**ФОРМА**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ №**

город Москва «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года

**Открытое акционерное общество «Элеваторспецмонтаж»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в генерального директора Губанова Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. Арендодатель обязуется предоставить по настоящему договору Арендатору во временное владение и пользование (аренду) недвижимое имущество, указанное в п.1.2. настоящего Договора (далее по тексту совместно – Имущество), принадлежащие Арендодателю на праве собственности, а Арендатор обязуется принять Имущество в аренду на условиях настоящего Договора и оплачивать за него арендную плату.
   2. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду следующее Имущество:
      1. Часть земельного участка площадью 6273 кв.м., расположенного по адресу г. Москва, ул. Дегунинская, д 11, кадастровый номер: 77:09:0002024:39, виды разрешенного использования: земли населенных пунктов, для эксплуатации производственно-складской базы, дата государственной регистрации права собственности 10.10.2006 г. Номер государственной регистрации 77-77-14/013/2006-258;
      2. Здание площадью   404,7 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Дегунинская, д. 11, стр. 2, кадастровый номер:77:09:0002024:1063, вид права: собственность, назначение объекта недвижимости: нежилое здание, дата регистрации 30.05.2007, номер государственной регистрации 77-77-13/008/2007-350;
      3. Здание    15,3 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Дегунинская, д. 11, стр.4., кадастровый номер 77:09:0002024:6000, вид права: собственность, дата государственной регистрации: 30.05.2007, номер государственной регистрации 77-77-13/008/2007-353
   3. Арендатору, в течение 30 (тридцати) дней с даты заключения договора аренды Объекта, вменяется в обязанность осуществить благоустройство арендованной части земельного участка, а именно:

- осуществить по согласованию с Арендодателем демонтаж сооружений на земельном участке, не зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости;

- произвести расчистку захламления на территории земельного участка и осуществить вывоз мусора;

- восстановить кровлю здания, указанного в п. 1.2.2. настоящего Договора.

1.4. Арендатор вправе сдавать указанное Имущество либо его часть в субаренду после получения письменного согласия Арендодателя, оставаясь ответственным по настоящему договору перед Арендодателем. Перед заключением договора субаренды Арендатор обязан направить Арендодателю письменный запрос на получение согласия на заключение договора субаренды с указанием кандидатуры субарендатора, условий субаренды, а также целях использования Имущества.

**П. Порядок передачи помещений**

2.1. Арендодатель в день, определенный сторонами как дата фактического начала временного владения и пользования (аренды) Арендатором Имущества – «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года, передает Имущество Арендатору по акту приема передачи, подписываемому уполномоченными представителями Арендодателя и Арендатора.

Срок аренды Имущества по настоящему договору – с составляет 11 месяцев с даты подписания акта приема передачи.

2.2. Имущество должно быть передано в сопровождении со всеми относящимися к нему документами, необходимыми для владения и пользования Имуществом в соответствии с настоящим Договором.

2.4. В последний рабочий день срока аренды, указанной в п. 2.1. настоящего договора, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество по акту возврата Имущества в состоянии, не худшем, чем он его принял, с учетом нормального износа, освободив Имущество от принадлежащего Арендатору имущества.

**III. Пользование Имуществом и его содержание**

3.1. Арендатор обязан пользоваться Имуществом в соответствии с настоящим договором и его принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием, способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.2. Арендатор обязан поддерживать Имущество вместе с находящимися в нем инженерно-техническими системами и оборудованием Арендодателя в чистоте, в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, не допуская их порчи.

Арендатор не вправе завозить и хранить ядохимикаты, радиоактивные, взрывоопасные и иные вещества и предметы, нахождение или хранение которых может привести к любому ухудшению состояния нежилых помещений.

3.3. Арендатор обязан производить за свой счет текущий ремонт Имущества и нести расходы по содержанию переданных в аренду помещений и территории, устранять за свой счет последствия неполадок и аварий (вода, канализация, тепло, электроэнергия и т.д.), а также за свой счет возмещать ущерб от таких неполадок и аварий, причиненный Арендодателю и третьим лицам.

3.4. Капитальный ремонт (ремонт, затраты по которому увеличивают стоимость объекта) Имущества проводится за счет Арендодателя с предварительным письменным извещением Арендатора за один месяц до начала ремонта. По письменному согласованию с Арендодателем капитальный ремонт Имущества может осуществляться Арендатором с последующей компенсацией Арендодателем понесенных Арендатором расходов.

3.5. Арендатор не вправе производить неотделимые улучшения, переустройство, перепланировку, переоборудование, реконструкцию, перепрофилирование (изменение целевого назначения) либо иные изменения/улучшения Имущества или его части, изменение конфигураций, демонтаж существующих распределительных сетей (систем), систем безопасности, либо монтаж новых систем без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендодатель обязуется приложить максимальные усилия для того, чтобы предоставить ответ (согласие или отказ) в течение 30 дней с даты получения письменного запроса Арендатора.

Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором во время действия настоящего договора, как с согласия Арендодателя, так и без согласия Арендодателя, после его прекращения не подлежит возмещению Арендодателем, если иное не будет прямо предусмотрено отдельным соглашением, подписанным уполномоченными представителями обеих Сторон.

3.7. Техническая эксплуатация и содержание Имущества возлагается на Арендатора.

3.8. Оборудование Имущества дополнительными средствами от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организация охраны Имущества производится Арендатором за свой счет.

3.9. Арендатор несет ответственность за исполнение санитарного и природоохранного законодательства РФ, а также соблюдение экологических, градостроительных, строительных норм и правил, за осуществление мероприятий по охране земель, установленных законодательством Российской Федерации, за сохранение межевых, геодезических и специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.10. Арендатор обязан самостоятельно заключить договоры в целях обеспечения Имущества коммунальными услугами, а также иные договоры, необходимые для использования Имущества. В случае выставления претензий в адрес Арендодателя (как собственника Имущества) по договорам, указанным в настоящем пункте, Арендодатель вправе перевыставить суммы, указанные в таких претензиях, в адрес Арендатора. Обязанность по разрешению возникших конфликтных ситуаций с поставщиками коммунальных услуг и иными контрагентами Арендатора лежит на Арендаторе.

3.11. Арендатор обязан самостоятельно вносить плату и сдавать отчеты за негативное воздействие на окружающую среду.

3.12. Арендатор обязан обеспечить Арендодателю свободный доступ к Имуществу для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

3.13. Арендатор обязуется возместить Арендодателю все убытки, которые возникли   
и/ или могут возникнуть в связи с предъявлением к Арендодателю требований уполномоченных контролирующих органов и/ или третьих лиц в случае нарушения Арендатором земельного законодательства Российской Федерации, включая, но не ограничиваясь в случае использования земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к категории земель и (или) видом разрешенного использования, не осуществления мероприятий по охране земель, а также в случаях нарушения противопожарных, санитарных, природоохранных, экологических, градостроительных, строительных и технических норм законодательства РФ, а также условий настоящего договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя. Перечисленные в настоящем пункте нарушения являются существенными нарушениями условий договора.

3.14. Арендатор обязуется в случае окончания срока аренды/ прекращения настоящего договора по любым основаниям, осуществить сверку взаимных расчетов на основании акта сверки взаимных расчетов, предоставленного Арендодателем, а также вернуть Арендодателю в течение 1 (одного) рабочего дня с даты окончания срока аренды/ прекращения настоящего договора, Имущество на основании Акта возврата Имущества после осуществления Арендодателем фактического осмотра возвращаемого Имущества, а также возместить Арендодателю расходы, связанные с освобождением Имущества, вывозом имущества Арендатора, если такие расходы будут понесены Арендодателем.

**IV. Порядок внесения арендной платы. Обеспечительный платеж**

4.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю за пользование Имуществом арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек рублей за каждый месяц аренды, в том числе НДС 20%, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Коммунальные платежи и иные платежи, включая телефонную связь осуществляются Арендатором самостоятельно на основании договоров с соответствующими организациями или на основании отдельного соглашения с Арендодателем. Плата за негативное воздействие на окружающую среду осуществляются Арендатором на основании договора с соответствующей организацией.

4.2. Арендная плата за неполный месяц аренды уплачивается пропорционально количеству дней пользования Имуществом в месяце.

4.3. Арендная плата, установленная в п. 4.1. настоящего договора, вносится Арендатором единовременным авансовым платежом за весь срок аренды по договору аренды в течение 10 (десяти) дней с даты заключения настоящего договора аренды.

4.4. Оплата арендной платы производится безналичным расчетом путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.5. Арендодатель имеет право в одностороннем уведомительном порядке увеличивать размер арендной платы, не чаще чем один раз в год на основании рыночных цен, установленных отчетом независимого оценщика, письменно уведомив об этом Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до даты изменения размера арендной платы.

4.6. Одновременно с уплатой арендной платы месяц аренды, Арендатор обязуется перечислить Арендодателю обеспечительный платеж. В течение всего срока действия Договора Обеспечительный платеж - денежная сумма, которая обеспечивает надлежащее исполнение обязательств Арендатора по настоящему Договору, находится у Арендодателя. Размер Обеспечительного платежа по настоящему Договору эквивалентен трем месяцам величины арендной платы за арендованное Имущество.

Обеспечительный платеж удерживается Арендодателем в течение всего срока аренды и подлежит возврату Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта возврата Имущества.

4.7. Арендодатель вправе осуществлять удержание денежных средств из перечисленного Арендатором обеспечительного платежа, в случаях:

- нарушения Арендатором срока внесения арендной платы по Договору - в сумме неуплаченной арендной платы;

- использования Арендатором Имущества не по целевому назначению и (или) с нарушением разрешенного использования, нанесения вреда окружающей среде, нарушения прав иных землепользователей, природопользователей и третьих лиц, нанесения вреда земле как природному Объекту, нарушения градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, в том числе повлекшее аварии и неполадки, а также совершения иных нарушений законодательства Российской Федерации, повлекшее причинение убытков Арендодателю, включая но не ограничиваясь, наложение санкций со стороны уполномоченных контролирующих органов, предъявления требований о возмещении убытков третьими лицами – в сумме наложенных санкций и (или) предъявленных требований о возмещении убытков;

- нарушения Арендатором иных условий Договора и законодательства Российской Федерации – в сумме начисленных неустоек, штрафов, санкций, понесенных убытков.

В случае если сумма Обеспечительного платежа будет меньше суммы понесенных расходов и затрат Арендодателя, либо суммы расходов и затрат, которые Арендодатель будет обязан понести в соответствии с настоящим пунктом Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя денежные средства в сумме в полном объеме покрывающей расходы и затраты Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Арендодателя.

При этом, Арендатор обязан восстановить сумму Обеспечительного платежа до ее первоначального размера в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Арендодателя.

**V. Ответственность сторон**

5.1. В случае нарушения полностью или частично Арендатором любого из обязательств по внесению арендной платы и/ или обеспечительного платежа, в сроки, установленные в разделе 4 настоящего договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки с момента возникновения задолженности до даты её погашения.

5.2. Если Арендатор в нарушение пункта 2.3. настоящего договора не возвратил Имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, применяя ставку арендной платы, установленную пунктом 4.1. настоящего договора, а также неустойку в размере 0,1% от суммы арендной платы, предусмотренной п. 4.1. настоящего договора, за каждый день просрочки.

5.3. В случаях, не предусмотренных в настоящем договоре, Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.4. В случае если Имущество было повреждено или уничтожено вследствие небрежности, неосторожности или умышленных противоправных действий Арендатора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю денежную компенсацию за поврежденные или уничтоженные Объекты в размере, определенном независимым оценщиком. При этом отбор оценщика проводится Арендодателем в соответствии с нормами Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц». Арендатор обязуется компенсировать расходы, понесенные Арендодателем в связи с проведением оценки.

5.5. Арендодатель вправе требовать возмещения убытков в полном объеме, в том числе, в случае:

5.5.1. пользования Арендатором Имуществом не в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Имущества;

5.5.2. если Арендатор не возвратил Имущество или возвратил его несвоевременно либо в состоянии худшем по сравнению с тем, в котором оно было получено;

5.5.3. в случаях существенного нарушения условий договора, допущенного Арендатором;

5.5.4. в случаях, перечисленных в пункте 3.13. настоящего договора.

**VI. Изменение и расторжение договора**

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению Сторон;

6.1.2. Арендатором в одностороннем внесудебном порядке, при условии направления последним письменного уведомления в адрес Арендодателя за 3 (три) месяца до даты расторжения Договора. Подтверждением получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора является уведомление о вручении заказной корреспонденции, либо расписка о вручении, в случае передачи уведомления Арендатора посредством курьерской доставки;

6.1.3. Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке, при условии направления последним письменного уведомления в адрес Арендатора за 3 (три) месяца до даты расторжения Договора. Подтверждением получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя является уведомление о вручении заказной корреспонденции, либо расписка о вручении, в случае передачи уведомления Арендодателя посредством курьерской доставки;

6.1.4. по требованию Арендатора по основаниям, предусмотренным пунктом 6.4. настоящего договора;

6.1.5. по требованию Арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 6.5. настоящего договора.

6.2. Сторона, намеренная досрочно расторгнуть Договор в соответствии с п. 6.1.1. Договора, направляет другой Стороне письменное предложение, в котором указывает предполагаемый срок расторжения.

В случае получения согласия другой Стороны, Договор считается расторгнутым после подписания соответствующего соглашения о расторжении Договора.

6.3. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами договора и скреплены печатями сторон.

6.4. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

6.4.1. Арендодатель не предоставляет Имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Имуществом в соответствии с условиями договора или назначением Имущества;

6.4.2. Арендодатель не производит капитальный ремонт Имущества в порядке, установленном договором;

6.4.3. Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования.

Арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендодателю письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

6.5. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив об этом Арендатора, при наступлении одного из следующих обстоятельств:

— нарушение Арендатором срока внесения арендной платы и/ или обеспечительного платежа более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней;

— пользование Арендатором земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к категории земель и (или) видом разрешенного использования;

– существенного ухудшения состояния Имущества;

– в случаях, перечисленных в пункте 3.13. настоящего договора.

Договор будет считаться прекратившим свое действие по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения указанного уведомления Арендатором.

6.6. Односторонний отказ от исполнения и досрочное расторжение настоящего договора также возможно при наступлении и продолжении действия в течение 3 (трех) последовательных месяцев форс-мажорных обстоятельств (п. 8.1 договора) при условии надлежащего уведомления стороной, для которой наступили указанные обстоятельства, делающие невозможным исполнение ею обязательств по настоящему договору, другой стороны договора (п. 8.2 договора). Договор будет считаться прекратившим свое действие с даты получения уведомления соответствующей Стороной, при условии проведения расчетов и обеспечения исполнения иных обязательств, предусмотренных Договором.

6.7. Досрочное прекращение договора не освобождает Арендатора от оплаты имеющейся задолженности по арендной плате, возмещения убытков, обеспечения исполнения иных обязательств, предусмотренных договором.

**VII. Порядок рассмотрения споров**

7.1. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, не урегулированные путем переговоров сторон, подлежат передаче в Арбитражный суд   
г. Москвы.

**VIII. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера (наводнение, землетрясение, ураганный ветер, ливневые дожди и грозы и т.п.), наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, и предотвратить разумными методами (форс- мажор).

8.2. При наступлении указанных в п. 8.1 обстоятельств сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в семидневный срок с момента их наступления и прекращения письменно известить о них другую сторону с приложением подтверждающих документов, выданных региональным отделением Федеральной службы России по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды либо иным уполномоченным на то органом.

**IХ. Заключительные положения**

9.1. С даты заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

9.2. Если какое-либо из положений настоящего договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений.

9.3. Все упомянутые в настоящем договоре документы, а также не названные в нем, но требующие вручения другой стороне договора (счета на оплату, уведомление об одностороннем отказе от исполнения и досрочном расторжении договора, уведомление о наступлении форс-мажорных обстоятельств и др.) считается полученными в день вручения, о чем представителями сторон делается соответствующая отметка на обоих экземплярах вручаемого документа (при передаче нарочным), либо в день указанный в уведомлении о вручении заказной корреспонденции или ином документе (при передаче Почтой России или курьерской доставкой). Вся переписка между сторонами договора после его заключения, если не вручается, как указано выше, то направляется почтой заказным письмом с уведомлением о вручении. Направленные документы/корреспонденция с нарушением установленного в настоящем пункте порядка считаются неполученными другой стороной, если только у отправителя нет других доказательств их получения адресатом. В целях оперативного обмена информацией стороны вправе также направлять друг другу документы, связанные с исполнением настоящего договора, посредством факсимильной связи и/или электронной почты с обязательной последующей досылкой оригинала в десятидневный срок. В случае направления документа по факсимильной связи и/или электронной почте документ считается полученным в момент его получения адресатом, что подтверждается отчетом факсового аппарата об успешной отправке сообщения или отчетом из электронной почты отправителя.

9.4. Арендодатель вправе удерживать принадлежащее и/или используемое Арендатором имущество, находящееся в пределах арендуемого Имущества, в обеспечение обязательства Арендатора по внесению арендной платы. Арендодатель также вправе ограничить доступ представителям и работникам Арендатора до момента полного погашения задолженности по арендной плате.

9.5. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего наименования, юридического адреса, средств связи и платежных реквизитов не позднее 10 рабочих дней с даты их изменения.

9.6. Настоящий договор заключен в друх экземплярах, по одному для каждой из сторон. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

9.7. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить договор на новый срок не позднее 60 (шестидесяти) дней до окончания срока аренды, указанного в пункте 2.1. настоящего договора.

**Х. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  **ОАО «Элеваторспецмонтаж»** | **Арендатор** |
| Место нахождения: 127486, г. Москва, ул. Дегунинская, д. 11  ОГРН 1057743061529  ИНН 7743086280  КПП 774301001  Р/с 40702810240020001105 в ПАО Сбербанк России г. Москва  К/с 30101810400000000225  БИК 044525225 |  |
| От имени Арендодателя | От имени Арендатора |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |