

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, а в части взаиморасчетов до полного исполнения Сторонами своих обязательств. Договор заключается на срок менее года и не требует государственной регистрации в соответствии со ст. 651 ГК РФ.

2.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение условий Договора в период его действия.

3. Обязанности и права 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. Обеспечить арендованное Имущество электроэнергией, отоплением, холодным водоснабжением, водоотведением (канализацией); услугами, связанными с обслуживанием инженерных систем и коммуникаций; услугами, связанными с содержанием и эксплуатацией Имущества, охраной территории.

3.1.4. 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.

3.1.5. Не менее чем за один месяц 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.

3.1.6. 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. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять в любое рабочее время техническое обслуживание Имущества и расположенных в них инженерных систем, в том числе путем их осмотра уполномоченными представителями Арендодателя. Под рабочим временем в рамках настоящего Договора понимается любой день с понедельника по пятницу включительно (в том числе, любой другой день, официально объявленный рабочим) в период с 8.00 до 17.00 часов московского времени.

3.2.2. Требовать обеспечения беспрепятственного доступа в Имущество в любое рабочее время уполномоченных специалистов по обслуживанию и ремонту располагающихся в Имуществе инженерных систем (коммуникаций) для исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. Проверять техническое состояние Имущества путем осмотра в части физического состояния, установления фактов произведенных перепланировок (переделок), его целевого использования. Арендодатель обязан уведомить Арендатора в письменной форме о предстоящей проверке не позднее, чем за один рабочий день до планируемой даты проведения проверки. Требования настоящего подпункта не распространяются на случаи проведения соответствующих проверок контролирующих органов, в том числе, представителей Госкорпорации «Росатом», МЧС, Ростехнадзора и иных контролирующих органов.

3.2.4. Вскрывать в отсутствие Арендатора Имущество в случае необходимости устранения или предотвращения аварий, пожара или иных чрезвычайных ситуаций. Каждый факт вскрытия должен быть оформлен актом, подписанным уполномоченными представителями Арендодателя и Арендатора (при отсутствии уполномоченного представителя Арендатора или его отказе, или уклонении от подписания данного Акта – представителем компетентного государственного (муниципального) органа, экстренной службы, охранной организации или иных уполномоченных органов или служб). Один экземпляр Акта должен быть направлен Арендатору не позднее первого рабочего дня, следующего за днем составления соответствующего акта.

3.2.5. В случае отказа от оплаты в полном объеме или просрочки оплаты Арендатором арендной платы более чем на 10 (десять) рабочих дней, Арендодатель вправе приостановить до погашения задолженности по арендной плате исполнение обязательств, предусмотренных пунктом 3.1.3. настоящего Договора.

При этом Арендодатель не несет никакой ответственности за убытки, причиненные Арендатору в результате таких действий.

3.2.6. При приемке Имущества из аренды требовать от Арендатора демонтажа за свой счет всех отделимых улучшений, а также произведенных без согласия Арендодателя неотделимых улучшений, с условием приведения конструкций и отделки Имущества в состояние не хуже, чем то, в котором они были приняты Арендатором в аренду, с учетом нормального износа.

3.3. Арендатор обязуется:

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

3.3.2. 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.

3.3.3. Немедленно, а в случае невозможности – не позднее следующего дня, извещать Арендодателя обо всех авариях, повреждениях или других обстоятельствах, наносящих или могущих нанести ущерб арендованному Имуществу и/или зданию, в том числе, в отношении электротехнического и иного инженерного оборудования, систем и коммуникаций, размещенных в Имуществе, и незамедлительно принимать относящиеся к компетенции Арендатора меры по предотвращению их повреждения или разрушения.

3.3.4. Устранить за свой счет последствия событий, указанных в пункте 3.3.3. настоящего Договора (в том числе, повреждение Имущества, иных помещений в здании, здания, повреждение или уничтожение оборудования и иные подобные события), произошедших в результате виновных действий (бездействия) Арендатора (его работников и/или клиентов и/или контрагентов Арендатора), в частности: провести необходимый ремонт (в том числе, капитальный ремонт Имущества и/или здания в целом или в части), либо возместить Арендодателю причиненный в связи с этим реальный ущерб.

3.3.5. 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.

Не допускать загрязнения, захламления арендуемого Имущества, а также мест общего пользования и эвакуационных выходов мусором, бытовыми и/или производственными отходами, предметами и имуществом служебного и/или личного назначения работников (третьих лиц) Арендатора.

3.3.6. Своевременно, в полном объеме и в определенные настоящим Договором сроки вносить арендную плату, установленную в разделе 5 «Арендная плата и порядок расчетов по Договору» настоящего Договора.

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

3.3.8. Своевременно в установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующими нормами, правилами и/или стандартами сроки, при возникновении необходимости, проводить за свой счет в течение срока аренды текущий или косметический ремонт Имущества. Для проведения любого вида ремонта Арендатор обязан получить предварительное письменное согласие Арендодателя, а в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации – разрешение (согласование) уполномоченных лиц.

3.3.9. 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.

В случае проведения какого-либо ремонта, а также реконструкций, переоборудований, переделок Имущества и находящегося в них инженерных сетей, коммуникаций и оборудования без письменного разрешения Арендодателя и/или разрешения (согласования) уполномоченного органа, по первому письменному требованию Арендодателя вернуть Имущество, инженерные сети, коммуникации и оборудование в первоначальное состояние за свой счет.

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

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

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

3.3.13. 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.

3.3.14. Не сдавать Имущество в субаренду (поднаем).

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

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

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

3.3.18. 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.

3.3.19. 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 Имущством, или инженерных коммуникаций, проходящих через Имущество, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть меньше срока, указанного в пункте 3.1.5 настоящего Договора.

3.3.20. В случае досрочного одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора (в том числе, от аренды всего Имущества или его части) письменно уведомить Арендодателя о предполагаемом освобождении арендуемого Имущества в срок, не менее чем за 20 (двадцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения действия настоящего Договора (изменения его условий в части арендуемой площади Имущества).

3.3.21. 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.

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

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

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

3.3.25. 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.

3.3.26. В случае необходимости проход на территорию Арендодателя по выходным и нерабочим праздничным дням осуществляется в соответствии с пропускным режимом Арендодателя.

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

3.3.28. 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.

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

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Пользоваться Имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора без препятствий со стороны Арендодателя и/или третьих лиц.

3.4.2. При наличии документов, подтверждающих личность, и оформленной заявки, входить (проводить посетителей) в арендуемое Имущество.

3.4.3. Производить текущий (косметический) ремонт и изменения внутри Имущества. Любой ремонт, отделка или изменения внутри Имущества требуют предварительного письменного согласия Арендодателя, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации – соответствующего письменного разрешения уполномоченного органа. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Имущества в соответствии с установленными нормативами.

3.4.4. С письменного согласия Арендодателя за свой счет организовывать дополнительные виды охраны Имущества: сигнализация, индивидуальный пост охраны.

3.4.5. Демонтировать все отделимые улучшения в арендуемом Имуществе, произведенные Арендатором, только при условии сохранения Имуществом технического состояния, в котором оно было принято в аренду, и приведения конструкций и отделки Имущества не хуже, чем в том, в котором оно было принято Арендатором в аренду с учетом нормального износа.

4. Порядок приема-передачи Имущества

4.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Имущество по акту приема-передачи в течение 5 рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

4.2. Не позднее последнего дня срока аренды или в день досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор обязан возвратить Имущество по акту приема-передачи Арендодателю.

Имущество возвращается Арендатором в технически исправном состоянии, не хуже, чем то, в котором оно было принято Арендатором в аренду (с учетом нормального износа), в соответствии с правами и обязанностями Сторон, изложенными в разделе 3 настоящего Договора, и свободными от принадлежащего Арендатору имущества.

При возврате Имущества из аренды в состоянии худшем чем то, в котором оно было принято Арендатором в аренду (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи указываются ухудшения Имущества, сумма ущерба и сроки его оплаты.

4.3. Акты приема-передачи должны быть подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями. В акте приема-передачи указывается техническое состояние передаваемого в аренду (из аренды) Имущества, инженерного оборудования и коммуникаций на момент передачи в аренду (из аренды).

Прием и сдача Имущества осуществляется в присутствии уполномоченных представителей Арендатора и Арендодателя.

4.4. Арендатор не имеет права предъявлять Арендодателю никаких претензий по недостаткам Имуущества, кроме тех, которые он не мог выявить до их приемки по акту приема-передачи.

4.5. При возврате Имуущества из аренды (в том числе, досрочном), до дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имуущества Арендатор должен:

4.5.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки взаимных расчетов за период аренды Имуущества (содержащий данные о своевременности и полноте оплаты арендной платы и/или неустойки, если таковая имеется) по настоящему Договору.

4.5.2. Освободить Имуущество от имущества, принадлежащего Арендатору и подготовить помещения к передаче Арендодателю.

4.6. 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. Размер арендной платы по настоящему Договору является фиксированным (далее – «арендная плата») и включает в себя:

- платеж в размере: _____ (_____) за 1 квадратный метр Имуущества в месяц с учетом НДС (20%) в размере: _____ (_____), рассчитанный с использованием оценки рыночной стоимости размера арендной платы за пользование Имууществом от «__» _____ г. № _____.

5.2. Общий размер арендной платы за каждый месяц аренды составляет: _____ (_____) с учетом НДС (20%) в размере: _____ (_____).

5.3. В арендную плату не включена стоимость коммунальных услуг, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов, услуг за пользование телефонной связью и Интернетом. Арендатор компенсирует Арендодателю затраты на коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги на основании договора на возмещение коммунальных и оплату эксплуатационных, административно-хозяйственных услуг, заключенного между Арендодателем и Арендатором.

5.4. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно авансовым платежом в срок до 10 (десятого) числа каждого текущего календарного месяца аренды, подлежащего оплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, на основании настоящего Договора.

5.5. 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 Имуущества и прекращается с даты возврата Арендатором Имуущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

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

Стороны обязуются не позднее последнего дня месяца, в котором Арендатором осуществлялось пользование Имууществом, утвердить между собой акт об оказанных услугах. Указанный акт оформляется Арендодателем и представляется Арендатору на подпись с приложением счета на оплату. 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 Имуущества 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.

5.6. В обеспечение исполнения своих обязательств по уплате арендной платы по настоящему Договору Арендатор обязан уплатить Арендодателю обеспечительный платеж в размере: _____ (_____) с учетом НДС (20%) в размере: _____ (_____).

5.7. Обеспечительный платеж перечисляется Арендатором на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 13 настоящего Договора, одновременно с оплатой арендной платы за первый месяц аренды.

Обязанность Арендатора по внесению арендной платы, обеспечительного платежа считается исполненной в день зачисления денежных средств Арендатора на расчетный счет Арендодателя.

5.8. 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.

5.9. В случае расторжения (прекращения) Договора Арендодатель производит возврат обеспечительного платежа с учетом удержанных сумм в порядке, установленном пунктом 5.8 Договора.

Арендодатель вправе зачесть сумму обеспечительного платежа в размере арендной платы (включая НДС – 20%) за последний месяц аренды Имушества соразмерно фактическому времени владения и пользования Арендатором Имушеством в этом месяце, в случае расторжения (прекращения) настоящего Договора по любым основаниям.

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

5.10.1. Арендодатель представляет подписанные со своей стороны акты сверки взаимных расчетов, оформленные по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 6 к настоящему Договору (далее – акт сверки), составленные на последнее число месяца прошедшего квартала в 2 (двух) экземплярах.

5.10.2. Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения акта сверки взаимных расчетов подписывает его и возвращает один экземпляр Арендодателю, либо, при наличии разногласий, направляет в адрес Арендодателя подписанный протокол разногласий.

6. Ответственность Арендатора

6.1. В случае отказа или неисполнения Арендатором обязательства принять Имушество от Арендодателя, в соответствии с пунктом 3.3.1 настоящего Договора по акту приема-передачи, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор и взыскать штраф в трехкратном размере месячной (пункт 5.2. Договора) арендной платы.

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктами 3.3.6 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 3.3.9 и 3.3.11 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в трехкратном размере месячной (пункт 5.2. Договора) арендной платы, а также привести Имушество в первоначальное состояние за свой счет и в срок, устанавливаемый Арендодателем.

6.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.14, 3.3.15, 3.3.16 и/или, 3.3.15 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в размере арендной платы за весь срок действия настоящего Договора.

6.5. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.8, 3.3.18, 3.3.22, 3.3.23, 3.3.24 настоящего Договора, Арендодатель имеет право требовать уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от размера месячной арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства вплоть до момента фактического исполнения обязательства и/или устранения нарушения обязательства, и/или возмещения реального ущерба в полном объеме.

6.6. За неисполнение обязательства по возврату Имушества, в соответствии с пунктом 3.3.21 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить пени в размере 5 % от месячной арендной платы за каждый день просрочки возврата Имушества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

6.7. В случае нарушения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.28 настоящего Договора, Арендодатель имеет право требовать уплаты неустойки в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от размера месячной арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства вплоть до момента фактического исполнения обязательства.

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

6.9. 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.

В случае несоблюдения, установленного пунктом 3.3.20. настоящего Договора срока предупреждения, Арендатор обязан оплатить арендную плату за фактический срок аренды, но не менее чем за 2 (два) месяца аренды с момента вручения Арендодателю соответствующего уведомления, независимо от срока освобождения Имушества, если Сторонами не достигнуто иное соглашение в письменной форме.

6.10. 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.

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

6.12. Арендодатель не несет перед Арендатором ответственности за убытки, которые могут возникнуть не по вине Арендодателя в результате использования Арендатором арендуемого Имущества.

6.13. В случае самовольного занятия Арендатором и использования по своему усмотрению помещений (площадей) Арендодателя, не указанных в настоящем Договоре, Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в размере 10 рублей за один квадратный метр площади за каждый день использования площадей. Срок самовольного использования площадей исчисляется с момента заключения договора аренды до фактического их освобождения.

6.14. Факт самовольного использования площадей устанавливается путём подписания акта со стороны Арендодателя и Арендатора. В случае отказа Арендатора от подписания акта, факт самовольного использования площадей устанавливается Арендодателем с участием независимого представителя.

6.15. 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 Арендодателем 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 Сторон, 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 и без письменного дополнительного на то согласия Арендатора полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в случае несоблюдения Арендатором следующих условий:

1) при однократной неуплате Арендатором арендной платы в полном объеме в течение 10 рабочих дней сверх срока указанного в п.5.3 настоящего Договора;

2) при невыполнении обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.2, 3.3.7-3.3.11, 3.3.14 – 3.3.17, 3.3.19 и/или разделом 10 настоящего Договора;

3) в случае неполного предоставления контрагентом информации или предоставления недостоверной информации о бенефициарах.

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 Имуущество и передать его по акту приема-передачи в течение 3 (трех) дней с даты, указанной в уведомлении.

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

7.4. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор надлежащим образом, исполнивший свои обязанности по настоящему Договору имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение нового договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить о желании заключить договор аренды на новый срок, не позднее, чем за месяц до окончания срока действия настоящего Договора.

7.5. Арендатор теряет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды (части помещений) на новый срок в следующих случаях и сроки:

7.5.1 со дня получения Арендодателем уведомления от Арендатора о досрочном прекращении настоящего Договора;

7.5.2 со дня получения Арендатором уведомления (требования) от Арендодателя о досрочном прекращении настоящего Договора в соответствии с пунктами 7.3. настоящего Договора (в случаях нарушения Арендатором условий настоящего Договора);

7.5.3 со дня, следующего за днем прекращения (расторжения) настоящего Договора по иным основаниям.

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 Имуущества 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. 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.

8.3. Объектом страхования являются имущественные интересы Арендатора и Арендодателя, связанные с владением, пользованием и распоряжением Имууществом, указанным в договоре страхования. Договор страхования Имуущества 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 Имуущество;
- падения на застрахованное имущество деревьев, столбов, мачт освещения и других предметов.

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

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

8.6. Договоры страхования вступают в силу с момента приема Арендатором Имуущества по акту приема-передачи и действуют до дня возврата Имуущества 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 30 (тридцати) календарных 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, между организацией Госкорпорации «Росатом» и внешним контрагентом разрешаются по выбору истца:

1) 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

2) путем Арбитражного суда Московской области в соответствии с его регламентом.

10. Раскрытие информации

10.1. Арендатор гарантирует Арендодателю, что сведения и документы в отношении всей цепочки собственников и руководителей, включая бенефициаров (в том числе конечных) Арендатора, предоставленные с адреса электронной почты Арендатора: _____ на адрес электронной почты Арендодателя: _____, являются полными, точными и достоверными.

10.2. При изменении Сведений Арендатор обязан не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений направить Арендодателю соответствующее письменное уведомление с приложением копий подтверждающих документов, заверенных нотариусом или уполномоченным должностным лицом Арендатора.

10.3. 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.

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

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 настоящего Договора и предъявления Арендодателем Арендатору требования о возмещении убытков, причиненных прекращением настоящего Договора. Настоящий Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором соответствующего письменного уведомления Арендодателя, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.

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).

Арендатор настоящим гарантирует, что он не контролируется лицами, включенными в перечень лиц, указанный в постановлении Правительства Российской Федерации от 01.11.2018 № 1300 «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 22.10.2018 № 592», а также что ни он сам, ни лицо, подписавшее настоящий договор, не включены в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с указанным постановлением Правительства Российской Федерации или в соответствии с любыми иными актами Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации.

В случае включения Арендатора, его единоличных исполнительных органов, иных лиц, действующих от его имени, или лиц, которые его контролируют, в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с какими-либо актами Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации, Арендатор незамедлительно информирует об этом Арендодателя.

Арендатор и Арендодатель подтверждают, что условия настоящего пункта признаны ими существенными условиями настоящего Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, не предоставление Арендатором указанной в настоящем пункте информации, а равно получение Арендодателем соответствующей информации о включении Арендатора, а также иных лиц, указанных в настоящем пункте, в указанные перечни лиц любым иным способом, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором соответствующего письменного уведомления Арендодателя, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.

Факт включения Арендатора, а также иных лиц, указанных в настоящем пункте, в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с какими-либо актами Президента или Правительства Российской Федерации, не является обстоятельством непреодолимой силы для Арендатора.

12. Прочие условия

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

12.2. Неотделимые улучшения Имущества, произведенные Арендатором с согласия Арендодателя, остаются в собственности Арендодателя и возмещению не подлежат, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением к настоящему Договору, содержащим, в том числе, смету затрат на неотделимые улучшения и размер возмещения.

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.

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. Такие извещения считаются автоматически изменяющими соответствующие положения настоящего Договора и должны быть оформлены и подписаны уполномоченными на то лицами. До получения соответствующего извещения направленная корреспонденция и/или исполнение обязательства по адресам и реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считаются надлежащими (совершенными надлежащим образом).

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

12.6. В случае обнаружения нарушения Арендатором п.3.3.4 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.

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

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

12.9. 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;

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.