ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Зеленогорск Красноярского края «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Акционерное общество «Производственное объединение «Электрохимический завод»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а отдельно – «Сторона», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

Термины и определения

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

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

Обеспечительный платеж – денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю в качестве гарантии надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и подлежащие возврату при исполнении Арендатором своих обязательств в полном объеме, если иное не предусмотрено   
в настоящем Договоре. Обеспечительный платеж не является задатком или авансом по Договору.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование объекты недвижимого имущества (далее – Объекты аренды) согласно перечню, указанному в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, для использования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Описание и технические характеристики Объектов аренды подтверждаются \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с обозначением границ Объектов аренды, которая прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 3 к настоящему Договору).

1.3. Сведения об Объектах аренды, 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.

1.4. Объекты аренды принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается документами, указанными в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует в течение 11 (одиннадцати) месяцев. Договор заключается на срок менее года и не требует государственной регистрации в соответствии со статьей 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2. По истечении срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, если Арендатор продолжает пользоваться Объектами аренды, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом любая из Сторон вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, письменно предупредив об этом другую Сторону за 3 (три) месяца.

3. Обязанности и права Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Арендатору Объекты аренды в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора по акту приема-передачи. Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора.

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

3.1.3. Не менее, чем за 1 (один)месяц письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объектов аренды в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке Объектов аренды на капитальный ремонт, об их сносе, а также, в случае необходимости, при проведении капитального ремонта объектов недвижимого имущества, сопредельных с Объектами аренды, или инженерных коммуникаций, проходящих через Объекты аренды.

3.1.4. Не позже 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Объекты аренды по акту приема-передачи.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора принять от Арендодателя Объекты аренды по акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать Объекты аренды 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, нормами и правилами в области пожарной безопасности.

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

3.2.4. Соблюдать требования пожарной безопасности и санитарные правила, требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в Объектах аренды и правила содержания Объектов аренды.

3.2.4.1. Не захламлять бытовыми и/или производственными отходами, мусором Объекты аренды и территорию, прилегающую к ним.

3.2.4.2. Выполнять мероприятия по предписаниям государственного пожарного надзора, выданным в отношении Объектов аренды.

3.2.4.3. Не нарушать требования пожарной безопасности.

3.2.4.4. Обеспечить надлежащее содержание Объектов аренды системами противопожарной защиты, первичными средствами пожаротушения, а также прочими средствами и оборудованием, наличие которого является необходимым для нормальной эксплуатации Объектов аренды в соответствии требованиям пожарной безопасности, заключениям (предписаниям, актам и т.п.) государственного пожарного надзора.

3.2.4.5. Выполнять и обеспечить выполнение своими работниками требований пожарной безопасности для зданий, помещений и территорий в соответствии с действующим законодательством и организационно-распорядительной документацией, действующей у Арендодателя.

3.2.4.6. Обеспечить наличие системы обеспечения пожарной безопасности, направленной на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара.

3.2.4.7. Самостоятельно нести расходы по выполнению указанных требований, а также нести ответственность за все последствия несоблюдения указанных требований (в том числе за невыполнение, ненадлежащее выполнение или уклонение от выполнения).

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

3.2.6. За свой счет поддерживать Объекты аренды в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.2.7. При получении уведомления о корректировке арендной платы производить оплату за пользование Объектами аренды в размере, указанном в уведомлении.

3.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт, а также техническое обслуживание Объектов аренды, в том числе оборудования приточно-вытяжной вентиляции и оборудования грузоподъемных механизмов. Капитальный ремонт Объектов аренды осуществляется только с письменного разрешения Прендодтаеля.

3.2.9. Не производить реконструкцию, перепланировок и переоборудования Объектов аренды без письменного разрешения Арендодателя.

Не производить без письменного согласия Арендодателя в Объектах аренды прокладку скрытых и открытых электропроводок и коммуникаций, инженерных сетей.

3.2.10. За свой счет обеспечить охрану Объектов аренды и сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Объектов аренды.

3.2.11. Не сдавать более чем 45% общей площади Объектов аренды в субаренду (поднаем). Сдача в субаренду (поднаем) осуществляется только при условии получения письменного согласия Арендодателя. Вторичная субаренда запрещена.

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

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

3.2.14. Не предоставлять Объекты аренды в безвозмездное пользование (ссуду).

3.2.15. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Объекты аренды представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, целевого использования и обеспечения сохранности Объектов аренды, а также предоставлять им документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.16. Освободить Объекты аренды 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 Объектами аренды, или инженерных коммуникаций, проходящих через Объекты аренды, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть меньше срока, указанного в пункте 3.1.3 настоящего Договора.

3.2.17. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора письменно уведомить об этом Арендодателя не менее чем за 3 (три)месяца до предполагаемой даты расторжения.

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

3.2.19. Не размещать рекламных конструкций на фасаде и других частях Объектов аренды, а также на прилегающей к Объектам аренды территории без письменного согласия Арендодателя и соответствующих служб.

3.2.20. Не нарушать прав иных арендаторов и пользователей Объектов аренды, а также установленный Арендодателем порядок пользования прилегающей территорией.

3.2.21. Не ограничивать право третьих лиц на использование по прямому назначению мест общего пользования, расположенных в Объектах аренды.

3.2.22. Соблюдать требования Арендодателя, касающиеся организации пропускного режима в Объектах аренды и работы бюро пропусков, а также единый режим использования Объектов аренды, установленный Арендодателем. В случае необходимости проход к Объектам аренды по выходным и нерабочим праздничным дням осуществляется в соответствии с пропускным режимом Арендодателя.

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

3.2.24. Выполнять и обеспечить выполнение своими работниками требований действующего законодательства по охране окружающей среды, правил и норм по охране труда, промышленной, радиационной безопасности, гражданской обороне, предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций в соответствии с действующим законодательством. За все последствия несоблюдения указанных требований и правил ответственность несет Арендатор.

3.2.25. Обеспечить соблюдение условий Соглашения по обеспечению соблюдения Арендатором требований законодательства Российской Федерации по экологической безопасности и пожарной безопасности (Приложение № 5 к настоящему Договору).

3.2.26. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения настоящего Договора заключить договор на возмещение расходов с Арендодателем, согласно которому Арендатор с момента подписания акта приема-передачи Объектов аренды, возмещает Арендодателю в полном объеме оплаченные затраты за потребленные Объектами аренды энергоресурсы, эксплуатационное и административно-хозяйственное обслуживание Объектов аренды.

3.2.27. В течение одного месяца после заключения настоящего Договора заключитъ с Арендодателем отделъный договор аренды внешних (наружнъхх) инженерных сетей и (или) других объектов основных средств, обеспечивающих функционирование Объектов аренды и являющихся самостоятельными инвентарными единицами согласно бухгалтерскому учету Арендодателя.

3.3. Арендодатель вправе:

3.3.1. В одностороннем и бесспорном порядке изменять величину арендной платы, в том числе на основании ежегодно утверждаемой законом о бюджете на текущий финансовый год (текущий финансовый год и плановый период) величиной коэффициента инфляции, но не чаще одного раза в год.

3.3.2. Проходить в Объекты аренды с целью их периодического осмотра на предмет соблюдения условий их эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации, а также с целью проведения технического обслуживания оборудования Арендодателя.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня Арендатора, а в случае аварии – в любое время суток.

3.3.3. Применять к Арендатору санкции, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

В случае нарушения Арендатором законодательства Российской Федерации или условий настоящего Договора, Арендодатель составляет акт нарушения и направляет его Арендатору для своевременного устранения выявленного нарушения.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. С письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Объектов аренды. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при его досрочном расторжении все неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Стоимость таких улучшений Арендодателем не возмещается.

4. Порядок передачи и возврата Объектов аренды Арендодателю

4.1. Передача Объектов аренды оформляется актом приема-передачи с указанием фактического состояния Объектов аренды, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 10 (десяти) рабочих дней после заключения Договора.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданных в аренду Объектов, которые были оговорены при заключении Договора или были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объектов аренды.

Риск случайной гибели или случайной порчи Объектов аренды переходит к Арендатору в момент передачи ему Объектов аренды по акту приема-передачи.

4.2. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан возвратить Объекты аренды Арендодателю по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней. При возврате Объектов аренды в состоянии худшем, чем они были переданы Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ухудшения Объектов аренды, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

5. Арендная плата и порядок расчетов по Договору

5.1. Стороны настоящего Договора установили, что размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, в том числе НДС (20%), за каждый месяц аренды. Размер арендной платы указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.2.  Стоимость коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг не включается в установленную пунктом 5.1 настоящего Договора сумму арендной платы и выплачивается по отдельному Договору авансовыми платежами.

5.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно в срок до  10 числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Арендная плата за первые два месяца аренды, начиная с даты передачи Объекта аренды Арендатору по акту приема-передачи, уплачивается Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, на основании счета Арендодателя.

5.4. Счета-фактуры передаются Арендодателем Арендатору не позднее 2-ого (второго) рабочего дня месяца, следующего за отчетным периодом, с применением средств факсимильной связи/электронной почты с последующим обязательным предоставлением Арендатору оригиналов переданных документов.

5.5. Обязательство по оплате арендной платы, а также по оплате коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объектов аренды и прекращается с даты следующей за датой возврата Арендатором Объектов аренды, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

5.6. Арендодатель вправе в одностороннем и бесспорном порядке изменять величину арендной платы, но не чаще одного раза в год.

Об изменении размера арендной платы Арендодатель обязан уведомить Арендатора в срок не позднее 2 (двух) месяцев до даты установления нового размера арендной платы.

Новый размер арендной платы устанавливается по истечении 2 (двух) месяцев с момента получения Арендатором соответствующего уведомления. В случае несогласия Арендатора с изменением размера арендной платы, Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора с соблюдением требований пункта 3.2.17 настоящего Договора.

5.7. Стороны обязаны ежеквартально производить сверку расчетов по обязательствам, возникшим из настоящего Договора. Арендодатель направляет Арендатору подписанные акты сверки расчетов (далее – акты сверки), составленные на последнее число месяца прошедшего квартала в двух экземплярах. Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения акта сверки подписывает акт сверки и возвращает один экземпляр Арендодателю либо, при наличии разногласий, направляет в адрес Арендодателя подписанный протокол разногласий. Стороны обязуются провести сверку расчетов по обязательствам, возникшим из настоящего Договора, в случае прекращения его действия.

5.8. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Арендатор в течение (\_\_\_) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора перечисляет на расчетный счет Арендодателя в качестве Обеспечительного платежа денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (*не более 2-месячной арендной платы*). Проценты за пользование суммой Обеспечительного платежа не начисляются и не выплачиваются.

Обеспечительный платеж обеспечивает следующие обязательства Арендатора, возникающие из настоящего Договора:

обязательства по уплате арендной платы;

обязательства по уплате неустоек;

обязательство по возмещению ущерба Объектам аренды, которое может возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора.

(Обеспечительный платеж не обеспечивает какие-либо обязательства, связанные с отказом Арендатора от исполнения настоящего Договора (расторжением настоящего Договора) в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора).

5.9. Возврат Обеспечительного платежа осуществляется Арендодателем в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней со дня возврата Объектов аренды Арендодателю (подписания Акта возврата Объектов аренды).

5.10. По соглашению Сторон сумма Обеспечительного платежа может быть зачтена в счет оплаты полной или частичной арендной платы за последний месяца аренды Объектов аренды.

6. Ответственность Арендатора

6.1. В случае отказа или неисполнения Арендатором обязательства принять Объекты аренды от Арендодателя в соответствии с пунктом 3.2.1 настоящего Договора по акту приема-передачи, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения (расторгнуть) Договора и взыскать с Арендатора неустойку (штраф) в трехкратном размере месячной арендной платы.

6.2. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.26, 3.2.27 настоящего Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (штраф) в трехкратном размере месячной арендной платы.

6.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.5 настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты неустойки (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы за каждый календарный день просрочки.

6.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.8, 3.2.9 настоящего Договора, а также в случае, если Арендатор осуществил капитальный ремонт Объектов аренды без письменного разрешения Арендодателя, Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в трехкратном размере месячной арендной платы, а также привести Объекты аренды в первоначальное состояние за свой счет и в срок, устанавливаемый Арендодателем.

6.5. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.11, 3.2.12, 3.2.13, 3.2.14 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы.

6.6. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.4.1, 3.2.4.2, 3.2.4.3, 3.2.4.4, 3.2.4.5, 3.2.4.6, 3.2.4.7, 3.2.6, 3.2.10, 3.2.15, 3.2.16, 3.2.19, 3.2.20, 3.2.21 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в трехкратном размере месячной арендной платы.

6.7. За неисполнение обязательства по возврату Объектов аренды в соответствии с пунктом 3.2.18 настоящего Договора Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (пеню) в размере 5 % от месячной арендной платы за каждый календарный день просрочки возврата Объектов аренды.

6.8. В случае несвоевременного исполнения обязательств Сторон по пункту 5.7 Договора любая из Сторон имеет право потребовать от Стороны, по вине которой произошло нарушение, уплаты неустойки (пени) в размере 1 000 (одна тысяча) руб. за каждый день нарушения обязательства.

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

6.10. Оплата неустойки 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 Объектов аренды по вине Арендатора, последний обязан возместить убытки, причиненные Арендодателю.

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

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 пунктами 5.6 и 7.3 настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок 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:

а) если Арендатор использует Объекты аренды с существенным нарушением условий настоящего Договора, в том числе назначения Объектов аренды, либо неоднократными нарушениями, в том числе, если Арендатор осуществляет использование Объектов аренды с нарушением требований законодательства Российской Федерации;

б) если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату;

в) если Арендатор заключил без письменного согласия Арендодателя сделку, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущества и имущественных прав, в том числе переход их к другому лицу (договоры залога, внесение права на аренду арендуемого имущества в уставный капитал организаций и др.);

г) если Арендатор незамедлительно не известил Арендодателя о любом повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объектам аренды ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объектов аренды;

д) если Арендатор отказался заключить договор, указанный в пункте 3.2.26, 3.2.27 настоящего Договора по истечении срока, указанного в соответствующем пункте настоящего Договора, или уклоняется от их заключения;

е) если Арендатор не выполняет обязательства, предусмотренные пунктами 3.2.1, 3.2.7, 3.2.15, 3.2.16, разделом 9 настоящего Договора;

ж) если Арендодателю станет известно о том, что:

* Арендатор находится в процессе ликвидации или банкротства;
* Арендатор имеет задолженность перед налоговыми органами по уплате налогов, сборов, пеней и штрафов, превышающую 25% балансовой стоимости активов Арендатора;
* на имущество Арендатора, необходимое для выполнения настоящего Договора, наложен арест по решению суда, административного органа и (или) его экономическая деятельность приостановлена.

В случае отказа Арендодателя от настоящего Договора в одностороннем порядке без обращения в суд, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление. Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором уведомления об отказе от его исполнения.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью подлежит разрешению в арбитражном суде по месту нахождения Арендодателя*.*

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

Заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручена другой Стороне под расписку.

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. Ответ на претензию должен быть направлен заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручен другой Стороне под расписку.

9. Раскрытие информации

9.1. Раскрытие информации Арендатором.

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

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. 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.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если их неисполнение или частичное неисполнение явилось следствием обязательств непреодолимой силы.

10.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимают такие обстоятельства, которые возникли после заключения Договора в результате непредвиденных и непредотвратимых событий, неподвластных сторонам, включая, но, не ограничиваясь: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, запрещение властей, террористический акт, экономические и политические санкции, введенные в отношении Российской Федерации и (или) ее резидентов, при условии, что эти обстоятельства оказывают воздействие на выполнение обязательств по Договору и подтверждены соответствующими уполномоченными органами, вступившими в силу нормативными актами органов власти.

10.3. Сторона, исполнению обязательств которой препятствует обстоятельство непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно информировать другую Сторону о случившемся и его причинах. Возникновение, длительность и (или) прекращение действия обстоятельства непреодолимой силы должно подтверждаться сертификатом (свидетельством), выданным компетентным органом государственной власти или Торгово-промышленной палатой Российской Федерации или субъекта Российской Федерации. Сторона, не уведомившая вторую сторону о возникновении обстоятельства непреодолимой силы в установленный срок, лишается права ссылаться на такое обстоятельство в дальнейшем.

10.4. Если по прекращению действия обстоятельства непреодолимой силы, по мнению Сторон, исполнение Договора может быть продолжено в порядке, действовавшем до возникновения обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, которое необходимо для учета действия этих обстоятельств и их последствий.

11. Прочие условия

11.1. Приложения № 1, 2, 3, 4, 5 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.2. 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.

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

11.4. Арендодатель вправе установить сроки проведения капитального и текущего ремонта Объектов аренды в соответствии с установленными нормативами.

11.5. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Объектов аренды не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

11.6. Стороны пришли к соглашению о том, что во исполнение положений настоящего Договора оплата, направление документов и прочее будет производиться по соответствующим реквизитам, указанным в настоящем Договоре. В случае изменения платежных реквизитов, юридического и/или почтового адреса, номеров телефонов, факсов, электронной почты, иных реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону в течение 5 (пяти) календарных дней. Все убытки, связанные с неправильным указанием в Договоре платежных и иных реквизитов, а также несвоевременным извещением об изменении реквизитов, несет виновная Сторона

11.7. Любое уведомление или сообщение, которое должно быть совершено или направлено одной Стороной другой Стороне в связи с настоящим Договором, должно быть составлено в письменной форме и направлено в адрес лиц посредством почтовой связи либо путем непосредственной передачи уполномоченному представителю Стороны.

11.8. В том случае, если документ и/или сообщение было направлено Стороне по адресу, указанному в Договоре, но не было вручено по зависящим от адресата обстоятельствам (в том числе по причинам: отсутствия (выбытия) адресата, отказа адресата от получения отправления, истечения срока хранения и т.п.), сообщение будет считаться доставленным Стороне и, соответственно, полученным Стороной. При этом, моментом доставки (получения) будет считаться: при отправлении почтой – момент поступления в почтовое отделение адресата; при направлении курьерской службой, телеграфом, иным способом, предполагающим непосредственное вручение – момент первой попытки вручения адресату.

11.9. В случае обнаружения нарушения Арендатором пунктов 3.2.2, 3.2.4, 3.2.4.1-3.2.4.7, 3.2.9-3.2.14, 3.2.16, 3.2.19, 3.2.20, 3.2.21 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.

11.10. Конфиденциальность.

11.10.1. Стороны обязуются обеспечивать конфиденциальность полученной друг от друга и переданной друг другу информации в любой форме во исполнение настоящего Договора, если она является конфиденциальной и подлежит охране, и не допускать ее разглашения.

11.10.2. Любой ущерб, вызванный нарушением конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.10.3. Сторона, получившая конфиденциальную информацию, должна обеспечивать защиту этой информации от несанкционированного использования, распространения и публикации. Вышеперечисленные обязательства действуют во все время действия настоящего Договора и в течение 3-х лет после прекращения или расторжения договорных отношений.

11.11. Противодействие коррупции.

11.11.1. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются соблюдать в дальнейшем все применимые законы и нормативные акты, включая любые законы о противодействии взяточничества и коррупции Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

11.11.2. Стороны и любые их должностные лица, работники, акционеры, представители, агенты или любые лица, действующие от имени или в интересах или по просьбе какой-либо из Сторон в связи с настоящим Договором, не будут прямо или косвенно, в рамках деловых отношений в сфере предпринимательской деятельности или в рамках деловых отношений с государственным сектором, предлагать, вручать или осуществлять, а также соглашаться на предложение, вручение или осуществление (самостоятельно или в согласии с другими лицами) какого-либо платежа, подарка или иной привилегии с целью исполнения (воздержания от исполнения) каких-либо условий настоящего Договора, если указанные действия нарушают применимые законы или нормативные акты о противодействии взяточничества и коррупции.

11.12. 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.

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

11.14. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11.15. К настоящему Договору прилагаются:

* Приложение № 1. Перечень Объектов аренды;
* Приложение № 2. Размер арендной платы;
* Приложение № 3. Копии технических документов;
* Приложение № 4. Перечень свидетельств о государственной регистрации прав;
* Приложение № 5. Соглашение по обеспечению соблюдения Арендатором требований законодательства Российской Федерации по экологической безопасности и пожарной безопасности.

Реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** |  |
| **Арендатор** |  |

*Подписи Сторон:*

|  |  |
| --- | --- |
| От Арендодателя: | От Арендатора: |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 1

к Договору аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_г.

Перечень Объектов аренды

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Адрес  (местоположение) | Инв. номер | Общая площадь, кв.м | Балансовая стоимость на \_\_\_\_\_\_, (тыс. руб.) | Остаточная стоимость на \_\_\_\_\_\_\_  (тыс. руб.) |
| 1 |  |  |  |  |  |  |

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| От Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Приложение № 2

к Договору аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Размер арендной платы

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Адрес (местоположение) | Инв. номер | Общая площадь, кв.м | Арендная плата без учета НДС, руб./мес. | Арендная плата с НДС, руб./мес. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Итого: | | | | |  |  |

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| От Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_ / |

Приложение № 4

к Договору аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Перечень свидетельств о государственной регистрации прав

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта недвижимости | Инв. номер | Серия, номер, дата выдачи свидетельства о регистрации права собственности  АО «ПО ЭХЗ» | Номер регистрации права собственности АО «ПО ЭХЗ» | Дата регистрации права собственности АО «ПО ЭХЗ» |
|  |  |  |  |  |  |

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| От Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Приложение № 5

к Договору аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_

от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Соглашение

по обеспечению соблюдения Арендатором требований законодательства Российской Федерации по экологической безопасности и пожарной безопасности

**Акционерное общество «Производственное объединение «Электрохимический завод»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а отдельно – «Сторона» заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

Предметом настоящего соглашения являются обязательства Арендатора по соблюдении условий обеспечения выполнения требований экологической безопасности и пожарной безопасности при эксплуатации зданий (помещений), сооружений, земельных участков, переданных в пользование по Договору аренды недвижимого имущества.

* 1. Арендатор обязуется соблюдать условия обеспечения требований экологической безопасности:
  2. Соблюдать требования охраны атмосферного воздуха при производстве работ. Не допускать пыления материалов, складированных на прилегающей к арендуемым площадям территории. Самостоятельно оформлять необходимую проектную и разрешительную документацию в области охраны атмосферного воздуха.
  3. Соблюдать требования охраны водных объектов при производстве работ. Не допускать сбросов жидких отходов, нефтепродуктов, кислот, щелочей, лакокрасочных материалов и неочищенных стоков в сети хозяйственно-бытовой и производственно-дождевой канализации. Не проводить мойку автотранспорта и иной техники на прилегающей к арендуемым площадям территории.
  4. Накапливать образующиеся в процессе осуществления деятельности отходы в специально отведенных местах, оборудованных в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями, не допускать несанкционированных мест складирования отходов на прилегающей к арендуемым площадям территории.
  5. Самостоятельно заключать договоры со специализированными организациями на оказание услуг по сбору, транспортированию, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов производства и потребления.
  6. В случае превышения по вине Арендатора нормативов загрязняющих веществ в сточных водах, установленных Арендодателю энергоснабжающей организацией, возмещать в полном объеме Арендодателю плату за превышение установленных нормативов загрязняющих веществ в сточных водах и плату за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения.
  7. Самостоятельно вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду, оказываемое при осуществлении деятельности на арендуемых площадях.
  8. Устранять по требованию Арендодателя нарушения в области экологической безопасности, допущенные Арендатором при выполнении работ на арендуемых площадях, прилегающей к арендуемым площадям территории.
  9. Обеспечивать необходимые условия для проведения проверок в части выполнения Арендатором требований экологической безопасности комиссиями Арендодателя, органов государственного надзора и ведомственного контроля.
  10. Немедленно сообщать Арендодателю обо всех нештатных ситуациях при проведении работ на арендуемых площадях (разлив нефтепродуктов, сброс жидких отходов и т.д.) и принимаемых решениях.
  11. В полном объеме возместить ущерб, в случае, если допущенное Арендатором нарушение по соблюдению условий обеспечения требований экологической безопасности повлекло причинение вреда окружающей среде и здоровью населения.

1. Арендатор обязуется соблюдать условия обеспечения требований пожарной безопасности:
   1. При изменении класса объектов аренды по функциональной пожарной опасности, а также изменении требований пожарной безопасности в нормативных документах по пожарной безопасности, самостоятельно и за свой счет нести расходы по оборудованию Объектов аренды системами пожарной сигнализации, системами пожаротушения, системами дымоудаления, системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, первичными средствами пожаротушения, а также прочими средствами и оборудованием, наличие которого является необходимым для нормальной эксплуатации Объектов аренды.
   2. Самостоятельно и за свой счёт обеспечить исправное состояние систем и средств противопожарной защиты объекта (автоматических (автономных) установок пожаротушения, автоматических установок пожарной сигнализации, установок систем противодымной защиты, системы оповещения людей о пожаре, средств пожарной сигнализации, противопожарных дверей, противопожарных и дымовых клапанов, защитных устройств в противопожарных преградах) и организует не реже одного раза в квартал проведение проверки работоспособности указанных систем и средств противопожарной защиты объекта с оформлением соответствующего акта проверки.
   3. При монтаже, ремонте и обслуживании средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений должны соблюдаться проектные решения, требования нормативных документов по пожарной безопасности и (или) специальных технических условий.
   4. Хранить исполнительную документацию на установки и системы противопожарной защиты объекта (акты проверок, протоколы проверок и т.п.).
   5. Самостоятельно и за свой счет нести расходы по выполнению предписаний об устранении нарушений, выданных государственным пожарным надзором Арендодателю в отношении Объектов аренды.
   6. Обеспечить своевременное выполнение требований пожарной безопасности в целях обеспечения противопожарной защиты Объектов аренды, установленные локальными актами Арендодателя, законодательством Российской Федерации, нормативными документами в области пожарной безопасности или уполномоченным государственным органом.
   7. Выполнять и обеспечить выполнение своими работниками требований норм и правил пожарной безопасности, установленных для зданий, помещений и территорий, в соответствии с действующим законодательством.
   8. Иметь систему пожарной безопасности, направленную на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара. Обеспечить требуемый уровень обеспечения пожарной безопасности людей.
   9. Обучать своих работников мерам пожарной безопасности.
   10. Незамедлительно сообщать Арендодателю о возникших пожарах, неисправностях систем и средств противопожарной защиты, об изменении состояния дорог и проездов на территории объектов аренды.
2. Арендатор обязан обеспечить выполнение необходимых мероприятий по экологической безопасности и пожарной безопасности, нарушение которых может повлечь причинение имущественного ущерба Арендодателю, а также привлечение Арендодателя уполномоченными государственными органами к предусмотренной законодательством ответственности.
3. В целях выполнения вышеуказанных пунктов данного Соглашения Арендатор обязан ознакомиться с действующими у Арендодателя локальными нормативными актами по экологической безопасности и пожарной безопасности.
4. Арендатор обязуется в полном объеме возместить ущерб, в случае, если допущенное Арендатором нарушение данного Соглашения повлекло причинение ущерба имуществу Арендодателя либо третьих лиц, перед которыми ответственность несет Арендодатель, а также при причинении вреда здоровью гражданам.
5. Арендодатель обязуется:
6. Определить места временного хранения отходов.
7. Предоставить Арендатору необходимую нормативную и техническую документацию по экологической безопасности и пожарной безопасности, разработанную у Арендодателя.
8. Устанавливать факт нарушения Арендатором пунктов настоящего Соглашения.
9. В случае установления факта нарушений Арендатором положений настоящего Соглашения направлять Арендатору требование об устранении нарушений.

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| От Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |