначальной суммы обеспечительного платежа.

5.7. В случае расторжения (прекращения) Договора Арендодатель производит возврат обеспечительного платежа с учетом удержанных сумм в порядке, установленном пунктом 5.6 Договора.

6. Ответственность Арендатора

6.1. В случае отказа или неисполнения Арендатором обязательства принять Имущество от Арендодателя, в соответствии с пунктом 3.2.1 настоящего Договора по акту приема-передачи, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор и взыскать штраф в трехкратном размере арендной платы.

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктами 3.2.10 и 5.3 настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.15, 3.2.16 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в трехкратном размере арендной платы, а также привести Имущество в первоначальное состояние за свой счет и в срок, устанавливаемый Арендодателем.

6.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.17, 3.2.18, 3.2.19, 3.2.20, 3.2.21 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в размере арендной платы, рассчитанной за весь срок аренды, установленный настоящим Договором.

6.5. За неисполнение обязательства по возврату Имущества, в соответствии с пунктом 3.2.25 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить пени в размере 5 % от месячной арендной платы за каждый день просрочки возврата Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

6.6. В случае досрочного освобождения Имущества Арендатором без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от обязанности по внесению арендной платы до окончания срока действия настоящего Договора.

6.7. Оплата штрафа и пени не освобождает Арендатора от выполнения иных обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.8. В случае гибели или повреждения Имущества по вине Арендатора, последний обязан возместить реальный ущерб, причиненный Арендодателю.

6.9. Арендатор уведомлен, что в случае нарушения условий настоящего договора в информационную систему «Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков», ведение которой осуществляется на официальном сайте по закупкам атомной отрасли www.rdr.rosatom.ru в соответствии с утвержденными Госкорпорацией «Росатом» Едиными отраслевыми методическими указаниями по оценке деловой репутации, могут быть внесены сведения и документы о таких нарушениях.

Основанием для внесения сведений в информационную систему «Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков» могут являться:

1) выставленные Арендодателем и принятые Арендатором неустойки за нарушение сроков исполнения обязательств по настоящему договору или иных условий договора и (или) убытки, причиненные таким нарушением;

2) выставленные Арендодателем и принятые Арендатором претензии (требования) к качеству помещений и услуг по настоящему договору и (или) убытки, причиненные ненадлежащим качеством помещений и услуг;

3) судебные решения (включая решения третейских судов) о выплате Арендатором неустойки за нарушение сроков исполнения договорных обязательств или иных условий договора и (или) возмещении убытков, причиненных указанным нарушением;

4) судебные решения (включая решения третейских судов) об удовлетворении Арендатором претензии (требования) Арендодателя к качеству помещений и услуг по настоящему договору и (или) возмещении убытков, причиненных ненадлежащим качеством помещений и услуг);

5) подтвержденные судебными актами факты передачи Арендодателю Арендатором помещений и услуг по настоящему договору, нарушающей права третьих лиц;

6) подтвержденные судебными актами факты фальсификации Арендатором документов на этапе заключения или исполнения настоящего договора.

Арендатор предупрежден, что сведения, включенные в информационную систему «Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков», могут быть использованы Арендодателем при оценке его деловой репутации в последующих закупочных процедурах и (или) в процессе принятия решения о заключении договора с ним.

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

7.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Арендодателя и Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных п. 7.3 настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами и оформляются дополнительным соглашением.

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

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

1) при неуплате или просрочке Арендатором внесения арендной платы в полном объеме в срок, установленный пунктом 0 настоящего Договора, в течение 2 (двух) месяцев подряд – вне зависимости от последующей оплаты;

2) при невыполнении обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.12, 3.2.14, 3.2.22, 10 настоящего Договора;

3) при невыполнении Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора.

В случае отказа Арендодателя от настоящего Договора в одностороннем порядке без обращения в суд Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление. Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора, при этом Арендатор обязан освободить Имущество и передать его по акту приема-передачи в течение 3 (трех) дней с даты, указанной в уведомлении.

7.4. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.1, 3.2.2, 3.2.11, 3.2.15, 3.2.16, 3.2.18, 3.2.23 настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате штрафа и пени.

8. Страхование недвижимого имущества

8.1. В течение месяца после вступления в силу настоящего Договора Арендатор обязан застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения переданного в аренду Имущества на весь срок действия настоящего Договора и представить Арендодателю надлежащим образом оформленный страховой полис, выданный страховой организацией, в течение 5 дней с момента заключения договора страхования.

8.2. В случае не заключения Арендатором договора страхования в сроки, указанные в пункте 8.1 настоящего Договора Арендодатель самостоятельно осуществляет страхование переданного в аренду Имущества. В этом случае Арендатор обязан компенсировать затраты Арендодателя на страхование Имущества в течение 10 дней с момента выставления Арендодателем счета.

8.3. Договоры страхования подлежат заключению со страховой компанией, действующей на рынке страховых услуг не менее 3-х лет, и в отношении которой отсутствуют неурегулированные предписания, ограничивающие ее деятельность со стороны уполномоченных государственных органов, а также факты приостановления действия лицензии в течение последнего отчетного года.

8.4. Объектом страхования являются имущественные интересы Арендатора и Арендодателя, связанные с владением, пользованием и распоряжением Имуществом, указанным в договоре страхования.

Договор страхования Имущества заключается в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договором страхования должны покрываться следующие риски:

- пожара, удара молнии;
- взрыва;
- повреждения водой;
- стихийных бедствий;
- противоправных действий третьих лиц;
- падения на застрахованное имущество пилотируемых летающих объектов или их обломков;
- наезда наземных транспортных средств на застрахованное Имущество;
- падения на застрахованное имущество деревьев, столбов, мачт освещения и других предметов.
- нанесение вреда экологической среде на территории промплощадки арендодателя (нарушение экосистем почвы, ливневых и сточных вод, зеленых насаждений), а также вред, причиненный сотрудникам АО «НИИП» в случае возникновения аварийных ситуаций на арендуемой территории.

8.5. Договоры страхования Имущества заключаются Арендатором со страховой компанией в соответствии с Правилами страхования страховой компании, позволяющими предоставить страховое покрытие в объеме, не менее указанного в пункте 8.6 настоящего Договора.

8.6. Страховая сумма в отношении страхования Имущества определяется в размере его рыночной стоимости на основании отчета об оценке Имущества, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

8.7. Договоры страхования вступают в силу с момента приема Арендатором Имущества по акту приема-передачи и действуют до дня возврата Имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Обращение Стороны в суд допускается только после предварительного направления претензии (второй) другой Стороне и получения ответа (или пропуска срока, установленного на ответ) этой Стороны.

Заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. Претензия направляется адресату заказным письмом с уведомлением о вручении посредством почтовой связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку.

К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию (в случае направления претензии единоличным исполнительным органом общества/предприятия полномочия подтверждаются выпиской из ЕГРЮЛ). Указанные документы представляются в форме копий, заверенных печатью Стороны и подписью лица, уполномоченного действовать от имени Стороны. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия подписавшего ее лица (а также полномочия лица, заверившего копии), считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и в письменной форме уведомить заинтересованную Сторону о результатах ее рассмотрения в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии с приложением обосновывающих документов, а также документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего ответ на претензию. Ответ на претензию направляется адресату заказным письмом с уведомлением о вручении посредством почтовой связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку.

9.2. Любой спор, разногласие, претензия или требование, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются по выбору истца:

Либо

путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента.

Стороны соглашаются, что для целей направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов будут использоваться следующие адреса электронной почты:

[Арендатор]: [адрес электронной почты]

[Арендодатель]: [адрес электронной почты]

В случае изменения указанного выше адреса электронной почты Сторона обязуется незамедлительно сообщить о таком изменении другой Стороне, а в случае, если арбитраж уже начат, также Российскому арбитражному центру при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража». В ином случае Сторона несет все негативные последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу электронной почты.

Стороны принимают на себя обязанность добровольно исполнять арбитражное решение.

Решение, вынесенное по итогам арбитража, является окончательным для Сторон и отмене не подлежит.

В случаях, предусмотренных главой 7 Регламента Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража», Сторонами может быть заключено соглашение о рассмотрении спора в рамках ускоренной процедуры арбитража;

Либо

В Арбитражный суд Московской области в соответствии с его регламентом.

10. Раскрытие информации

10.1. Раскрытие информации Арендатором.

10.1.1. Арендатор гарантирует Арендодателю, что сведения и документы в отношении всей цепочки собственников и руководителей, включая бенефициаров (в том числе конечных) Арендатора, предоставленные Арендодателю на электронный адрес _____, являются полными, точными и достоверными.

10.1.2. При изменении Сведений Арендатор обязан не позднее пяти дней с момента таких изменений направить Арендодателю соответствующее письменное уведомление с приложением копий подтверждающих документов, заверенных нотариусом или уполномоченным должностным лицом Арендатора.

10.1.3. Арендатор настоящим выдает свое согласие и подтверждает получение им всех требуемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в том числе, о коммерческой тайне и о персональных данных) согласий всех упомянутых в Сведениях, заинтересованных или причастных к Сведениям лиц на обработку предоставленных Сведений

Арендодателю, а также на раскрытие Арендодателем Сведений, полностью или частично, компетентным органам государственной власти (в том числе, Федеральной налоговой службе Российской Федерации, Минэнерго России, Росфинмониторингу, Правительству Российской Федерации) и последующую обработку Сведений такими органами (далее – «Раскрытие Сведений»). Арендатор освобождает Арендодателя от любой ответственности в связи с Раскрытием Сведений, в том числе, возмещает Арендодателю убытки, понесенные в связи с предъявлением Арендодателю претензий, исков и требований любыми третьими лицами, чьи права были или могли быть нарушены таким Раскрытием Сведений.

10.1.4. Если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, отказ от предоставления, несвоевременное и (или) недостоверное и (или) неполное предоставление Сведений (в том числе, уведомлений об изменениях с подтверждающими документами) является основанием для одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора и предъявления Арендодателем Арендатору требования о возмещении убытков, причиненных прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором соответствующего письменного уведомления Арендодателя, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.

10.2. Арендатор и Арендодатель подтверждают, что условия Договора о предоставлении Сведений, а также о поддержании их актуальными признаны ими существенными условиями Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11. Заверения об обстоятельствах.

11.1. Каждая Сторона гарантирует другой Стороне, что:

сторона вправе заключать и исполнять Договор;

заключение и (или) исполнение Стороной Договора не противоречит прямо или косвенно никаким законам, постановлениям, указам, прочим нормативным актам, актам органов государственной власти и (или) местного самоуправления, локальным нормативным актам Стороны, судебным решениям,

стороной получены все и любые разрешения, одобрения и согласования, необходимые ей для заключения и (или) исполнения Договора (в том числе в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Стороны, включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки).

12. Прочие условия

12.1. Приложения №№ 1, 2, 3, 4 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.2. Неотделимые улучшения не возмещаются Арендатору, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением к настоящему Договору, содержащим, в том числе смету затрат на неотделимые улучшения и размер возмещения, которая должна быть подписана со стороны Арендодателя.

12.3. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

12.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

12.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

12.6. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу, оформляются в письменном виде и вручаются через экспедицию (канцелярию), либо путем направления почтового отправления с уведомлением о вручении.

12.7. Стороны обязаны ежеквартально производить сверку расчетов по обязательствам, возникшим по Договору.

12.7.1. Арендодатель представляет подписанные со своей стороны акты сверки расчетов, составленные на последнее число месяца прошедшего квартала в 2 (двух) экземплярах.

12.7.2. Арендатор в течение 5 (пяти) дней с даты получения акта сверки подписывает его и возвращает один экземпляр Арендодателю, либо, при наличии разногласий, направляет в адрес Арендодателя подписанный протокол разногласий.

12.8. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Имущества в соответствии с установленными нормативами.

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

12.10. В случае обнаружения нарушения Арендатором п. 3.2.4 Договора Арендодатель вызывает представителя Арендатора для составления акта осмотра. При неявке представителя акт составляется в одностороннем порядке. По результатам осмотра Арендодатель выдает Арендатору предписание с указанием срока устранения допущенных нарушений и/или возмещения (уплаты) Арендодателю денежных средств на устранение допущенных нарушений.

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

12.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

13. К настоящему Договору прилагаются:

- а) приложение № 1. Состав передаваемого в аренду Имущества;
- б) приложение № 2. Форма акта. Акт приема-передачи Имущества;
- в) приложение № 3. Форма акта. Акт сверки взаиморасчетов;
- г) приложение № 4. Форма акта об оказании услуг за отчетный период

14. Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:

Арендодатель:

Адрес местонахождения: _____,
Почтовый адрес: _____

ИНН / КПП _____ / _____
ОГРН _____
р/с _____
БИК _____
к/с _____

Арендатор:

Адрес местонахождения: _____,
Почтовый адрес: _____

ИНН / КПП _____ / _____
ОГРН _____
р/с _____
БИК _____
к/с _____

Подписи сторон:

От Арендодателя:

_____/_____
М.П.

От Арендатора:

_____/_____
М.П.