

*Приложение № 5
к Положению об организации
договорной работы*

**ДОГОВОР № _____
аренды недвижимого имущества**

г. _____ «___» _____ 20__ г.

_____ , именуемое в дальнейшем «Арендодатель»,
в лице _____, действующего на основании
_____, с одной стороны,
и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ действующего
(ей) на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее -
Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование следующее имущество:

1.1.1. _____.

1.2. Характеристики объектов недвижимости, указанных в п. 1.1.1 и 1.1.2 настоящего договора (далее - Имущество) и передаваемых во временное пользование Арендатору, указаны в Приложении № 1 к договору «План сдаваемого в аренду недвижимого имущества».

1.3. Передача Помещения в аренду, производится по акту приёма-передачи (Приложение № 3 к Договору).

1.4. Имущество передается в аренду в целях решения хозяйственных задач Арендатора.

1.5. Имущество не арестовано.

1.6. Передаваемое в аренду Имущество должно находиться в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к подобным объектам недвижимости.

1.7. Стороны Договора определили, что техническая и коммерческая эксплуатация арендованного Имущества должна обеспечивать его нормальное и безопасное использование в соответствии с целями аренды по Договору.

1.8. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду по Акту приема-передачи.

2. Права и обязанности Арендодателя

2.1. Обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель обязан передать Имущество Арендатору по Акту приема-передачи в день подписания Договора в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению Имущества.

2.1.2. Арендодатель обязан не препятствовать в какой-либо форме разрешенному использованию Имущества как полностью, так и частично, а также не вмешиваться в какой-либо форме в разрешенное использование Имущества, за исключением случаев, предусмотренных Договором, или действий, совершаемых по решению уполномоченных органов.

2.1.3. Арендодатель обязан своевременно информировать Арендатора о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

2.1.4. Арендодатель обязан за свой счет производить капитальный ремонт Имущества, сдаваемого в аренду. По соглашению сторон капитальный ремонт может осуществляться Арендатором.

2.1.5. Принять по Акту приема-передачи арендованное Имущество по истечении срока Договора либо в случае расторжения последнего как в одностороннем порядке, так и по взаимному соглашению Сторон.

2.2. Права Арендодателя:

2.2.1. Арендодатель имеет право доступа к сдаваемому в аренду Имуществу с целью осмотра Имущества на предмет соблюдения Арендатором условий его использования и поддержания имущества в исправном состоянии в соответствии с требованиями Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

Подобный осмотр может производиться представителями Арендодателя в течение установленного рабочего дня по предварительной устной или письменной договоренности.

2.2.2. Арендодатель имеет право устанавливать сроки для проведения Арендатором текущего ремонта Имущества.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Обязанности Арендатора:

3.1.1. Арендатор обязан пользоваться арендованным Имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и целевым назначением Имущества.

3.1.2. Арендатор обязан вносить Арендодателю арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.3. Арендатор обязан содержать Имущество в исправном состоянии, обеспечивающем длительное надежное использование Имущества по назначению, соблюдать надлежащий режим эксплуатации Имущества, внутренних инженерных сетей и коммуникаций, обеспечивать их сохранность, поддерживать их в технически исправном и пригодном для эксплуатации состоянии в течение всего периода аренды, поддерживать в надлежащем состоянии системы освещения, водо- и теплоснабжения, канализации, телефонной связи, а также соблюдать противопожарные, санитарные и другие требования, предъявляемые к содержанию нежилых помещений.

3.1.4. Арендатор обязан содержать прилегающие территории в соответствии с требованиями санитарных норм.

3.1.5. Арендатор самостоятельно представляет свои интересы, связанные с использованием имущества переданного в аренду, перед третьими лицами, в том числе государственными, муниципальными органами, предприятиями, учреждениями, организациями. Несет ответственность перед третьими лицами за нарушения, связанные с ненадлежащим использованием полученного в аренду имущества, в том числе за вред, причиненный использованием полученного в аренду имущества.

3.1.6. Арендатор обязан производить за свой счет и своими силами (силами привлеченных им лиц) текущий ремонт Имущества в срок, предусмотренный нормативами и правилами эксплуатации соответствующего Имущества.

3.1.7. Арендатор обязан нести все расходы на содержание Имущества.

3.1.8. Арендатор обязан устранять за свой счет повреждения Имущества, а также производить ремонтно-восстановительные работы. При этом при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования и систем Арендуемых площадей немедленно сообщить об этом Арендодателю.

3.1.9. Арендатор не вправе производить реконструкцию и переоборудование Имущества без письменного разрешения Арендодателя.

3.1.10. Арендатор обязан соблюдать правила пожарной безопасности.

3.1.11. Арендатор не вправе сдавать арендованное Имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, предоставлять арендованное Имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

3.1.12. Арендатор обязан в течение действия настоящего договора обеспечивать самостоятельно и за счет собственных средств соответствие объектов аренды, требованиям и нормам действующего законодательства Российской Федерации в области природопользования и охраны природной окружающей среды, в том числе:

- регистрацию видов воздействия на окружающую природную среду в государственных природоохранных органах с оформлением соответствующих разрешительных документов;
- компенсацию воздействия на окружающую среду путем внесения платы за негативное воздействие на окружающую природную среду.

3.1.13. Арендатор обязан не проводить реконструкцию Помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого Имущества производить только с письменного разрешения Арендодателя, с последующей самостоятельной регистрацией в уполномоченном государственном органе. 3.1.14. Если Имущество в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает их своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

3.1.15. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение и на территорию Земельного участка для их осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

3.1.16. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней о предстоящем освобождении Имущества, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении Имущества.

3.1.17. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

3.2. Права Арендатора:

3.2.1. Арендатор круглосуточно имеет беспрепятственный и неограниченный доступ к арендуемому Имуществу.

3.2.2. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Имущества являются собственностью Арендодателя.

4. Платежи и расчеты по договору

4.1. Размер платы за аренду Имущества (везде по тексту Договора – арендная плата) является договорной и состоит из двух составляющих:

- постоянной в размере _____ (_____) рублей ____ копеек ежемесячно в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору «Расчет арендной платы» и,
- переменной, учитывающей расходы на пользование электроэнергией и определяемой ежемесячно на основании показаний электросчетчиков, установленных для учета потребления Арендатором электроэнергии. Арендная плата, в пределах переменной составляющей может быть изменена в связи с ростом тарифов на электроэнергию на основании заблаговременного письменного уведомления, направленного Арендатору с приложением документов, подтверждающих увеличение тарифов.

4.2. Внесение постоянной арендной платы производится в порядке предоплаты. Арендатор выплачивает сумму, указанную в п.4.1. настоящего Договора, ежемесячно, в течение 5 рабочих дней с даты получения счет-фактуры от Арендодателя, предоставляемого до 30 месяца, предшествующего расчетному. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя

4.3. Внесение переменной арендной платы осуществляется на основании счет-фактуры, выставленной Арендодателем на основании счет-фактуры, выставленной ему энергосберегающей организацией не позднее 15 числа месяца (включительно), следующего за расчетным.

4.4. Арендная плата вносится в рублях, путем зачисления безналичных денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре, либо другой указанный им счет.

4.5. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменений показателей, влияющих на размер арендной платы, не чаще 1 (одного) раза в год. В случае изменения арендной платы стороны подписывают дополнительное соглашение.

4.6. Обязанность Арендатора по оплате арендных платежей считается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5. Порядок возврата имущества

5.1. При прекращении срока действия Договора, возврат Имущества осуществляется Арендатором на основании акта приемки - передачи. Имущество передается Арендатором Арендодателю не дня прекращения Договора. Вместе с Имуществом Арендодателю должны быть переданы все его принадлежности и относящиеся к нему документы, которые ранее были получены Арендатором.

6. Ответственность по договору

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение своих обязательств, установленных настоящим Договором в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

В случае если за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Договором предусмотрена неустойка, то убытки подлежат возмещению сверх неустойки.

Возмещение убытков в случае неисполнения обязательств по настоящему Договору и уплата неустойки за их неисполнение не освобождают должника от исполнения обязательств в натуре.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. Арендатор несет ответственность за исправное состояние Имущества, правильную его эксплуатацию и своевременное проведение текущих ремонтов.

6.2.2. За пользование Имуществом не в соответствии с условиями Договора или целевым назначением Имущества Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора штраф в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) от суммы арендной платы за весь срок действия договора за каждый день его ненадлежащего использования, либо, если количество дней ненадлежащего использования Имущества невозможно определять - в размере 10% (Десяти процентов) от суммы арендной платы за весь срок действия договора.

6.2.3. В случае не возврата арендованного Имущества в срок, указанный в настоящем Договоре, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора арендную плату за все время просрочки, а также неустойку в размере 1% (Одного) процента от суммы арендной платы за весь срок действия договора.

6.2.4. В случае просрочки внесения арендной платы в соответствии с условиями настоящего договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку в размере 1 % (Одного) процента от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

6.2.5. В случае осуществления Арендатором действий, предусмотренных п.3.1.11. Договора при отсутствии письменного согласия Арендодателя, Арендодатель имеет право требовать взыскать с Арендатора штраф в размере арендной платы за три месяца.

6.2.6. В случае повреждения или гибели арендуемого Имущества, а также причинения вреда третьим лицам, Арендатор возмещает нанесенный ущерб в полном объеме (в том числе, ущерб, причиненный третьим лицам) и проводит за свой счет ремонтно-восстановительные работы.

6.2.7. Ответственность за противопожарную безопасность арендуемого Имущества несет Арендатор.

6.3. Арендодатель не несет ответственности за имущество, которые не было вывезено Арендатором по истечении срока аренды. Арендодатель вправе предъявить Арендатору требование возместить расходы в связи с занятием имуществом Арендатора площадей Арендодателя. Сумма компенсации рассчитывается исходя из размера арендной платы, определенной настоящим договором, пропорционально занимаемой имуществом арендатора площади, с применением коэффициента 3.

6.4. Освобождение от ответственности:

6.4.1. Каждая из сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что неисполнение явилось следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (пожар, наводнение, иное стихийное бедствие, издание акта государственного органа и иных), находящихся вне контроля Сторон, и которые Стороны не могли предвидеть, предотвратить или принять в расчет при заключении настоящего Договора.

6.4.2. Освобождение от ответственности действует только в период, в течение которого существуют обстоятельства, указанные в п. 6.4.1. настоящего Договора.

6.4.3. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 6.4.1. настоящего Договора, Сторона должна немедленно поставить в известность в письменном виде об этом другую сторону. В противном случае Сторона не имеет права ссылаться на данные обстоятельства как на основания, освобождающие ее от ответственности.

6.4.4. В случае, если срок существования обстоятельств, указанных в п. 6.4.1. Договора превысит 3 (три) месяца, по соглашению Сторон Договор может быть расторгнут досрочно с проведением взаимных расчетов.

7.Изменение и досрочное расторжение договора

7.1. Условия Договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

Изменение условий Договора в одностороннем порядке не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут Сторонами по их письменному соглашению, при этом Сторона иницирующая расторжение договора направляет уведомление другой Стороне не менее чем за 1(один) календарный месяц до даты предполагаемого расторжения договора.

7.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего договора, или по своему усмотрению, требовать расторжения договора через суд в случаях, когда Арендатор:

- 1) пользуется Имуществом с существенными нарушением условий Договора или назначения Имущества, либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает Имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит текущий и капитальный ремонт Имущества в срок, предусмотренный нормативами и правилами эксплуатации соответствующего Имущества;
- 5) при изъятии Помещения для хозяйственных нужд Арендодателя;
- 6) при сдаче Помещения в субаренду или иное пользование, при передаче прав аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без предварительного письменного согласия Арендодателя;
- 7) нарушает условия Договора, предусмотренные в п. 3.1.9. настоящего Договора;
- 8) использует Имущество (его части) не в соответствии с его целевым назначением - в случае, если Арендатор не прекратил нецелевое использование Имущества в разумный срок после письменного предупреждения об этом со стороны Арендодателя.
- 9) в случае принятия Арендатором решения о ликвидации, реорганизации или вступления силу судебного решения о ликвидации Арендатора;
- 10) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 11) по иным основаниям по своему усмотрению в любое время до истечения срока Договора, указанного в п.8.1. Договора.

Односторонний отказ Арендодателя от настоящего договора осуществляется при условии предварительного письменного предупреждения Арендатора не менее чем за 15 календарных дней до даты предполагаемого отказа.

7.4. По требованию Арендатора договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

- 1) арендодатель не предоставляет Имущество в пользование Арендатору, либо создает препятствие пользованию Имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Имущества;
- 2) переданное Арендатору Имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора;
- 3) Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования.

8. Вступление договора в силу. Срок действия договора

8.1. Договор вступает в силу с _____ и действует до _____

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, Стороны будут разрешать в претензионном порядке. Срок ответа на претензию - 10 (десять) рабочих дней с даты ее получения.

9.2. Спор, не урегулированный в претензионном порядке, подлежит разрешению в Арбитражном суде Московской области (в случае, если стороной по договору является физическое лицо, указывать – В случае невозможности разрешения разногласий в претензионном (досудебном) порядке, спор подлежит рассмотрению суде общей юрисдикции по месту нахождения ООО «ТЭСС УК» - управляющей компании АО «ТЭСС» (ИНН 7710913745, ОГРН 5087746440194, адрес (место нахождения): Россия, 143023, Московская область, Одинцовский район, д. Сколково, ул. Новая, д.100).

10. Конфиденциальность.

10.1. Стороны обязуются без взаимного предварительного письменного согласования не разглашать третьим лицам, а также уполномоченным государственным органам информацию, относящуюся к предмету и условиям настоящего Договора (в том числе коммерческого характера), а также информацию, полученную в ходе исполнения Сторонами обязательств по Договору. Срок неразглашения такой конфиденциальной информации устанавливается Сторонами в течение всего срока действия Договора, а также в течение трех лет после прекращения данного срока.

10.2. Каждая из Сторон обязуется предпринять все разумные меры, необходимые и целесообразные для предотвращения несанкционированного раскрытия конфиденциальной информации (указанной в п.10.1 настоящего договора). При этом принимаемые меры должны быть не менее существенны, чем те, которые Сторона принимает для сохранения своей собственной информации подобного рода.

10.3. За разглашение конфиденциальной информации Сторона, нарушившая обязательства, предусмотренные п. п. 10.1, 10.2 Договора, обязана возместить потерпевшей стороне причиненные убытки.

11. Прочие условия

11.1. Все уведомления и иные сообщения, которые должны или могут направляться в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если они:

- 1) доставлены заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
- 2) доставлены курьером с распиской в получении;
- 3) высланы факсимильным сообщением с подтверждением получения с последующей отправкой оригиналов одним из указанных выше способов.

11.2. В целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, физическое лицо, подписавшее настоящий договор от имени Арендатора, считается солидарно обязанным вместе с лицом, от чьего имени он подписал настоящий договор, признается его поручителем, в соответствии со статьей 361 ГК РФ и обязуется отвечать в том же объеме в пределах срока действия долгового обязательства.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр настоящего Договора.

11.4. Переход возникших из настоящего Договора прав и требований к Арендодателю без письменного согласия последнего не допускается. Уступка прав и требований к Арендодателю оформляется трехсторонним Договором.

11.5. Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его, а равно и для их правопреемников.

11.6. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, только если они подписаны Сторонами.

12. Приложения к Договору

12.1. Приложение № 1. «План сдаваемого в аренду недвижимого имущества».

12.2. Приложение № 2. «Расчет арендной платы».

12.3. Приложение № 3 «Акт приема-передачи Имущества».

Приложения к данному Договору являются его неотъемлемой частью.

13. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

« ____ » _____ 20__ г.

« ____ » _____ 20__ г.

Приложение № 1.

к Договору аренды недвижимого имущества

№ _____ от «__»____ 20__ г.

1. _____ (указать наименование объекта и его место нахождения согласно условий договора)

План-схема

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

«____» _____ 20__ г.

АРЕНДАТОР:

«____» _____ 20__ г.

Приложение №2

к Договору аренды недвижимого имущества
№ ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Расчет арендной платы

№, п/п	Наименование объекта	Арендуемая площадь объекта по договору, кв.м.	Стоимость аренды 1 кв.м. в месяц в руб. без НДС	ИТОГО стоимость аренды в месяц в руб. без НДС	НДС, руб.	ВСЕГО стоимость аренды в месяц в руб. с НДС
1	Производственный цех					
2	Участок					
ВСЕГО:						

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

« ____ » _____ 20__ г.

« ____ » _____ 20__ г.

Приложение №3 к договору аренды недвижимого имущества
№ _____ от «__» _____ 20__ г.

АКТ
приема-передачи имущества по договору аренды
№ _____ от «__» _____ 20__ г.

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ действующего (ей) на основании _____, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем: с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № _____ от «01» февраля 2015г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующее имущество:

1.1. _____.

2. Передаваемое в аренду имущество соответствует предъявленным настоящим договором требованиям. Техническая документация на имущество передана. «Арендатор» к техническому состоянию Имущества претензий не имеет.

Взаимные обязательства по предоставлению имущества в аренду в соответствии с условиями договора выполнены сторонами надлежащим образом. Стороны друг к другу претензий не имеют.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

«__» _____ 20__ г.

«__» _____ 20__ г.