

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета директоров
АО «НИИ телевидения» от 23.06.2023 г.
(протокол от 23.06.2023 г. № 8)

ПОЛОЖЕНИЕ
об аренде недвижимого имущества
акционерного общества
«Научно-исследовательский институт телевидения»

Санкт-Петербург
2023

1. Общие положения

1.1. Положение определяет порядок передачи в аренду объектов недвижимого имущества акционерного общества «Научно-исследовательский институт телевидения» (далее - Общество), контроля за сохранностью и использованием по назначению переданных в аренду объектов недвижимого имущества (далее - Положение).

1.2. Положение является обязательным для исполнения Обществом при заключении договоров аренды с третьими лицами (арендаторами недвижимого имущества Общества), за исключением случаев заключения договоров аренды с Государственной корпорацией «Ростех» (далее – Корпорация), в которых Корпорация является арендатором недвижимого имущества Общества.

1.3. Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23 ноября 2007 г. № 270-ФЗ "О Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции "Ростех", Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ "Об акционерных обществах", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и правовыми актами Корпорации, Уставом Общества.

1.4. К объектам недвижимого имущества Общества (далее - Объекты, Объект) относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, помещения в зданиях, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Положение не распространяется на передачу в аренду участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, подлежащих государственной регистрации.

1.5. Учет Объектов, переданных в аренду, осуществляется Обществом и Корпорацией, в том числе путем внесения сведений в систему "Информационная база активов Корпорации"

1.6. Общество ежегодно не позднее 30 ноября года, предшествующего отчетному, представляет в специализированную организацию, определенную Корпорацией в установленном порядке, информацию о максимальном объеме планируемых к сдаче в аренду Объектов (указывается максимальная площадь ежегодно планируемых к сдаче Объектов и планируемый максимальный годовой объем выручки с учетом НДС).

1.7. Заключение договоров аренды Объектов осуществляется путем проведения торгов на право заключения этих договоров.

В установленных Положением случаях заключение договоров аренды может осуществляться без проведения торгов.

1.8. Договоры аренды по сроку действия могут быть краткосрочными (до одного года) и долгосрочными (от года и более).

1.9. Арендная плата по договорам аренды устанавливается по результатам проведения торгов.

В случае заключения договора аренды без проведения торгов арендная плата определяется на основании отчета об оценке величины арендной платы (ставки), подготовленного независимым оценщиком. Оценка величины рыночной арендной платы проводится по инициативе и за счет организации-владельца (арендодателя).

В исключительных случаях орган управления Общества в соответствии с полномочиями, предусмотренными уставом Общества, имеет право установить льготную ставку арендной платы в порядке, предусмотренном пунктом 4.2 Положения.

1.10. Назначение передаваемого в аренду Объекта указывается в договоре аренды.

1.11. Объекты передаются в аренду при условии, что это не мешает и не наносит ущерб основной деятельности Общества.

2. Порядок определения размера арендной платы

2.1. Определяемая в отчете об оценке величина арендной платы (ставки) должна включать в себя стоимость всех постоянных расходов арендодателя, размер которых маловероятно значительно изменится в течение одного года со дня оценки.

2.2. Арендная плата по заключенному договору аренды может состоять из двух частей: фиксированной (постоянной) и переменной. Фиксированная (постоянная) часть арендной платы

определяется на основании отчета об оценке (в случае заключения договора без проведения торгов) или по результатам проведенных торгов. Переменная часть арендной платы определяется арендодателем ежемесячно исходя из фактически потребленных услуг арендатором в процессе пользования арендуемым Объектом.

2.3. Оценка величины арендной платы должна проводиться при необходимости, но не реже одного раза в год. В целях снижения затрат целесообразно проводить оценку одновременно на все планируемые к сдаче в аренду Объекты.

2.3.1 В период действия долгосрочного договора аренды проведение оценки величины арендной платы по истечении очередного года аренды необязательно в случае, если договором предусмотрено условие о повышении платы на официально опубликованный индекс потребительских цен.

2.4. Проведение торгов или заключение договоров аренды без проведения торгов возможно только после получения письменного заключения специализированной организации, определенной Корпорацией в установленном порядке, о соответствии ставки арендной платы, определенной независимым оценщиком, диапазону наиболее вероятной величины ставки арендной платы, за исключением случаев, указанных в п. 2.4.1.

2.4.1. Получение заключения специализированной организации, определенной Корпорацией в установленном порядке, в отношении подтверждения рыночной стоимости заключения краткосрочных договоров аренды недвижимости не требуется для организаций, которые планируют ежегодно:

- либо сдавать в краткосрочную аренду Объекты общей площадью не более 3 000 кв. м;
- либо сдавать в краткосрочную аренду Объекты, планируемая выручка от которой в год не превысит 30 млн рублей с учетом НДС.

Получение заключения специализированной организации, определенной Корпорацией в установленном порядке, в отношении подтверждения рыночной стоимости заключения краткосрочных договоров аренды недвижимости не требуется для организаций, Объекты которых расположены в субъектах Российской Федерации, за исключением городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, а также Московской и Ленинградской областей.

Такие организации обязаны направлять копии отчетов об оценке ставки арендной платы в специализированную организацию, определенную Корпорацией в установленном порядке (в электронном виде), в порядке информации в течение 10 дней со дня получения отчетов об оценке.

При условии нахождения планируемого к сдаче в краткосрочную аренду имущества в городах федерального значения Москва и Санкт-Петербург, а также в Московской и Ленинградской областях, получение заключения специализированной организации требуется в любом случае вне зависимости от площади Объектов и планируемой выручки от сдачи Объектов в аренду.

2.4.2. Срок проведения проверки специализированной организацией соответствия ставки арендной платы, определенной независимым оценщиком, диапазону наиболее вероятной величины ставки арендной платы, составляет не более 30 календарных дней со дня поступления в специализированную организацию отчета об оценке, выполненного независимым оценщиком.

3. Порядок предоставления в аренду объектов недвижимого имущества при заключении договора аренды по результатам проведения торгов

3.1. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Проводимые аукционы на право заключения договоров аренды являются открытыми по составу участников и форме подачи предложений.

Проводимые конкурсы на право заключения договоров аренды являются открытыми по составу участников.

Порядок проведения торгов определен в приложении № 1 к Положению.

3.2. Для организации и проведения аукционов или конкурсов на право заключения договоров аренды Общество/Организатор торгов вправе привлекать на основе агентского договора юридическое лицо (или несколько юридических лиц) или физическое лицо (или

несколько физических лиц) с учетом требований Единого положения о закупке Корпорации (далее - ЕПоЗ). Агентский договор может заключаться для оказания следующих услуг:

- разработка аукционной или конкурсной документации;
- публикация и размещение извещения о проведении торгов;
- реклама предлагаемого к сдаче в аренду Объекта;
- организация осмотров Объекта;
- работа аукциониста;
- оформление протоколов комиссии;
- иные услуги, связанные с организацией и проведением торгов.

3.3. Решение о проведении торгов на право заключения краткосрочных договоров аренды принимается единоличным исполнительным органом Общества. Головной организацией холдинговой компании (интегрированной структуры) (далее - ГО ХК (ИС) Корпорации, в контур управления которой входит Общество, может быть установлен дополнительный механизм согласования принятия таких решений Обществом.

3.4. Решение о проведении торгов на право заключения долгосрочных договоров аренды принимается советом директоров Общества.

При осуществлении голосования по указанному вопросу члены совета директоров Общества обязаны руководствоваться исключительно нормами законодательства Российской Федерации и интересами Общества.

4. Порядок предоставления в аренду объектов недвижимого имущества при заключении договора аренды без проведения торгов

4.1. Краткосрочный договор аренды может быть заключен без проведения торгов и без решения совета директоров Общества при условии его заключения по типовой форме в следующих случаях:

- в случае аренды части помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемых в аренду помещений, зданий, строений, сооружений одному лицу составляет не более чем 150 квадратных метров;

- в случае передачи в аренду одному лицу земельных участков, свободных от зданий, строений, сооружений без возможности капитального строительства, если площадь земельного участка не превышает 1 500 кв.м.;

- в случае заключения договора аренды с лицом, с которым заключен договор на поставку продукции (выполнение работ, оказание услуг) по итогам конкурентной процедуры закупки, проведенной в соответствии с ЕПоЗ, если условие предоставления Объекта в аренду было предусмотрено договором закупки или документацией о закупке;

- в случае заключения договора аренды на срок не более чем 90 календарных дней с одним лицом в течение одного года (положение о преимущественном праве аренды не применяются);

- в случае если торги признаны несостоявшимися два раза подряд по одному и тому же Объекту по причине отсутствия заявок (со дня последних торгов не должно пройти более трех месяцев);

- в случае заключения краткосрочного договора аренды с лицом, с которым заключен договор на предоставление лечебно-профилактического питания сотрудникам, занятым на вредных (особо вредных) и опасных производствах и/или общественного питания, по итогам конкурентной процедуры закупки, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц".

Головной организацией холдинговой компании (интегрированной структуры) Корпорации, в контур управления которой входит Общество, может быть установлен дополнительный механизм согласования принятия решений Обществом о заключении таких договоров.

4.2. Договор аренды может быть заключен без проведения торгов по решению совета директоров Общества, если соответствующее полномочие совета директоров предусмотрено уставом Общества, в следующих случаях:

- в случае заключения договора аренды с некоммерческими организациями, созданными в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том

числе политических партий, общественных движений, общественных фондов, общественных учреждений, органов общественной самодеятельности, профессиональных союзов, их объединений (ассоциаций), первичных профсоюзных организаций), объединений работодателей, товариществ собственников жилья; иными социально ориентированными некоммерческими организациями при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации и осуществляющих один или несколько видов деятельности из числа предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", а также с государственными, муниципальными, бюджетными учреждениями;

- в случае заключения договора аренды с казенными учреждениями;

- в случае заключения договора аренды с медицинскими и образовательными организациями;

- в случае заключения договора аренды с организацией, выполняющей совместные работы в рамках реализации мероприятий федеральных целевых программ, заданий государственного оборонного заказа, проектов военно-технического сотрудничества и иных значимых программ (вне зависимости от срока договора аренды и размера общей площади передаваемых в аренду Объектов);

- в случае заключения договора аренды между организациями Корпорации, входящими в контур управления одной холдинговой компании (интегрированной структуры) (вне зависимости от срока договора аренды и размера общей площади передаваемых в аренду Объектов);

- в случае заключения долгосрочного договора аренды с лицом, с которым заключен договор на предоставление лечебно-профилактического питания сотрудникам, занятым на вредных (особо вредных) и опасных производствах и/или общественного питания, по итогам конкурентной процедуры закупки, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц".

При заключении договоров аренды с указанными организациями советом директоров Общества арендная ставка может быть снижена до наилучшего фактического предложения потенциального арендатора при наличии соответствующего обоснования. При осуществлении голосования по указанному вопросу члены совета директоров Общества обязаны руководствоваться исключительно нормами законодательства Российской Федерации и интересами Общества.

4.3. Обращения юридических и физических лиц к Обществу с просьбой о предоставлении в аренду Объектов без проведения торгов в соответствии с Положением оформляются письменно в виде заявления.

4.4. Заявление должно содержать следующую информацию:

- наименование заявителя с указанием организационно-правовой формы (ОГРН, ИНН, кем выдано, когда) (для юридических лиц);

- фамилии, имени, отчества, паспортных данных (для физических лиц);

- место нахождения (для юридических лиц)/проживания (для физических лиц) заявителя и адрес места нахождения исполнительного органа, номер телефона, адрес электронной почты;

- банковские реквизиты заявителя;

- характеристика Объекта (адрес, площадь и т.п.);

- цель использования Объекта и виды деятельности, которые арендатор будет осуществлять на Объекте.

4.5. Заявление о предоставлении в аренду Объекта рассматривается при наличии заверенных заявителем копий следующих документов:

- свидетельства о государственной регистрации юридического лица, учредительных документов (для юридических лиц), основного документа, удостоверяющего личность (для физических лиц);

- свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей);

- протокола общего собрания об избрании руководителя или приказа о его назначении - для юридических лиц;

- бухгалтерской отчетности (для юридических лиц) на последнюю отчетную дату;
- иных документов в соответствии с требованиями федеральных органов исполнительной власти, касающимися обеспечения безопасности объектов, находящихся в них лиц и т. д. (по запросу Общества).

Перечень документов, прилагаемых к заявлению, может быть дополнен по усмотрению Общества.

4.6. Заявления регистрируются Обществом в соответствии с правилами делопроизводства, установленными в Обществе, и рассматриваются в 30-дневный срок со дня регистрации.

4.7. По результатам рассмотрения заявления Общество принимает решение об удовлетворении заявления путем заключения договора аренды или отказывает в удовлетворении заявления с указанием причины в письменной форме.

5. Реализация преимущественного права арендатора

Арендатор, заключивший договор аренды по результатам проведения торгов и надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов.

Для реализации указанного права действующий арендатор должен письменно уведомить арендодателя о том, что он желает использовать свое право, в срок, указанный в договоре аренды.

В случае заключения договора аренды на новый срок арендная плата определяется в соответствии с действующим порядком заключения договора аренды без проведения торгов.

6. Требования к договору аренды, порядку приема - передачи Объекта

6.1. Заключаемый договор аренды на Объект является основным документом на право пользования Объектом и регламентирует взаимоотношения между арендодателем и арендатором.

6.2. Договоры аренды, заключаемые Обществом, оформляются по типовой форме согласно приложению к Положению.

Решение о заключении договора аренды по форме, отличающейся от типовой, может приниматься органом управления Общества в соответствии с полномочиями, предусмотренными уставом Общества при наличии соответствующих обоснований. При осуществлении голосования по указанному вопросу члены органа управления Общества обязаны руководствоваться исключительно нормами законодательства Российской Федерации и интересами Общества. Письменные указания (директивы) при этом не оформляются.

6.3. Общество уведомляет Корпорацию о заключении договора аренды в 10-дневный срок после его заключения, разместив информацию об обременении Объекта договором аренды в системе "Информационная база активов Корпорации".

6.4. Порядок уведомления Обществом головной организации холдинговой компании (интегрированной структуры) о заключении договоров аренды устанавливается головной организацией холдинговой компании (интегрированной структуры) самостоятельно.

6.5. Передача Объекта в аренду и принятие его арендатором оформляются передаточным актом.

Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта на условиях, предусмотренных договором аренды, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче объекта, арендатора - от его принятия.

6.6. Предложение Общества о заключении договора без проведения торгов в установленных Положением случаях должно содержать условие, что если в течение 10 дней со дня получения проекта договора заявитель не дает согласия на его заключение и не возвращает подписанный договор, такой договор считается незаключенным, и Общество вправе заключить договор аренды на этот же Объект с другим заявителем.

6.7. Договор аренды должен предусматривать право арендодателя расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке путем письменного уведомления арендатора. Уведомление должно быть отправлено в срок не менее чем за 90 дней до предполагаемого дня расторжения. Срок уведомления может быть сокращен по желанию арендодателя до 30 дней.

6.8. Порядок внесения арендной платы определяется договором аренды. Вся сумма арендной платы поступает Обществу.

6.9. Размер арендной платы по заключенному долгосрочному договору аренды на срок более года может изменяться не чаще одного раза в год. Порядок изменения арендной платы указывается в договоре.

6.10. В случае выставления на аукцион права заключения долгосрочного договора аренды на срок более трех лет по решению органа управления Общества в соответствии с полномочиями, предусмотренными уставом Общества, возможно предусмотреть предоставление арендных каникул (без уплаты фиксированной части арендной платы) сроком до двух месяцев в целях проведения ремонтно-отделочных работ арендатором - победителем торгов. В случае досрочного расторжения договора не по инициативе арендодателя арендатор обязан дополнительно компенсировать фиксированную часть арендной платы за период арендных каникул.

Предоставление арендных каникул на срок более двух месяцев возможно на основании решения совета директоров головной организации холдинговой компании (интегрированной структуры) (для организаций прямого управления - на основании решения совета директоров организации прямого управления), принятого по итогам рассмотрения технико-экономического обоснования сделки с учетом наличия обязательства арендатора по восстановлению арендуемых Объектов.

7. Размещение информации

Информация обо всех предоставляемых в аренду объектах недвижимого имущества в обязательном порядке размещается на сайте официальной Электронной торговой площадки Государственной корпорации "Ростех" www.etprf.ru в специальном разделе для размещения информации об аренде. Извещения о проведении торгов на право заключения договоров аренды дополнительно размещаются на сайте специализированной организации, определенной Корпорацией в установленном порядке.

8. Контроль за использованием Объектов, переданных в аренду

8.1. Контроль за использованием переданных в аренду Объектов в соответствии с целями, под которые они были предоставлены, осуществляется Обществом.

К проведению проверок, иницируемых Обществом, могут привлекаться представители Корпорации и головной организации холдинговой компании (интегрированной структуры).

8.2. Проверки могут проводиться Обществом согласно установленному графику и (или) по обращениям организаций, осуществляющих техническое обслуживание Объектов, по поручению Корпорации и (или) головной организации холдинговой компании (интегрированной структуры), заявлениям физических или юридических лиц, права которых ущемляются в связи с нарушением арендатором условий договора.

8.3. В случае несоблюдения арендатором условий договора и законодательства Российской Федерации Общество принимает все предусмотренные законодательством Российской Федерации меры воздействия на недобросовестных арендаторов, включая обращения в суд и принудительное выселение.

8.4. Общество обязано не допускать продления договора аренды на неопределенный срок после окончания установленного срока.

9. Ответственность членов совета директоров (наблюдательного совета) и должностных лиц Общества за нарушение (неисполнение) обязательств в сфере арендных отношений

9.1. Члены совета директоров (наблюдательного совета) Общества, единоличный исполнительный орган Общества (директор, генеральный директор), временный единоличный исполнительный орган, члены коллегиального исполнительного органа Общества (правления, дирекции), равно как и управляющая организация или управляющий, несут ответственность перед акционером(ами) за убытки, причиненные их виновными действиями (бездействием), а также за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Положения.

9.2. Генеральный директор Общества несет гражданско-правовую, материальную,

дисциплинарную и иную ответственность за нарушение своих обязательств, а также за возникший по его вине материальный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.3. Ответственность генерального директора Общества перед Обществом и (или) акционером(ами) за убытки, причиненные последним его виновными действиями (бездействием), устанавливается законодательством Российской Федерации,

9.4. При определении оснований и размера ответственности генерального директора Общества должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

9.5. Договоры аренды, заключаемые Обществом с нарушением (без учета) условий Положения, могут быть признаны Корпорацией и (или) головной организацией холдинговой компании (интегрированной структуры) недействительными в установленном порядке, а также служат основанием для привлечения генерального директора Общества к дисциплинарной ответственности, вплоть до расторжения трудового договора при нанесении ущерба Обществу.

10. Дополнительные положения

10.1. В части объектов недвижимого имущества, порядке признанных критически значимыми активами в установленном в Корпорации, допускается:

- передача временно неиспользуемого критически значимого актива в краткосрочную аренду организациям Корпорации и сторонним организациям на общих основаниях в соответствии с Положением;

- передача временно неиспользуемого критически значимого актива в долгосрочную аренду организациям Корпорации на основании решения совета директоров головной организации холдинговой компании (интегрированной структуры) (для организаций прямого управления - на основании решения совета директоров организации прямого управления);

10.2. Принятие решения о передаче объектов недвижимого имущества в аренду на условиях, не предусмотренных Положением, осуществляется на основании решения совета директоров головной организации холдинговой компании (интегрированной структуры) (для организаций прямого управления - на основании решения совета директоров организации прямого управления).

ПОРЯДОК
проведения торгов на право заключения
договоров аренды недвижимого имущества
акционерного общества «Научно-исследовательский институт телевидения»

1. Общие положения

1.1. Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества акционерного общества «Научно-исследовательский институт телевидения» (далее соответственно - Порядок, Общество), определяет основные конкурентные процедуры, используемые в процессе заключения договоров аренды недвижимого имущества.

1.2. Порядок основан на принципах открытости, публичности и конкурентности процесса.

1.3. Процедура заключения договоров аренды на условиях, не предусмотренных в Порядке, регламентируется правовыми актами Корпорации и внутренними распорядительными документами организаций Корпорации.

2. Используемые определения

Торги - способ определения третьего лица для заключения с ним договора аренды недвижимого имущества в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений или конкурса, открытого по составу участников.

Документация о торгах - комплект документов, содержащих информацию о предмете торгов, условиях и порядке их проведения, а также проект договора аренды.

Организатор торгов - собственник недвижимого имущества, предполагаемого к сдаче в аренду.

3. Определение и условия способа заключения договора аренды

3.1. Заключение договоров аренды недвижимого имущества Общества осуществляется путем проведения торгов в случаях, предусмотренных Положением об аренде недвижимого имущества Общества.

3.2. Торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений или конкурса, открытого по составу участников. Решение о целесообразности проведения конкурса и об условиях, которые необходимо выполнить арендатору, утверждаются Советом директоров Общества, если соответствующее полномочие Совета директоров Общества предусмотрено уставом Общества.

3.3. Заключение договоров аренды путем проведения аукциона.

3.3.1. Предметом аукциона является право заключения договора аренды недвижимого имущества. Право заключения договора аренды принадлежит победителю аукциона. Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену договора. В случае, если действующий арендатор выразит желание воспользоваться преимущественным правом заключения договора на новый срок на условиях, сложившихся по итогам аукциона, право заключения договора аренды переходит к действующему арендатору.

3.3.2. Начальная цена арендной платы определяется на основании отчета об оценке величины арендной платы (ставки), подготовленного независимым оценщиком, в соответствии с Положением об аренде недвижимого имущества.

3.3.3. Аукцион проводится путем повышения начальной цены арендной платы на "шаг аукциона". "Шаг аукциона" устанавливается в размере не менее 0,5 и не более 5 процентов от начальной цены арендной платы.

3.3.4. Аукцион, в котором принял участие только один участник, признается несостоявшимся. По итогам проведения данного аукциона заключается договор с единственным участником по начальной цене арендной платы, указанной в извещении о проведении торгов на право заключения договора аренды в случае, если заявка на участие в аукционе соответствует

требованиям и условиям, предусмотренным документацией о проведении аукциона.

3.3.5. Продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем 25 календарных дней.

3.3.6. Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать пяти рабочих дней со дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

3.3.7. Для участия в аукционе претендент вносит задаток, если это предусмотрено документацией о торгах, в размере, устанавливаемом в документации о торгах.

3.3.8. До признания претендента участником аукциона он имеет право посредством уведомления в письменной форме отозвать зарегистрированную заявку. В случае отзыва претендентом в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший от претендента задаток подлежит возврату в срок не позднее чем пять рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва претендентом заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

3.3.9. Одно лицо имеет право подать только одну заявку.

3.3.10. Уведомление о признании участника аукциона победителем выдается победителю или его полномочному представителю под расписку или высылается ему по почте заказным письмом в течение пяти дней с даты окончания проведения аукциона. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора аренды недвижимого имущества задаток ему не возвращается и остается у организатора торгов, и победитель утрачивает право на заключение указанного договора. Организатор торгов вправе заключить договор аренды с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. В этом случае организатор торгов направляет такому участнику письменное уведомление.

3.3.11. Суммы задатков возвращаются участникам аукциона, которые участвовали в аукционе, но не стали победителями, за исключением участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене арендной платы. Задаток, внесенный участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, возвращается такому участнику аукциона в течение пяти рабочих дней с даты подписания договора аренды с победителем аукциона. В случае если один участник аукциона является одновременно победителем аукциона и участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене арендной платы, при уклонении указанного участника аукциона от заключения договора аренды в качестве победителя аукциона задаток, внесенный таким участником, не возвращается.

3.3.12. В течение 10 дней со дня окончания проведения аукциона с победителем аукциона заключается договор аренды.

3.3.13. Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды в части, не урегулированной Порядком, устанавливается в документации о проведении аукциона и законодательством Российской Федерации.

3.4. Заключение договоров аренды путем проведения конкурса.

3.4.1. Предметом конкурса является право заключения договора аренды недвижимого имущества. Право заключения договора аренды принадлежит победителю конкурса. Победителем конкурса признается участник, который предложил лучшие условия исполнения договора аренды и заявке на участие в конкурсе которого присвоен первый номер.

3.4.2. Для определения лучших условий исполнения договора аренды, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление этих заявок осуществляется по цене договора арендной платы и иным критериям, указанным в конкурсной документации.

3.4.3. Заявки с конкурсным предложением по условиям подаются участниками конкурса в запечатанных конвертах.

3.4.4. Конкурс, в котором принял участие только один участник, признается несостоявшимся. По итогам проведения данного конкурса заключается договор с единственным участником по цене не менее начальной цены арендной платы, указанной в извещении о проведении конкурса, в случае если заявка на участие в конкурсе соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией.

3.4.5. При равенстве двух и более конкурсных предложений победителем признается тот

участник, чья заявка была подана раньше.

3.4.6. Продолжительность приема заявок на участие в конкурсе должна быть не менее чем 25 дней.

3.4.7. Для участия в конкурсе претендент вносит задаток в размере, устанавливаемом в документации о торгах.

3.4.8. Конкурсное предложение подается претендентом на участие в конкурсе не позднее дня окончания приема заявок. По желанию претендента запечатанный конверт с предложением о цене договора может быть подан при подаче заявки.

3.4.9. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 10 рабочих дней со дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе.

3.4.10. До признания претендента участником конкурса он имеет право посредством уведомления в письменной форме отозвать зарегистрированную заявку. В случае отзыва претендентом в установленном порядке заявки до дня окончания приема заявок поступивший от претендента задаток подлежит возврату в течение пяти рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва претендентом заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников конкурса.

3.4.11. Одно лицо имеет право подать только одну заявку с конкурсным предложением по условиям исполнения договора аренды.

3.4.12. Уведомление о признании участника конкурса победителем выдается победителю или его полномочному представителю под расписку или высылается по почте заказным письмом в течение пяти дней с даты подведения итогов конкурса.

3.4.13. При уклонении или отказе победителя конкурса от заключения договора аренды недвижимого имущества задаток ему не возвращается и остается у организатора торгов. Организатор торгов вправе заключить договор аренды с участником конкурса, который сделал предпоследнее предложение. В этом случае Организатор торгов направляет такому участнику письменное уведомление.

3.4.14. Суммы задатков, внесенные участниками конкурса, которые не стали победителями, за исключением участника конкурса, который сделал предпоследнее предложение, возвращаются участникам конкурса в течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов конкурса. Задаток, внесенный участником конкурса, который сделал предпоследнее предложение, возвращается такому участнику конкурса в течение пяти рабочих дней с даты подписания договора аренды с победителем конкурса.

3.4.15. В течение 10 рабочих дней со дня подведения итогов конкурса с победителем конкурса заключается договор аренды, определенный конкурсной документацией.

3.4.16. Договор аренды, определенный конкурсной документацией, должен включать в себя порядок выполнения победителем конкурса условий конкурса.

3.4.17. Указанный договор аренды должен устанавливать порядок подтверждения победителем конкурса выполнения принимаемых на себя обязательств.

3.4.18. Внесение изменений и дополнений в условия конкурса и обязательства его победителя после заключения договора аренды не допускается, за исключением случаев, предусмотренных статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.4.19. Договор, определенный конкурсной документацией должен содержать:
условия конкурса, формы и сроки их выполнения;
порядок подтверждения победителем конкурса выполнения условий конкурса;
порядок осуществления контроля за выполнением победителем конкурса условий конкурса;
ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по договору аренды в виде неустойки за невыполнение победителем конкурса условий, а также ненадлежащее их выполнение, в том числе нарушение промежуточных или окончательных сроков выполнения таких условий и объема их выполнения;
иные определяемые по соглашению сторон условия.

3.4.20. Срок выполнения условий конкурса устанавливается конкурсной документацией.

3.4.21. Условия конкурса должны иметь сроки их исполнения, порядок подтверждения победителем конкурса исполнения таких условий. Условия конкурса не подлежат изменению после утверждения Организатором торгов.

3.4.22. Условия конкурса, порядок контроля за их исполнением и порядок подтверждения победителем конкурса исполнения таких условий утверждается Советом директоров Общества, если соответствующее полномочие Совета директоров Общества предусмотрено уставом Общества.

3.4.23. Меры по осуществлению контроля за исполнением условий конкурса должны предусматривать периодичность контроля не чаще одного раза в квартал.

3.4.24. В случае неисполнения победителем конкурса условий, а также ненадлежащего их исполнения, в том числе нарушения промежуточных или окончательных сроков исполнения таких условий и объема их исполнения, договор аренды недвижимого имущества расторгается по соглашению сторон или в судебном порядке с одновременным взысканием с арендатора неустойки.

3.4.25. Порядок проведения конкурса на право заключения договора аренды в части, не урегулированной Порядком, устанавливается в конкурсной документации.

4. Условия допуска участников торгов (претендентов)

4.1. Претенденты представляют следующие документы:

заявка;

платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение задатка претендентом в соответствии с документацией о торгах.

4.1.1. Физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность.

4.1.2. Юридические лица дополнительно представляют следующие документы:

заверенная организацией копия устава;

заверенная организацией копия свидетельства о регистрации изменений в учредительных документах;

заверенная организацией копия решения органа управления юридического лица о назначении генерального директора;

заверенная организацией копия документа о присвоении ИНН;

заверенная организацией копия доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего заявку;

заверенная организацией копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), выданной не ранее чем за шесть месяцев;

решение в письменной форме соответствующего органа управления о заключении договора аренды (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент);

иные документы, требование к представлению которых может быть установлено документацией о торгах;

опись представленных документов.

4.2. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность.

4.3. Претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

4.3.1. представленные документы не подтверждают права претендента быть арендатором в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4.3.2. представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в извещении о проведении торгов, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

4.3.3. заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

4.3.4. не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет, указанный в документации о торгах.

5. Информационное обеспечение торгов на право заключения договора аренды

5.1. Извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды подлежит размещению в сети "Интернет" на сайте специализированной организации и на сайте официальной Электронной торговой площадки Корпорации www.etprf.ru в специальном разделе

для размещения информации об аренде (далее - сайты в сети "Интернет") не менее чем за 30 дней до дня осуществления торгов.

5.2. Извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды должно содержать следующие сведения:

наименование, характеристика недвижимого имущества и иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать объект аренды;

форма торгов на право заключения договора аренды;

начальная цена арендной платы;

форма подачи предложений о цене арендной платы;

при проведении открытого аукциона в извещении указывается величина повышения начальной цены (шаг аукциона);

размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счета;

порядок, место, дата начала и дата окончания подачи заявок, предложений;

срок заключения договора аренды недвижимого имущества после завершения торгов и оформления протокола и срок действия договора;

порядок ознакомления претендентов с дополнительной информацией, условиями договора аренды недвижимого имущества;

место и срок подведения итогов торгов на право заключения договора аренды.

5.3. Со дня приема заявок лицо, желающее заключить договор аренды недвижимого имущества, имеет право на ознакомление с информацией о подлежащем сдаче в аренду недвижимом имуществе.

5.4. Информация о результатах торгов и сделок по аренде недвижимого имущества подлежит размещению на сайтах в сети "Интернет" в течение 10 дней со дня совершения указанных сделок.

5.5. К информации о результатах торгов и сделок по аренде недвижимого имущества, размещению на сайтах в сети "Интернет", относятся:

наименование, характеристика недвижимого имущества и иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать объект аренды;

дата и место проведения торгов;

наименование организатора торгов;

количество поданных заявок;

лица, признанные участниками торгов;

итоговая цена арендной платы;

имя физического лица или наименование юридического лица - арендатора.

5.6. При организации торгов на право заключения договора аренды в электронной форме (далее - торги в электронной форме) организатор обязан использовать официальную Электронную торговую площадку Государственной корпорации "Ростех" www.etprf.ru.

5.7. Опубликование и размещение извещения о торгах в электронной форме осуществляются в порядке, установленном пунктами 7.2 Порядка.

5.8. В извещении о торгах в электронной форме, размещаемом на сайтах в сети "Интернет", наряду со сведениями, предусмотренными пунктом 5.2 Порядка, указываются сайт в сети "Интернет", на котором будут проводиться торги в электронной форме, дата и время регистрации на этом сайте претендентов на участие в таких торгах и порядок их регистрации, правила проведения торгов в электронной форме, дата и время их проведения.

5.9. Для участия в процедуре торгов в электронной форме претенденты должны зарегистрироваться на сайте в сети "Интернет", указанном в извещении о торгах в электронной форме, в порядке, установленным указанным извещением.

5.10. Решение о признании претендентов участниками торгов, проводимых в электронной форме, или об отказе в допуске к участию в таких торгах принимается организатором торгов.

5.11. Представление предложений о цене договора осуществляется зарегистрированным участником в процедуре торгов в электронной форме в течение одной процедуры проведения таких торгов.

5.12. С даты и со времени начала процедуры проведения торгов в электронной форме на сайте в сети "Интернет", на котором проводится данная процедура, должны быть указаны:

наименование, характеристика недвижимого имущества и иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать объект аренды;

начальная цена, величина повышения начальной цены (шаг аукциона) - в случае проведения торгов в форме аукциона;

последнее предложение о цене договора и время его поступления в режиме реального времени.

5.13. В течение одного часа с момента окончания процедуры проведения торгов в электронной форме на сайте в сети "Интернет", на котором проводились торги в электронной форме, размещаются:

наименование, характеристика недвижимого имущества и иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать объект аренды;

итоговая цена арендной платы;

имя физического лица или наименование юридического лица - победителя торгов.

5.14. Результаты процедуры проведения торгов в электронной форме оформляются протоколом, который размещается на официальном сайте в сети "Интернет", на котором проводились торги в электронной форме, в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола.

6. Последствия признания торгов несостоявшимися

6.1. В случае признания торгов несостоявшимися, по основаниям, не указанным в пунктах 3.3.4 и 3.4.4 Порядка, Организатор торгов вправе объявить о проведении новых торгов в установленном порядке.

7. Заключительные положения

7.1. Порядок торгов на право заключения договора аренды в части, не урегулированной Порядком, регламентируется правовыми актами и (или) решениями Корпорации или органов управления организаций Корпорации.

7.2. Обеспечение проведения корпоративных процедур, необходимых для проведения торгов на право заключения договора аренды недвижимого имущества хозяйственного общества, осуществляется в соответствии с правовыми актами Корпорации, законодательством Российской Федерации.

ДОГОВОР
аренды объектов недвижимого имущества N _____

г. _____ 20__ г.

" _____",
именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____,
действующего на основании _____, с одной стороны, и
" _____",
именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице _____,
действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном
упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) _____ (нежилые помещения, земельный участок, иной объект) общей площадью _____ кв. м, расположенные по адресу: _____ (в т.ч. указываются номера помещений, комнат, иные идентификационные обозначения объекта, если применимо) (далее - Объект).

Характеристики и расположение Объекта содержатся в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным "_____" _____ г. серия _____ № _____ (в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации № _____).

1.3. Арендатор имеет право использовать Объект под _____ (указывается назначение).

1.4. Помещения передаются Арендатору по Акту приема-передачи, составленному и подписанному Арендатором и Арендодателем в двух экземплярах и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами, применяется к отношениям, возникшим со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта, и действует до _____ включительно.

1.6 В части осуществления взаиморасчетов настоящий Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. передать Арендатору Объект по акту приема-передачи;

2.1.2. в последний день действия настоящего Договора принять у Арендатора Объект по акту приема-передачи;

2.1.3. обеспечить уплату коммунальных платежей соответствующим снабжающим организациям во избежание отключения Объекта от сетей указанных организаций (если применимо).

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. принять у Арендодателя Объект по акту приема-передачи;

2.2.2. использовать арендуемый Объект исключительно по его прямому назначению, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора;

2.2.3. не сдавать Объект в субаренду и не заключать сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (перенаем, предоставление Объекта в безвозмездное пользование третьим лицам, договоры залога, субаренды, внесение прав аренды в уставной (складочный) капитал и др.);

2.2.4. своевременно и в полном объеме производить расчеты с Арендодателем в соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора;

2.2.5. обеспечивать соблюдение своими работниками, клиентами Арендатора, при нахождении на Объекте, в здании, помещениях, на территории Арендодателя норм и правил пожарной, технической безопасности, в том числе требований законодательства об охране труда, об охране здоровья граждан, санитарно-эпидемиологического, экологического, миграционного законодательства Российской Федерации, соблюдение своими работниками, клиентами пропускного режима в здании (на территории), не создавать препятствий и не мешать работе других арендаторов, клиентов и иных посетителей, в том числе не допускать загазованности, электронного, магнитного, радиационного и иных видов излучений, необычных вибраций, шума и иных подобных явлений;

2.2.6. не занимать объекты недвижимого имущества, не входящие в состав переданного по акту приема-передачи Объекта по настоящему Договору и не допускать захламления бытовым, строительным и иным мусором внутренних дворов здания, арендуемого помещения, технологических ниш и мест общего пользования;

2.2.7. не производить улучшения Объекта, не отделимые без вреда для Объекта, без письменного согласия Арендодателя.

Неотделимые улучшения, произведенные с согласия Арендодателя, по окончании срока действия Договора переходят в собственность Арендодателя, при этом стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

В случае проведения и/или обнаружения Арендодателем письменно не согласованных неотделимых улучшений, искажающих первоначальный вид арендуемого помещения, за исключением изменений, внесенных по согласованию Сторон, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.8. беспрепятственно допускать на Объект представителей Арендодателя в целях проверки его надлежащего использования, а также для ликвидации аварий, производства ремонта инженерных коммуникаций, имеющих на Объекте;

2.2.9. в последний день действия настоящего Договора передать Арендодателю Объект и ключи от него (если применимо) по акту приема-передачи в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом состоянии, с учетом нормального износа (если применимо). В случае неудовлетворительного состояния Объекта Арендатор обязан по требованию Арендодателя произвести восстановительный ремонт Объекта за свой счет в установленный Арендодателем срок;

2.2.10. освободить арендуемое помещение в связи с окончанием срока действия настоящего Договора не позднее окончания срока его действия;

2.2.11. нести расходы, связанные с заключением настоящего Договора. Если настоящий Договор, права по настоящему Договору подлежат государственной регистрации, Арендатор обязан произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора, прав по настоящему Договору, включая получение документов кадастрового учета и т.д.;

2.2.12. выполнять требования, предписания, регламенты в отношении Объекта, направляемые Арендодателем;

2.2.13. не размещать объекты наружной рекламы и информации на наружной части здания (фасаде, крыше) без письменного согласия Арендодателя;

2.2.14. сообщать Арендодателю о принятии решения о ликвидации или реорганизации Арендатора в течение 5 (пяти) дней со дня принятия решения и в течение 5 (пяти) дней - о внесении изменений или дополнений в учредительные документы Арендатора;

2.2.15. содержать Объект в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в

соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электротехническую безопасность;

2.2.16. следить за нормальным функционированием и техническим состоянием систем инженерно-технического обеспечения Арендодателя, находящихся на Объекте.

Текущий ремонт Объекта, работы по устранению возникших неисправностей систем инженерно-технического обеспечения в арендуемом Объекте производятся силами Арендатора и за счет Арендатора. Расходы по содержанию Объекта и находящихся в нем коммуникаций, в том числе затраты на материалы и выполненные работы по устранению возникших неисправностей в системах инженерно-технического обеспечения несет Арендатор.

2.2.17. при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и иного оборудования, находящегося на Объекте, или при любом ином событии, нанесшем {или грозящем нанести) Объекту ущерб, немедленно сообщать об этом Арендодателю и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению разрушения или повреждения Объекта, причинения ущерба Арендодателю, третьим лицам;

2.2.18. если в течение срока настоящего Договора арендуемый Объект вследствие виновных действий (бездействий) Арендатора либо вследствие иного ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств из Договора приходит в аварийное состояние или выбывает из строя ранее его полного амортизационного срока службы, в том числе и в случае его полного уничтожения, Арендатор обязан возместить Арендодателю все понесенные в связи с этим убытки.

Пункты 2.2.16 - 2.2.18 договора не применимы при аренде земельных участков. Возможно добавление иных обязательств для Сторон.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

2.3.2. отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или в части в случаях, предусмотренных пунктом 9.1 настоящего Договора, письменно уведомив Арендатора не менее чем за 14 (четырнадцать) (срок может быть указан от 14 до 20 дней) календарных дней;

2.3.3. по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее чем за 60 (шестьдесят) (срок может быть указан от 30 до 90 дней) календарных дней до дня предполагаемого расторжения;

2.3.4. осуществлять фото - и видеофиксацию состояния Объекта.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. получать от Арендодателя копии правоустанавливающих документов на Объект;

2.4.2. требовать расторжения настоящего Договора в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях;

2.4.3. по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 60 (шестьдесят) (срок может быть указан от 30 до 90 дней) календарных дней до даты расторжения.

2.5. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока настоящего Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов. Для реализации указанного права Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о том, что он желает использовать свое право, не позднее _____ (указывается срок) (условие включается в договор, заключенные по итогам проведения торгов).

Вариант 1 (в случае возмещения Арендатором коммунальных платежей)

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Сумма арендной платы состоит из суммы фиксированного платежа (фиксированной части) в размере _____ (_____) рублей __ копеек в месяц, в том числе НДС 18% в размере _____ (_____) рублей __ копеек, и суммы переменного платежа (переменной части) в размере, эквивалентном стоимости коммунальных услуг за _____ (указываются виды коммунальных услуг), фактически потребленных Арендатором за этот период, и эксплуатационных услуг, размер, порядок и

условия оплаты которых согласовываются Сторонами.

Сумма переменного платежа указывается в счете, выставленном Арендодателем, с приложением расчетов, произведенных Арендодателем на основании подписанных Сторонами актов снятия показаний со счетчиков _____ (электроэнергия, газ, вода) на 1-е число каждого месяца и по тарифам снабжающей организации, а также по тарифам оказания эксплуатационных услуг, согласованными Сторонами. (Вместо счетчиков переменная часть может быть рассчитана как процент от потребленных коммунальных услуг всего здания/сооружения.)

3.2. Уплата фиксированной части арендной платы производится Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя до первого числа расчетного месяца без выставления счета в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора.

Уплата переменной части арендной платы производится Арендатором ежемесячно путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение _____ (указывается срок от 3 до 5) календарных дней со дня выставления счета на переменную часть арендной платы в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора.

3.3. Обязанность Арендатора по оплате считается исполненной со дня поступления платежей, указанных в п. 3.1 настоящего договора, на корреспондентский счет банка, в котором у Арендодателя открыт расчетный счет.

3.4. Фиксированная часть арендной платы включает в себя _____ (указывается в соответствии с отчетом об оценке).

3.5. Арендная плата не включает в себя _____ и иные услуги.

3.6. Счет-фактура выставляется Арендодателем в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.7. Арендная плата может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год и не более чем на официально опубликованный индекс потребительских цен при отсутствии актуального отчета об оценке. В случае наличия актуального отчета об оценке арендная плата может быть изменена на новую рыночную цену.

Арендодатель обязан предупредить Арендатора об изменении размера арендной платы в письменной форме не позднее чем за один месяц. Новый размер арендной платы применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору со дня, указанного в уведомлении Арендодателя (настоящее условие применяется при заключении договоров на срок более года).

3.8. Одновременно с уплатой первого фиксированного платежа Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя гарантийный взнос, составляющий _____ (_____) рублей _____ копеек (указывается сумма ежемесячного фиксированного платежа). Сумма гарантийного взноса подлежит зачету при расчетах за последний месяц аренды. (пункт 3.8 включается в договор аренды по решению Арендодателя).

3.9. Уплаченный в ходе проведения конкурентных процедур Арендатором задаток в сумме _____ (_____) рублей _____ копеек засчитывается в счет оплаты гарантийного взноса в размере, установленном пунктом 3.8 настоящего Договора, и ежемесячного фиксированного платежа в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора (указанный пункт включается в договор в случае его заключения по итогам конкурентных процедур).

Вариант 2. (в случае не возмещения Арендатором коммунальных платежей)

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Сумма арендной платы составляет _____ (_____; _____) рублей _____ копеек в месяц, в том числе НДС 18% в размере _____ (_____) рублей _____ копеек.

3.2. Уплата арендной платы производится Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя до первого числа расчетного месяца без выставления счета в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора.

3.3. Обязанность Арендатора по оплате считается исполненной со дня поступления платежей, указанных в п. 3.1 настоящего договора, на корреспондентский счет банка, в котором у Арендодателя открыт расчетный счет.

3.4. Ежемесячная арендная плата включает в себя плату за _____ (указывается в

соответствии с отчетом об оценке).

3.5. Арендная плата не включает в себя _____ и иные услуги.

3.6. Счет-фактура выставляется Арендодателем в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.7. Арендная плата может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год и не более чем на официально опубликованный индекс потребительских цен при отсутствии актуального отчета об оценке. В случае наличия актуального отчета об оценке арендная плата может быть изменена на новую рыночную цену по новому отчету оценщика.

Арендодатель обязан предупредить Арендатора об изменении размера арендной платы в письменной форме не позднее чем за один месяц. Новый размер арендной платы применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору со дня, указанного в уведомлении Арендодателя (настоящее условие применяется при заключении договоров на срок более года).

3.8. Одновременно с уплатой первого фиксированного платежа Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя гарантийный взнос, составляющий _____ (_____) рублей _____ копеек (указывается сумма ежемесячного фиксированного платежа). Сумма гарантийного взноса подлежит зачету при расчетах за последний месяц аренды (пункт 3.8 включается в договор аренды по решению Арендодателя).

3.9. Уплаченный в ходе проведения конкурентных процедур Арендатором задаток в сумме _____ (_____) рублей _____ копеек засчитывается в счет оплаты гарантийного взноса в размере, установленном пунктом 3.8 настоящего Договора, и ежемесячного фиксированного платежа в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора (указанный пункт добавляется в случае заключения договора по итогам конкурентных процедур).

4. Порядок возврата арендуемого помещения Арендодателю

4.1. Возврат арендуемого Объекта Арендодателю осуществляется по акту приема-передачи помещений, подписываемого Сторонами, в дату окончания срока действия Договора или его досрочного расторжения. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта в установленные сроки, Арендодатель имеет право подписать такой акт приема-передачи Объекта в одностороннем порядке. При этом такой акт приема-передачи будет иметь силу двустороннего.

4.2. Арендуемый Объект должен быть передан Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору с учетом нормального износа (если применимо), а также безвозмездно переданы все произведенные на арендуемом Объекте улучшения, не делимые без вреда для имущества.

4.3. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем при его передаче в аренду, с учетом нормального износа (если применимо), в акте приема-передачи, подписываемом Сторонами при возврате Объекта, отражается факт нанесения Объекту ущерба, размер нанесенного Объекту ущерба, сумма ущерба и сроки его возмещения.

4.4. Арендатор обязан представить Объект готовым к осмотру и передаче Арендодателю в день окончания срока действия настоящего Договора.

Датой окончания срока действия настоящего Договора является:

- дата, указанная в соглашении о расторжении настоящего Договора;

- дата, указанная в уведомлении о досрочном расторжении настоящего Договора (одностороннем отказе от исполнения Договора в предусмотренных Договором случаях);

- дата в соответствии с п. 1.5. Договора.

4.5. В случае если по истечении срока действия либо к моменту расторжения настоящего Договора Арендатор не освободил Объект от принадлежащего ему имущества, Арендодатель вправе удерживать данное имущество с учетом положения п. 5.6 Договора.

4.6. Арендодателю должны быть переданы все произведенные перестройки и переделки, а также улучшения, неотделимые без вреда для конструкций и интерьера Объекта.

Стоимость неотделимых улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в счет арендной платы до окончания срока аренды при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. По

окончании Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендуемого Объекта являются собственностью Арендатора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. За несвоевременное исполнение Арендатором своих обязательств по уплате арендной платы Арендатор, на основании письменного уведомления, уплачивает Арендодателю пени в размере _____ (указывается ставка от 0,1% до 0,5 %) подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения Арендатором п.п. 2.2.10 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере _____ (указывается размер фиксированной арендной платы из п. 3.1).

5.4. При просрочке оплаты в соответствии с разделом 3 настоящего Договора Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатора на Объект.

5.5. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, предусмотренных пунктами 2.2.2, 2.2.3, 2.2.13 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере _____ за нарушение каждого из вышеназванных условий.

5.5. В случае если Объект в силу независящих от Арендодателя причин стал временно непригоден для использования, в том числе при авариях и иных чрезвычайных ситуациях, Арендодатель не обязан предоставлять Арендатору иные помещения или нести расходы по оплате пользования таковыми. Перерасчет арендной платы производится по соглашению Сторон исходя из фактического срока, в течение которого Арендатор пользовался помещениями.

5.6. В случае несвоевременной оплаты Арендатором (свыше двух месяцев) платежей, предусмотренных п. 3.1 Договора, а также в случае неисполнения Арендатором п.2.2.10 Договора, Арендодатель, на основании письменного уведомления, вправе удерживать имущество Арендатора в соответствии со ст. 359 ГК РФ до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. Днем начала удержания считается день получения Арендатором соответствующего уведомления.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также забастовки, война или военные действия, возникших после заключения настоящего Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. Сторона, которая не может исполнить свои обязательства по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна при возникновении этих обстоятельств в течение 14 дней известить о них другую Сторону. Наступление указанных обстоятельств должно быть подтверждено справкой компетентного органа.

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более двух месяцев, Стороны проводят переговоры для определения возможных способов исполнения настоящего Договора либо, в случае невозможности их определения, достижения соглашения о его расторжении.

7. Конфиденциальность

Вся информация, ставшая известной Сторонам по настоящему Договору в процессе его исполнения, является коммерческой тайной и не подлежит разглашению Сторонами иначе как исключительно по согласованию Сторон.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, изменения, прекращения или

недействительности, разрешаются путем арбитража, администрируемого Арбитражным учреждением при ОООР "СоюзМаш России" в соответствии с его правилами. Арбитражное решение является окончательным. Исключается подача в компетентный суд заявления о принятии решения об отсутствии у третейского суда компетенции в связи с вынесением третейским судом отдельного постановления о наличии компетенции в качестве вопроса предварительного характера. Исключается подача в компетентный суд заявления об удовлетворении отвода в случае, если заявление об отводе не было удовлетворено председателем Арбитражного учреждения или комитетом по назначениям.

9. Одностороннее расторжение Договора

9.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или в части, письменно уведомив Арендатора не менее чем за 14 (четырнадцать) (срок может быть указан от 14 до 20 дней) календарных дней, в любом из следующих случаев:

9.1.1. при использовании Объекта Арендатором не в соответствии с условиями настоящего Договора;

9.1.2. при нарушении Арендатором обязательств, предусмотренных Разделом 2 настоящего Договора;

9.1.3. при существенном ухудшении состояния Объекта вне зависимости от вины Арендатора;

9.1.4. при просрочке внесения арендной платы в полном размере (как фиксированной, так и переменной (если применимо) более двух раз и более чем на 5 (пять) рабочих дней после наступления срока очередного платежа;

9.1.5. _____ (могут быть указаны иные случаи).

9.2. Арендодатель вправе по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее чем за 60 (шестьдесят) (срок может быть указан от 30 до 90 дней) календарных дней до предполагаемого дня расторжения.

9.3. Арендатор вправе по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 60 (шестьдесят) (срок может быть указан от 30 до 90 дней) до даты расторжения.

9.4. Настоящий Договор считается расторгнутым или измененным с даты, указанной в уведомлении Арендодателя / Арендатора, направленном в соответствии с пунктом 9.1, 9.2 или пунктом 9.3 настоящего Договора.

9.5. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан возвратить помещения Арендодателю в срок, указанный в уведомлении Арендодателя.

9.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Стороны должны произвести сверку взаиморасчетов.

10. Прочие условия

10.1. В случае возникновения чрезвычайных, аварийных и иных ситуаций, требующих немедленного осмотра арендуемого Объекта, Арендодатель имеет право доступа на Объект без предварительного уведомления Арендатора в целях предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий.

В случае невозможности свободного доступа в помещения Арендодатель вправе привлекать специализированные предприятия и службы.

Доступ на Объект, осуществляемый без присутствия Арендатора, может фиксироваться с помощью видеозаписи.

10.2. Представителем Арендодателя для обеспечения оперативного взаимодействия Сторон по настоящему Договору является _____ (указывается должность, Ф.И.О.), тел. _____, электронная почта _____.

10.3. Представителем Арендатора для обеспечения оперативного взаимодействия Сторон по настоящему Договору является _____ (указывается должность, Ф.И.О.), тел. _____, электронная почта _____.

10.4. Все уведомления, направляемые в рамках настоящего Договора, должны

представляться как Арендодателю, так и Арендатору письменно на русском языке по электронной почте, указанной в 10.2 или 10.3, или на бумажном носителе. Датой уведомления считается дата получения данного уведомления адресатом в том случае, если существует документальное письменное подтверждение получения, которое может быть представлено по запросу.

10.5. В случае изменения почтового адреса, адреса электронной почты, места нахождения, контактных телефонов, банковских и иных реквизитов Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 7 (семи) календарных дней со дня вступления в силу указанных изменений. При нарушении данного условия вся корреспонденция и платежи, направленные по последнему доведенному до сведения адресу и реквизитам, считаются направленными надлежащим образом и полученными адресатом в день возврата отправителю.

10.6. Стороны признают, что акт, в котором зафиксированы нарушения Арендатором условий настоящего Договора, подписанный Сторонами либо только Арендодателем, является достаточным доказательством, подтверждающим нарушение Арендатором условий настоящего Договора.

10.7. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.8. Настоящий Договор составлен в двух подлинных аутентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон (в трех экземплярах - в случае необходимости государственной регистрации договора).

11. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

Приложение № 1
к договору аренды объектов
недвижимого имущества

от " ____ " _____ 20__ г. № _____

Характеристики и экспликация помещений (если применимо)

План размещения

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

Приложение № 2
к договору аренды объектов
недвижимого имущества

(Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество)

Приложение № 3
к договору аренды объектов
недвижимого имущества

**АКТ
приема-передачи**

г. _____ 20__ г.

" _____", именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем__ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование _____ общей площадью _____ кв. м, расположен__ по адресу: _____, для использования в качестве (под) _____.

Объект находится в состоянии, пригодном для использования Арендатором.

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

Приложение № 4
к договору аренды объектов
недвижимого имущества

АКТ
приема-передачи
(возврата объекта недвижимого имущества)

г. _____ 20__ г.

" _____", именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем__ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендатор передает, а Арендодатель принимает из временного владения и пользования _____, общей площадью _____ кв. м, расположенн__ по адресу: _____, для использования в качестве (под) _____.

Объект находится в состоянии, пригодном для использования по назначению с учетом нормального (естественного) износа.

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор
