

## ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

### ДОГОВОР № \_\_\_\_ долгосрочной аренды недвижимого имущества

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Администрация Большеелховского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы администрации, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а каждая в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

#### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование: часть недвижимого имущества площадью 22 (двадцать два) кв. м., кадастровый номер Объекта \_\_\_\_\_, указанную на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – «Объект»), являющуюся частью Здания, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Большая Елховка, улица Фабричная, дом 21 (далее – «Здание»), кадастровый номер Здания \_\_\_\_\_, а Арендатор обязуется принять его, вносить арендную плату в размере и порядке, определенным Договором, и своевременно его возвратить.

1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права \_\_\_\_\_.

1.3. Здание расположено на земельном участке, кадастровый номер \_\_\_\_\_, расположенном по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Большая Елховка, ул. Фабричная, д.21 (далее – «Земельный участок»).

1.4. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости. Разрешенное использование Земельного участка для эксплуатации и обслуживания здания.

1.5. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Объектом передается право пользования той частью Земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещен Объект и необходима для его использования.

1.6. Объект предоставляется Арендатору для осуществления \_\_\_\_\_

1.7. На дату подписания Договора Стороны подтверждают, что предоставляемый во временное владение и пользование Объект находится в состоянии, отвечающем требованиям, согласованным Сторонами, и пригоден для использования в соответствии с его назначением и условиями Договора.

1.8. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен (не ограничен) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.

1.9. Балансовая стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_.

1.10. Арендодатель ведет учет Объекта на балансе в качестве основных средств.

#### 2. Срок аренды и срок действия Договора

2.1. Срок аренды по Договору устанавливается с даты подписания Договора и составляет: 10 (десять) лет.

2.2. Договор считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации, а для Сторон – с момента подписания Договора, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

2.3. Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Объекта на новый срок.

### 3. Предоставление и возврат Объекта по Договору

3.1. Передача Объекта оформляется актом приема-передачи (возврата) Объекта (далее – «**Акт приема-передачи**»), составленным по форме Приложения № 3 к Договору, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, с подробным описанием состояния Объекта и инженерного оборудования на момент передачи, в день подписания Договора.

3.2. В последний день срока аренды (пункт **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 3 к Договору, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с письменного согласия Арендодателя неотделимых улучшений. При этом Объект должен быть освобожден от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иного имущества (вещей) Арендатора.

3.3. В случае возврата Арендатором Объекта в состоянии, не соответствующем условиям Договора (пункт 3.2 Договора), Стороны фиксируют данные несоответствия в Акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков.

3.4. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя без возмещения Арендатору стоимости этих улучшений за исключением случаев, указанных в пунктах 5.4.6.3, 7.7. Договора.

### 4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Арендная плата за пользование Объектом и Земельным участком включает в себя плату за негативное воздействие на окружающую среду.

4.2. Арендная плата определена на основании протокола об итогах аукциона и составляет в месяц \_\_\_\_\_ рубля за всю площадь Объекта, в т.ч. НДС (20 %) – \_\_\_\_\_.

Арендатор на основании п. 3 статьи 161 НК РФ выступает налоговым агентом и самостоятельно, ежемесячно перечисляет сумму НДС по ставкам в соответствии с налоговым законодательством, действующим на момент исчисления налога.

4.3. Арендная плата в размере, указанном в п.4.2. Договора, начисляется со дня подписания Сторонами Договора по день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи.

4.4. Арендная плата за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.

4.5. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за первый месяц аренды в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня подписания Договора.

4.6. Арендатор уплачивает арендную плату ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа отчетного месяца и если этот день, не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.

4.7. Арендная ставка может ежегодно, начиная с третьего года аренды, по Соглашению сторон увеличиваться в размере не выше индекса потребительских цен, сложившегося за 12 предыдущих месяцев, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по Республике Мордовия по отношению к величине арендной платы, действующей в последний месяц предыдущего год, но не более 5% от величины арендной платы.

4.8. Арендатор оплачивает коммунальные услуги (электроснабжение) самостоятельно по прямому договору, заключенному с ресурсоснабжающей организацией, без каких-либо дополнительных начислений со стороны Арендодателя.

4.9. Помимо внесения арендной платы, указанной в пункте **Ошибка! Источник ссылки не найден.**2 Договора, Арендатор возмещает Арендодателю фактически понесенные расходы на оплату коммунальных услуг (теплоснабжение) без дополнительных начислений со стороны Арендодателя.

4.9.1. Размер возмещения, указанного в пункте 4.8 Договора, определяется ежемесячно, исходя из сумм расходов, предъявленных снабжающими организациями.

Возмещение расходов за теплоснабжение рассчитывается пропорционально с учетом отношения занимаемой площади Объекта (22 кв. м.) к отопливаемой площади Здания ( кв.м.).

Счет на оплату возмещения расходов на коммунальные услуги (теплоснабжение) выставляется Арендодателем не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным с приложением расчета и заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы Арендодателя по оплате теплоснабжения (копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет, счет-фактура, акт оказания услуг, показания приборов учета и т.п.).

4.9.2. Арендатор возмещает расходы на коммунальные услуги (теплоснабжение) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения документов, указанных в п. 4.8.1 Договора.

4.10. Арендатор осуществляет платежи по Договору в российских рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, указанный в разделе 13 Договора

4.11. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению платежей является день списания денежных средств со счета Арендатора.

4.12. Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

4.13. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект в соответствии с пунктом 3.2 Договора, а также в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня возврата Объекта Арендодателю произвести предусмотренные Договором оплаты.

## 5. Права и обязанности Сторон

### 5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (пункт **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора). Под местами общего пользования в Здании понимаются: холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, технические помещения, санузел, а также подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «**Места общего пользования**»).

5.1.2. Содержать Места общего пользования, проводить техническое обслуживание, обеспечивать поддержание необходимых и достаточных условий для нормальной бесперебойной эксплуатации Здания, устранять недостатки и поломки Мест общего пользования, препятствующие их эксплуатации.

5.1.3. Принять от Арендатора Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к Объекту, по Акту приема-передачи в день прекращения срока аренды, а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия.

5.1.4. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям круглосуточный доступ на Объект (включая выходные и праздничные дни) при условии соблюдения ими требований режима и охраны, установленных в Здании, в котором находится Объект.

5.1.5. Обеспечить предоставление Арендатору доступ к пользованию системами энергоснабжения в параметрах данных систем, указанных в Приложении № 2 к Договору.

5.1.6. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением Объекта) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем.

5.1.7. За свой счет содержать Здание (за исключением Объекта) в исправности и надлежащем санитарном состоянии.

5.1.8. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта с периодичностью не реже 1 (одного) раза в 20 (двадцать) лет и внеплановый капитальный ремонт Объекта после получения письменного разрешения от Арендатора. Под капитальным ремонтом Стороны договорились понимать проведение следующих действий: замена и (или) восстановление строительных инструкций или их элементов (кроме несущих строительных конструкций); замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения или их элементов; замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление этих элементов.

5.1.9. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения Арендатора согласовывать проектную документацию по реконструкции, перепланировке, переустройству, капитальному ремонту и (или) производству неотделимых улучшений Объекта, размещения информационных конструкций (объектов наружной рекламы, вывесок, объявлений или рекламных щитов) снаружи Здания (Объекта), а также вывесок внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта и письменно информировать об итогах рассмотрения. В случае несогласия Арендодатель обязуется в указанный срок предоставить обоснованный мотивированный отказ от согласования указанных документов.

5.1.10. Оказывать содействие Арендатору в прокладке линий связи для Объекта по имеющимся в Здании каналам связи, а при отсутствии каналов связи в Здании – оказывает содействие Арендатору в устройстве новых каналов связи.

5.1.11. В течение 5(пяти) рабочих дней от даты получения соответствующего обращения Арендатора обязан предоставить:

5.1.11.1. Согласие Арендодателя на прокладку линий связи по имеющимся в Здании каналам, а при отсутствии таковых – согласие на устройство новых каналов связи в Здании для целей обеспечения деятельности Арендатора в Объекте;

5.1.11.2. Согласие Арендодателя на привлечение Арендатором для оказания услуг связи провайдера по выбору Арендатора (без ограничения кандидатур);

5.1.11.3. Доступ к инженерным системам Здания и необходимую техническую документацию для проведения работ по интеграции охранных, противопожарных и иных систем Арендатора с инженерными системами Здания.

5.1.12. Арендодатель, подписывая Договор, дает согласие Арендатору на:

5.1.12.1. Установку на Объекте любых систем охраны (сигнализаций) на усмотрение Арендатора;

5.1.12.2. Привлечение собственной либо сторонней службы охраны для обеспечения контрольно-пропускного и внутриобъектового режимов охраны на Объекте по усмотрению Арендатора, в том числе с установкой контрольно-пропускного оборудования.

5.1.13. До государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Арендодатель, при намерении передать право собственности на Объект обязуется выполнить все нижеперечисленное:

- уведомить об этом Арендатора в письменном виде (любым способом, предусмотренным Договором) в срок не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты подписания соответствующего договора купли-продажи или иного договора / соглашения, предусматривающего отчуждение Объекта;

- включить в соответствующий договор купли-продажи или иной договор, предусматривающий отчуждение Объекта, условие об обременении Объекта арендой в пользу Арендатора по Договору;

- письменно уведомить лицо, в чью пользу планируется отчуждение Объекта, об обременении Объекта арендой в пользу Арендатора по Договору.

## **5.2. Арендодатель вправе:**

5.2.1. Арендодатель имеет право доступа на Объект в порядке, указанном в пункте 5.3.99 Договора, для контроля за соблюдением Арендатором условий Договора, для проведения обмеров и оценок, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей в них. Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход на Объект представителей Арендодателя.

5.2.2. Для надлежащей эксплуатации Здания Арендодателем могут по его усмотрению привлекаться управляющие или другие организации.

5.2.3. Извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Объекта за счет Арендодателя, вправе без дополнительной оплаты со стороны Арендатора устранить недостатки Объекта, не установленные на момент заключения Договора и полностью или частично препятствующие использованию Объектом.

5.2.4. Арендодатель вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его путем направления Арендатору письменного уведомления не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора.

### **5.3. Арендатор обязуется:**

5.3.1. Использовать Объект и Места общего пользования в соответствии с условиями Договора и в целях, указанных в пункте 1.6 Договора.

5.3.2. Вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором, в размере и сроки, установленные Договором.

5.3.3. Не производить неотделимые улучшения Объекта без предварительного письменного согласия Арендодателя.

Арендатор не вправе вносить права аренды в залог, уставный капитал, иным образом обременять их правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.3.4. Не производить без предварительного письменного согласия Арендодателя реконструкцию, перепланировку, переустройство, капитальный ремонт и (или) неотделимые улучшения Объекта, размещение объектов наружной рекламы, вывесок, объявлений или рекламных щитов снаружи Здания, а также вывесок внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта.

5.3.5. В случае, если Арендатор, по письменному согласованию с Арендодателем, производит реконструкцию, перепланировку, переустройство, капитальный ремонт, то он обязан предоставить Арендодателю оригиналы проектной, разрешительной и исполнительной документации, согласованной в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

5.3.6. Своевременно за счет собственных средств производить текущий ремонт Объекта при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю. Расходы, связанные с получением соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ, несет Арендатор.

5.3.7. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в чистом, работоспособном, функциональном, исправном и безопасном состоянии, необходимом для его нормальной эксплуатации по назначению, в том числе в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.

5.3.8. Осуществлять текущий ремонт Объекта без получения письменного разрешения от Арендодателя. Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать действия, не относящиеся к реконструкции и капитальному ремонту.

5.3.9. По предварительному (не позднее чем за 3 (три) рабочих дня) письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Объект в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем 2 (двух) раз в месяц). Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ в Объект, устанавливается Арендодателем в указанном требовании и должно приходиться на рабочие часы (по режиму работы Арендатора), за исключением случаев, когда в сложившихся обстоятельствах обоснованно требуется доступ во внерабочие часы.

5.3.10. Соблюдать требования пожарной безопасности. Обеспечивать соблюдение персоналом (работниками) установленного противопожарного режима и порядка организации производства работ на Объекте.

5.3.11. Оказывать необходимое содействие при ликвидации произошедших не по вине Арендатора аварий на Объекте и их последствий.

5.3.12. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших в Здании по вине Арендатора, в том числе последствия нарушений правил использования работниками Арендатора оборудования, отделки и строительных конструкций Здания, в том числе Мест общего пользования, приведших к нанесению вреда имуществу или здоровью сотрудников Арендодателя или третьим лицам.

5.3.13. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Объекта, оборудование серверных комнат, а также иное специальное оборудование без получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения таких разрешений (документации). Ответственность за соответствие размещения смонтированного оборудования установленным нормам несет Арендатор.

5.3.14. Не повреждать и не загромождать любую часть Объекта и Места общего пользования, а также не затруднять доступ к ним, не размещать в Объекте и (или) Здании никакие предметы в таком положении, количестве или такого веса, которые нанесут вред Объекту и (или) Зданию.

5.3.15. Возвратить Арендодателю Объект в соответствии с пунктом 3.2 Договора.

5.3.16. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение его сотрудниками и посетителями пропускного и внутри объектного режимов, порядок производства работ в Здании и Объекте, а также надлежащим образом использовать Объект и Места общего пользования.

5.3.17. Самостоятельно строить свои взаимоотношения с государственными органами в сфере своей деятельности.

5.3.18. Соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, в том числе в области пожарной безопасности, охраны труда и охраны окружающей среды.

5.3.19. Не использовать Объект способом, который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции, водоснабжения, электроснабжения Объекта или Здания.

5.3.20. Арендатор обязан обеспечить сохранность оборудования или иного имущества, Арендодателя установленного (находящегося) в помещении Объекта, принятого по Акту приема-передачи.

#### **5.4. Арендатор вправе:**

5.4.1. Беспрепятственно занять и использовать Объект, а также осуществлять все иные права Арендатора по Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

5.4.2. Проводить за свой счет на Объекте ремонтные работы, за исключением текущего ремонта, и неотделимые улучшения только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя на производство таких работ.

5.4.3. Вывезти в любое время с Объекта или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью.

5.4.4. При необходимости, по письменному согласованию с Арендодателем, самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.

5.4.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта в соответствии с Договором, являются его собственностью.

5.4.6. При обнаружении недостатков Объекта, не установленных на момент приемки Объекта во временное владение и пользование, полностью или частично препятствующих использованию Объекта, Арендатор вправе по своему выбору:

5.4.6.1. Потребовать от Арендодателя либо устранения недостатков без дополнительной оплаты, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих документально подтвержденных расходов на устранение недостатков Объекта;

5.4.6.2. Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при оплате арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до наступления срока выплаты арендной платы;

5.4.6.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты расторжения, указанной в уведомлении, а Арендодатель обязан в течение

5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возместить Арендатору документально подтвержденные убытки и стоимость согласованных с ним неотделимых улучшений в Объект.

5.4.7. Если удовлетворение требований Арендатора или учет его расходов на устранение указанных в пункте 5.4.6 недостатков Объекта из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать у Арендодателя возмещения непокрытой части убытков. При этом, Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору.

5.5. Передавать Объект или его часть в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам с письменного согласия Арендодателя, а также регистрировать юридические лица, филиалы юридического лица по адресу Здания.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

6.2. При нарушении Арендатором сроков перечисления арендной платы – Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, от просроченной суммы арендной платы, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.

6.3. При нарушении Арендатором срока внесения иных платежей по Договору Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, от просроченной суммы платежа, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.

6.4. Арендодатель обязан возместить Арендатору все убытки, причиненные авариями систем теплоснабжения, энергоснабжения произошедшими по вине Арендодателя. Размер убытков и порядок их компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии. Арендодатель возмещает убытки Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего акта.

6.5. За ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь: пунктов 5.1.1, 5.1.2, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.1.8, 5.1.9, 5.1.10 Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере 10 % (десять) процентов от суммы Постоянной арендной платы в месяц за каждый факт такого ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, а также потребовать возмещения убытков в полном объеме.

6.6. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных пунктом 5.1.133 Договора, Арендодатель обязан оплатить Арендатору штраф в размере суммы Постоянной арендной платы за 6 (шесть) месяцев, а также возместить Арендатору все понесенные им убытки, связанные с нарушением Арендодателем обязательств, предусмотренных пунктом 5.1.133 Договора.

6.7. Уплата неустойки и (или) возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

6.8. Арендатор несет ответственность за исполнение требований пожарной безопасности в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении правил противопожарного режима в Российской Федерации» в части организации и выполнении видов работ, а также обучения персонала нормам пожарной безопасности.

6.9. Требование об оплате неустойки, штрафа должно быть оформлено в письменном виде, подписано уполномоченным представителем соответствующей Стороны и передано уполномоченному представителю другой Стороны под расписку о получении или направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. Оплата (неустойки, компенсации, штрафов) производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора/Арендодателя и счета.

6.10. Арендодатель обязан возместить имущественные потери Арендатора в соответствии с сост. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникшие у Арендатора в случае привлечения его к ответственности за использование Земельного участка, на котором расположено Здание, с нарушением вида его разрешенного использования, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора.

## 7. Изменение и расторжение Договора

7.1. При заключении и исполнении договора, изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

7.2. Договор может быть продлен по письменному соглашению Сторон, составленному в форме дополнительного соглашения к Договору. Дополнительное соглашение считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации, а для Сторон – с момента его подписания.

7.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его в случаях, когда Арендатор:

7.3.1. Пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения, указанного в пункте **Ошибка! Источник ссылки не найден.**6 Договора;

7.3.2. Существенно ухудшает Объект;

7.3.3. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

7.4. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его в случаях, когда:

7.4.1. Объект имеет препятствующие (частично или полностью) пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его исправности при заключении Договора;

7.4.2. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Объекта в установленные Договором сроки;

7.4.3. Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

7.5. При наличии оснований, установленных пунктами 7.33 и 7.44 Договора, Арендодатель (Арендатор) обязан в срок не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения направить Арендатору (Арендодателю) письменное уведомление по адресу, указанному в разделе 13 Договора.

7.6. Арендатор вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) путем направления Арендодателю письменного уведомления не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора, без возмещения каких-либо убытков Арендодателю связанных с досрочным прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.

7.7. В случае изменения или расторжения Договора Арендатор обязан совместно с Арендодателем совершить необходимые действия по представлению в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов для внесения записи об изменении или о прекращении действия Договора.

7.8. Арендодатель вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его путем направления Арендатору письменного уведомления не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора.

В случае если Арендодатель в соответствии с настоящим пунктом в одностороннем внесудебном порядке отказывается от Договора (исполнения Договора), то Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возместить Арендатору документально подтвержденные убытки и стоимость согласованных с ним неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

8.1. Обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить, считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.

8.2. Случаями непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, а также акты органов власти, влияющие на выполнение обязательств Сторон, и все другие аналогичные события и обстоятельства.

8.3. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее 3 (трех) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.

8.4. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.

8.5. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.

## **9. Конфиденциальность**

9.1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета и содержания Договора, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим сторонам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.

9.2. Любые убытки, вызванные нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет после прекращения действия Договора.

Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. Порядок разрешения споров**

10.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

10.2. В случае неурегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 10.1 Договора, спор передается в Арбитражный суд Республики Мордовия.

## **11. Прочие условия**

11.1. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендатор настоящим поручает Арендодателю представить Договор в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора Сторонами, а Арендодатель принимает на себя выполнение этого поручения. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора (а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении), оплачиваются Арендодателем в полном объеме.

11.3. Все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, требования, претензии и т.п.) должны направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 13 Договора, и приобретают юридическую силу с момента доставки адресату, за исключением случаев, отдельно оговоренных в Договоре.

При изменении адресов или иных сведений, имеющих значение для надлежащего исполнения обязательств по Договору, соответствующая Сторона заблаговременно, не позднее 1 (одного) рабочего дня до вступления в силу соответствующих изменений, обязана обеспечить доставку другой Стороне соответствующего уведомления. На Сторону, нарушившую данную обязанность, возлагаются все неблагоприятные последствия и риски отсутствия у другой Стороны актуальной информации, в частности, все юридически значимые сообщения считаются доставленными, а их юридические последствия – возникшими, при условии доставки по предыдущему доведенному до отправителя адресу получателя.

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

- а) через собственного курьера под расписку на копии;
- б) через курьерскую службу с описью вложения;
- в) по почте с уведомлением о вручении и описью вложения;
- г) телеграммой с уведомлением о вручении.

Подтверждение содержания отправления обязательно. Иные способы направления извещений (в том числе по электронной почте или по факсу) допускаются, но не признаются имеющими юридическую силу, за исключением случаев, специально оговоренных в Договоре.

11.4. Договор составлен на 17 (семнадцати) листах (без учета приложений), в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **12. Приложения к Договору**

12.1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью и действительны, если они составлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

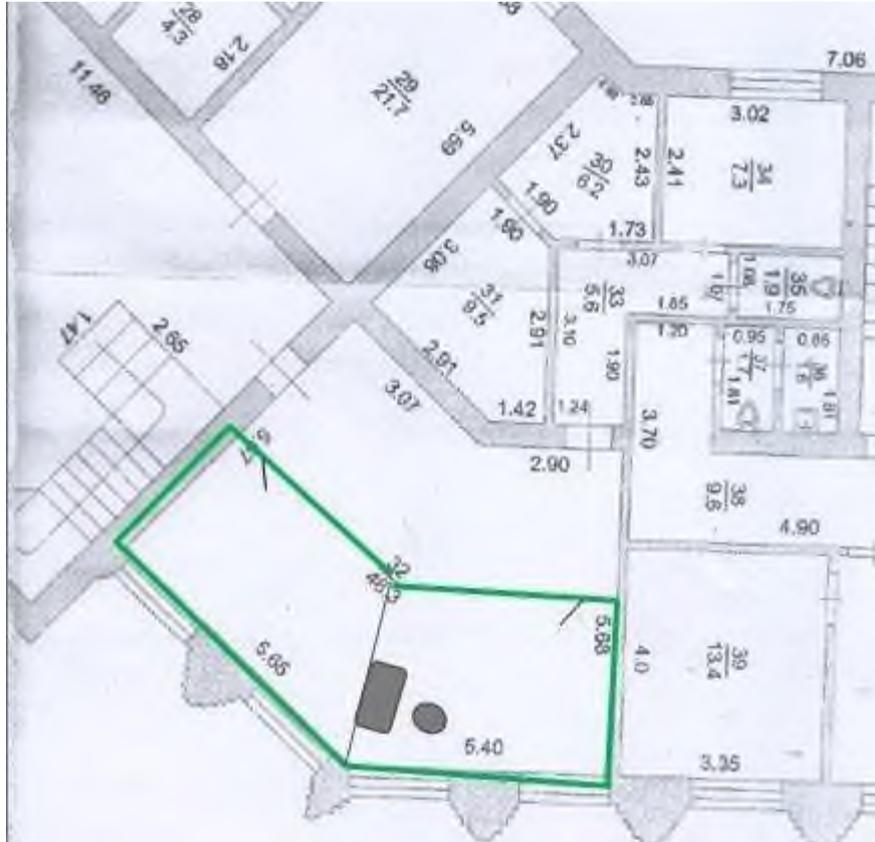
12.2. Приложение № 1 – План Здания с указанием Объекта (заштриховано) на этаже – на 1 листе.

12.3. Приложение № 2 – Акт о разграничении эксплуатационной ответственности – на 2 листах.

12.4. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Объекта – на 2 листах.

## **13. Реквизиты и подписи Сторон**

План Здания с указанием Объекта  
(выделено)



**АКТ**  
**о разграничении эксплуатационной ответственности**

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Зоны эксплуатационной ответственности Сторон по обслуживанию и ремонту инженерных систем, расположенных в Объекте распределены следующим образом:  
Описание эксплуатационной ответственности Сторон указано в таблице, а границы эксплуатационной ответственности Сторон указаны на схемах инженерных систем (Приложение к настоящему Акту).

**Таблица:**

<b>Наименование инженерных систем</b>	<b>Параметры системы</b>	<b>Описание эксплуатационной ответственности Арендодателя</b>	<b>Описание эксплуатационной ответственности Арендатора</b>

**Приложение № 1**  
к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности  
(система электроснабжения)

**Форма Акта приема-передачи (возврата) недвижимого имущества**

---

**АКТ № \_\_\_\_\_  
приема-передачи (возврата) недвижимого имущества**

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «**Арендодатель**» в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», составили настоящий акт приема-передачи(возврата) недвижимого имущества (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

1. На основании договора долгосрочной аренды недвижимого имущества от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:  
- часть недвижимого имущества (далее – «**Объект**»), являющуюся частью \_\_\_\_\_ (далее – «**Здание**»), кадастровый/условный номер Здания \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_.

Объект передается в следующем техническом состоянии:

- **фасад и кровля Здания:** \_\_\_\_\_  
*(указать вид отделки, например – окраска, плитка, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_  
*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_  
*(при наличии перечислить недостатки, например наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **стены:** \_\_\_\_\_  
*(указать вид отделки, например – окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_  
*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_  
*(при наличии перечислить недостатки, например наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **потолки:** \_\_\_\_\_  
*(указать вид отделки, например :окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_  
*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_  
*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **полы:** \_\_\_\_\_  
*(указать вид отделки, например: окраска, паркет, плитка, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_ **удовлетворительное** \_\_\_\_\_  
*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

**НЕДОСТАТКИ:** \_\_\_\_\_  
(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)

**- двери:** \_\_\_\_\_  
(указать материал, вид отделки, например: металлическая, деревянная, др. покрытие)

**СОСТОЯНИЕ:** \_\_\_\_\_  
(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)

**НЕДОСТАТКИ:** \_\_\_\_\_  
(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, сломан замок/ручка, перекос, иные повреждения)

**- окна:** \_\_\_\_\_  
(указать материал, вид отделки, например: пластиковые, деревянные, алюминиевые, окраска, др. покрытие)

**СОСТОЯНИЕ:** \_\_\_\_\_  
(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)

**НЕДОСТАТКИ:** \_\_\_\_\_  
(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, сломана/отсутствует ручка, иные повреждения)

**- оборудование**

**НЕДОСТАТКИ:** \_\_\_\_\_  
(при наличии перечислить недостатки, повреждения для каждого вида оборудования)

**- иное:** \_\_\_\_\_

**Форма согласована, подписи сторон:**