

Примерная форма

ДОГОВОР
аренды имущества, расположенного на территории
опережающего социально-экономического развития, созданной
на территории Российской Федерации, за исключением
территории Дальневосточного федерального округа

_____ "___" _____ 20__ г. № _____
(место заключения договора)

На основании _____
(наименование, дата, номер соглашения об осуществлении
деятельности на территории опережающего
социально-экономического развития)

_____ (далее - Соглашение)

(наименование управляющей компании)

в лице _____,
(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)
уполномоченного лица)

действующего на основании _____

(наименование, дата, номер документа, на основании которого действует
уполномоченное лицо)

именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и

(наименование и организационно-правовая форма резидента территории
опережающего социально-экономического развития)

в лице _____,
(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)
уполномоченного лица)

действующего на основании _____

(наименование, дата, номер документа, на основании которого действует
уполномоченное лицо)
именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые в
дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во
временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять объект
недвижимого имущества

(земельный участок, здание, сооружение, иные объекты недвижимости,
предусмотренные Соглашением)
кадастровый номер _____,
расположенный(ое) по адресу: _____

_____ для использования _____
(указать целевое назначение объекта недвижимости
в соответствии с Соглашением)

общей площадью _____ кв. м (далее - Объект) на
(указывается цифрами и прописью)
срок, установленный разделом 2 настоящего Договора.

Характеристики Объекта подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра

недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключается на срок действия Соглашения.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до "___"
_____ 20 года.

3. Взаимодействие Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Арендатору указанный в пункте 1.1 Договора Объект по акту приема-передачи Объекта в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению Объекта.

3.1.2. Обеспечить наличие и бесперебойную работоспособность в полном объеме систем Объекта, в том числе _____ <1>.

<1> В данном подпункте возможно предусмотреть обеспечение работоспособности систем отопления, вентиляции и кондиционирования; систем холодного, горячего водоснабжения и канализации; систем пожарной безопасности; систем электроснабжения; лифтов; систем безопасности (системы контроля и управления доступом, системы охранной сигнализации, пожарной сигнализации, системы структурированных кабельных сетей; системы охранного телевидения, резервного электропитания систем безопасности); систем аварийного электроснабжения или источников бесперебойного электропитания.

3.1.3. В случае нанесения ущерба Объекту вследствие обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по устранению последствий причиненного ущерба.

3.1.4. Не препятствовать Арендатору пользоваться Объектом, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.

3.1.5. При возврате Объекта Арендодателю принять его по акту приема-передачи Объекта. При наличии претензий к состоянию Объекта на момент его сдачи Арендодатель обязан отразить их в акте приема-передачи Объекта, установив срок и способ устранения данных претензий Арендатором.

3.1.6. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента изменения адреса Арендодателя или его банковских реквизитов письменно уведомить Арендатора об указанных изменениях.

3.2. Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в рабочее время к Объекту с предварительным уведомлением Арендатора не позднее чем за 24 (двадцать четыре) часа (в случае пожара или возникновения аварийной ситуации на Объекте без предварительного уведомления) в присутствии представителей Арендатора с целью осмотра Объекта на предмет соблюдения условий пользования Объектом в соответствии с настоящим Договором.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Принять от Арендодателя Объект по акту приема-передачи Объекта.

3.3.2. Использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 Договора.

3.3.3. Содержать Объект в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном), производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на его содержание.

3.3.4. Не производить перепланировки и переоборудования Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

3.3.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении Объекта и вернуть Объект Арендодателю по акту приема-передачи Объекта в исправном состоянии с учетом нормального износа.

3.3.6. Вносить арендную плату за Объект в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.3.7. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, не сдавать Объект в субаренду, в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ, а также не предоставлять его в безвозмездное пользование.

3.3.8. Заключить договор страхования имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия договора (страхование гражданской ответственности), а также договор страхования имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения Объекта, в пользу Арендодателя на весь срок действия договора (страхование имущества).

3.3.9. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Объекте неотделимые улучшения, составляющие принадлежность Объекта и неотделимые без вреда для его конструкций.

3.3.10. За 2 (два) месяца до истечения срока Договора уведомить Арендодателя о намерении продлить срок действия Договора.

3.3.11. Немедленно информировать Арендодателя о повреждениях или разрушении Объекта и принимать все необходимые меры по уменьшению ущерба, связанного с такими повреждениями или разрушением Объекта.

3.3.12. В случае возникновения любых аварийных ситуаций незамедлительно уведомить Арендодателя о факте их возникновения, обеспечить беспрепятственный доступ к Объекту сотрудников аварийно-технических служб и (или) эксплуатирующих организаций, представителей Арендодателя, осуществить действия, необходимые для ликвидации возникших аварийных ситуаций.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Пользоваться Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.2. С согласия Арендодателя производить улучшения Объекта, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования.

4. Платежи и порядок расчетов по Договору

4.1. Размер арендной платы составляет _____
(сумма указывается цифрой и прописью)

в месяц, без учета НДС, в соответствии с методикой расчета арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, расположенного в границах территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа, разработанной в соответствии с частью 5 статьи 14 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. N 473-ФЗ "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" <2>.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 1, ст. 26.

Расходы Арендатора на уплату коммунальных и эксплуатационных услуг не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

4.2. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя: _____

(указываются реквизиты расчетного счета)
предоплатой за следующий месяц не позднее 20 (двадцатого) числа текущего месяца.

4.3. Обязанность Арендатора по уплате арендной платы считается исполненной с даты зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае нарушения сроков передачи (возврата) Объекта Сторона, чье право нарушено таким неисполнением, вправе потребовать от другой Стороны уплаты штрафа в размере 0,1 процента от размера годовой арендной платы за каждый день просрочки платежа.

5.2. Уплата неустоек, штрафов и процентов не освобождает Сторону, нарушившую Договор,

от исполнения обязательств в натуре.

5.3. Претензии по возмещению убытков оформляются Сторонами в письменном виде.

Претензия должна быть направлена по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре, почтовым отправлением с уведомлением о вручении адресату либо телеграммой.

Сторона, получившая претензию, обязана направить письменный ответ на нее другой Стороне в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения претензии.

В случае неполучения Стороной, направившей претензию, ответа на нее в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления претензии досудебный порядок урегулирования споров считается соблюденным.

5.4. Стороны пришли к соглашению, что при невозможности урегулирования спорных вопросов в претензионном порядке все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, изменения, исполнения, нарушения, расторжения или недействительности, подлежат разрешению в _____.

(указывается
арбитражный суд)

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны должны провести переговоры и решить вопрос о возможности (невозможности) продолжения договорных отношений в рамках настоящего Договора.

7. Изменение, расторжение, прекращение Договора

7.1. Договор может быть изменен и расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Договор подлежит досрочному расторжению в судебном порядке:

7.3.1. При использовании Арендатором Объекта в целом или его части с существенным нарушением условий Договора.

7.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта.

7.3.3. В случае невнесения Арендатором арендной платы более чем 2 (два) раза подряд.

7.4. При прекращении Договора Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи Объекта не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента прекращения действия настоящего Договора.

7.5. Окончание срока действия настоящего Договора или его досрочное расторжение не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, которые были допущены в течение срока действия настоящего Договора, и не освобождает Арендатора от обязанности по возврату Объекта и по уплате задолженности по арендной плате и иным платежам за период действия Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор заключен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.2. Все протоколы, соглашения и переписка, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с даты вступления Договора в силу.

9. Приложения к Договору

9.1. К настоящему Договору прилагаются:

9.1.1. выписка из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объекта;

9.1.2. акты приема-передачи Объекта.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

Арендатор

Местоположение:

Местоположение:

ОГРН: _____

ОГРН: _____

ИНН/КПП: _____

ИНН/КПП: _____

БИК: _____

БИК: _____

Р/С: _____

Р/С: _____

Наименование банка:

Наименование банка:

К/С: _____

К/С: _____

(подпись)

(подпись)