

**ПОЛОЖЕНИЕ
об аренде недвижимого имущества, принадлежащего
АО «Научно-производственная корпорация «Уралвагонзавод»**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок передачи в аренду объектов недвижимого имущества АО «Научно-производственная корпорация «Уралвагонзавод», контроля за сохранностью и использованием по назначению переданных в аренду объектов недвижимого имущества.

1.2. Настоящее Положение является обязательным для исполнения Обществом при заключении договоров аренды с третьими лицами (арендаторами недвижимого имущества).

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

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

1.5. Положение не распространяется на передачу третьим лицам:

- в коммерческий наем (безвозмездное пользование) жилых помещений Общества;
- в пользование частей нежилых помещений (например, установка банкоматов, рекламных стоек и т.д., т.е. пользователь не занимает отдельного нежилого помещения);
- в пользование конструкций объектов недвижимого имущества (участков стен, крыш, бортов, колонн и т.д.);
- в пользование театральных сцен, гримерных, спортзалов, футбольных полей, хоккейных кортов, плавательных и беговых дорожек, ледовой арены, всех типов спортивных площадок, трибун, раздевалок и иных аналогичных объектов, которые используются третьими лицами от нескольких часов до нескольких дней (максимум 90 дней);
- в пользование концертных залов, залов приемов, кафе, фойе, так же комнат и помещений для проведения культурно-массовых, торжественных и иных мероприятий;
- в пользование учебных аудиторий, учебно-практических классов для проведения образовательных мероприятий;
- в субаренду (сублизинг) недвижимого имущества;
- в аренду участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, подлежащих государственной регистрации.

1.6. Учет Объектов, переданных в аренду, осуществляется Обществом и Государственной корпорацией «Ростех» (далее по тексту Корпорация), в том числе путем внесения сведений в систему «Информационная база активов Корпорации».

1.7. 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 годовой объем выручки с учетом НДС).

1.8. Заключение договоров аренды Объектов осуществляется путем проведения торгов на право заключения этих договоров. Решение о целесообразности проведения торгов принимает Совет директоров, который также одобряет существенные условия договора аренды. В случаях, установленных настоящим Положением, заключение договоров аренды может осуществляться без проведения торгов. Краткосрочные договоры Общество вправе заключать без проведения торгов.

1.9. Договор аренды может быть краткосрочным, срок действия такого договора аренды не превышает 364 календарных дня; долгосрочным – срок действия, которого составляет 1 год и более.

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

В случае заключения договоров аренды без проведения торгов арендная плата определяется на основании отчета об оценке величины арендной платы, подготовленного независимым оценщиком. В случаях, установленных настоящим Положением, Совет директоров Общества имеет право установить льготную ставку арендной платы.

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

1.12. Возможное использование Объекта указывается в договоре аренды.

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

1.14. Принятие решения о заключении краткосрочных договоров аренды находится в компетенции единоличного исполнительного органа Общества, долгосрочных – в компетенции совета директоров.

2. Порядок определения размера арендной платы

2.1. Величина арендной платы, определяемая в отчете независимого оценщика, должна соответствовать реальной рыночной стоимости.

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 по необходимости, но не реже одного раза в год. В целях снижения затрат целесообразно проводить оценку одновременно на все планируемые к передаче в аренду объекты недвижимости.

2.3.1. В период действия долгосрочного договора аренды определение оценки величины арендной платы по истечении очередного года аренды необязательно в случае, если договором предусмотрено условие о повышении платы.

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 в следующих случаях:

- если планируется ежегодно сдавать в краткосрочную аренду Объекты общей площадью не более 3 000 кв. м;
- если планируется ежегодно сдавать в краткосрочную аренду Объекты планируемая выручка от которой в год не превысит 30 млн. рублей с учетом НДС;
- если, Объекты расположены в субъектах Российской Федерации, за исключением городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

В этом случае Общество направляет копии отчетов об оценке ставки арендной платы, (в электронном виде) в специализированную организацию, определенную Корпорацией в установленном порядке, в порядке информации в течение 10 дней со дня получения отчета.

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

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

Порядок проведения торгов определен в Приложении № 1 к настоящему Положению.

3.2. Для организации и проведения аукциона на право заключения договоров аренды Объекта Общество (Организатор торгов) вправе, привлечь на основе агентского договора юридическое лицо (специализированную организацию) с учетом требований Единого положения о закупке Корпорации (далее - ЕПоЗ) для оказания следующих услуг:

- разработка аукционной 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.

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 заключается без проведения торгов и без решения совета директоров Общества при условии его заключения по типовой форме в следующих случаях:

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

- в случае заключения договора аренды с лицом, с которым заключен договор 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", если предоставление имущества в аренду было предусмотрено документацией соответствующей процедуры закупки;

- в случае заключения договора аренды на срок не более чем 90 календарных дня с одним лицом в течение одного года (положения о преимущественном праве аренды не применяются) вне зависимости от площади;

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

- в случае заключения краткосрочных договоров аренды с лицом, с которым заключен договор на предоставление лечебно-профилактического питания сотрудникам, занятыми на вредных (особо вредных) и опасных производствах и/или общественного питания, по итогам конкурсной процедуры закупки, проведенной в соответствии с Федеральным законом «О закупке товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» № 223-ФЗ от 18.07.2011 г.

4.2. Долгосрочный договор аренды может быть заключен без проведения торгов по решению Совета директоров Общества в следующих случаях:

- в случае заключения договоров 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 1996г. № 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 организациями и образовательными учреждениями;

- в случае заключения договора аренды с организациями, входящими в интегрированную структуру АО «Научно-производственная корпорация «Уралвагонзавод» (вне зависимости от срока договора аренды и размера общей площади передаваемых в аренду объектов)

- в случае заключения договоров 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;

- в случае заключении 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 18.07.2011 № 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 соответствующих обоснований.

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 настоящим Положением оформляются письменно в виде заявления.

4.4. Заявления должны содержать следующую информацию:

- наименование заявителя с указанием организационно-правовой формы (ОГРН, ИНН, кем выдано, когда) – для юридических лиц; фамилию, имя, отчество, паспортные данные – для физических лиц;

- место нахождения (для юридических лиц), место 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. Заявления о предоставлении в аренду Объекта рассматриваются 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);

- выписки из Единого государственного реестра юридических лиц;

- выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

- документа об избрании руководителя и (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.

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

4.7. По результатам рассмотрения представленных документов Общество принимает решение об удовлетворении заявления путем заключения договора аренды или отказывает с указанием причины с уведомлением 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 недвижимого имущества 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 Приложения № 2 настоящего Положения.

Решение о заключении договора аренды по форме, отличающейся от типовой, может приниматься Советом директоров при наличии соответствующих обоснований. При осуществлении голосования по указанному вопросу члены Совета директоров Общества обязаны руководствоваться исключительно нормами законодательства Российской Федерации и интересами Общества. Письменные указания (директивы) при этом не оформляются.

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

6.4. Передача Объекта 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.

6.5. Предложение Общества о заключении договора без проведения торгов должно содержать условие, что если в течение 10 дней с момента получения проекта договора заявитель (победитель торгов) не дает согласие 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.

6.6. Договор аренды должен предусматривать право арендодателя расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке по письменному уведомлению арендатора. Уведомление должно быть отправлено в срок не менее чем за 90 дней до даты расторжения.

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

6.8. Размер арендной платы по заключенному долгосрочному договору аренды может изменяться не чаще одного раза в год. Порядок изменения арендной платы указывается в договоре.

6.9. В случае выставления на аукцион права заключения долгосрочного договора аренды на срок более трех лет по решению Совета директоров возможно 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, принятого по итогам рассмотрения технико-экономического обоснования сделки с учетом наличия обязательств 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, инициируемых Обществом, могут привлекаться представители Корпорации.

8.2. Проверки могут проводиться Обществом согласно установленному графику и (или) по обращениям организаций, осуществляющих техническое обслуживание Объектов, по поручению Корпорации и (или) Общества, заявлениям физических и 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 освобождение Объекта аренды.

8.4. Общество обязано не допускать продление 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 (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) настоящего Положения.

9.2. Генеральный директор 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) перед 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 настоящего Положения, могут быть признаны Корпорацией и (или) Обществом 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 порядке, допускается:

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

- передача временно неиспользуемого критически значимого актива в долгосрочную аренду организациям Корпорации на основании решения Совета директоров Общества.

10.2. Принятие решения о передаче объектов недвижимого имущества в аренду на условиях, не предусмотренных настоящим Положением, осуществляется на основании решения Совета директоров Общества.

ПОРЯДОК
проведения торгов на право заключения договоров
аренды недвижимого имущества

1. Общие положения

1.1. Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества АО «Научно-производственная корпорация «Уралвагонзавод», 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 Общества.

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.

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 АО «Научно-производственная корпорация «Уралвагонзавод», осуществляется путем проведения торгов в случаях, предусмотренных настоящим Положением.

3.2. Торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

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

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

3.9. Для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере 5% от цены договора, а если это предусмотрено документацией о торгах, в размере, устанавливаемом в документации о торгах.

3.10. 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.

3.11. Одно лицо имеет право подать только одну заявку.

3.12. 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.

3.13. 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.

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

3.15. Если на участие в аукционе не подано ни одной заявки (в аукционе нет участников), он признается несостоявшимся.

По итогам несостоявшегося аукциона организатором торгов составляется и подписывается соответствующий протокол.

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

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 настоящего Порядка.

5.8. В извещении о торгах в электронной форме, размещаемом на сайтах в сети "Интернет", наряду со сведениями, предусмотренными пунктом 5.2 настоящего 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);
- 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

В случае признания торгов несостоявшимися, по основаниям, не указанным в пунктах 3.6 и 3.15 настоящего 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 настоящим Порядком, регламентируется правовыми актами и (или) решениями Корпорации или органами управления Общества.

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 № _____

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, (приложение №2).

1.5. 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 течение 3 (трех) рабочих дней со дня окончания действия настоящего Договора принять у Арендатора Объект по акту приема-передачи.

2.1.3. обеспечить плату 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 (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, санитарно-эпидемиологического, экологического, миграционного законодательства Российской Федерации;

2.2.6. обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект в рабочие часы с 8:30 до 17:00 по рабочим дням для осмотра Объекта и проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также в случае аварийных ситуаций обеспечивать доступ на Объект работникам ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб в любое время;

2.2.7. в течение 3 (трех) дней со дня окончания 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 срок;

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

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

2.2.10. размещать рекламу на Объекте только с предварительного письменного согласия Арендодателя;

2.2.11. обеспечивать соблюдение своими работниками, клиентами пропускного режима в здании (на территории), а также соблюдать дисциплину и порядок в здании, не создавая препятствий и не мешая 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;

2.2.12. сообщать Арендодателю о принятии решения о ликвидации или реорганизации Арендатора в течение 5 (пяти) дней с момента принятия решения и в течение 5 (пяти) дней о внесении изменений или дополнений в учредительные документы Арендатора;

2.2.13. содержать Объект в полной исправности и образцовом санитарном состоянии

в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электротехническую безопасность;

2.2.14. производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Объекта;

2.2.15. не производить никаких перепланировок, переустройства и переоборудования, в т.ч. расположенных в них сетей и коммуникаций, без согласия Арендодателя;

2.2.16. не производить улучшений Объекта, неотделимых без вреда для Объекта, без согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенная Арендатором, возмещению не подлежит;

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 Объект в результате действий Арендатора или непринятия им обоснованных и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязуется восстановить Объект своими силами за счет собственных средств или возместить в полном объеме причиненный ущерб в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Пункты 2.2.14 - 2.2.18 договора не применимы при аренде земельных участков. Возможно добавление иных обязательств для Сторон.

2.2.19. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

2.2.20. Не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих компетентных органов, до получения такого решения (разрешения).

2.2.21. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

2.2.22. Ежеквартально, не позднее 10-го числа месяца, начинающего квартала, направлять Арендодателю акт сверки взаимных расчетов.

2.2.23. обеспечивать неукоснительное соблюдение своим персоналом Инструкции по пропускному и внутриобъектовому режиму АО «Научно-производственная корпорация «Уралвагонзавод», в том числе исключить факты появления персонала Арендатора на территории Арендодателя в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения, проноса или хранения на территории Арендодателя веществ, вызывающих алкогольное, наркотическое или токсическое опьянение, и нести предусмотренную настоящим договором ответственность за допущение таких фактов.

Под словами «территория Арендодателя» в настоящем договоре понимается обособленная явным образом, позволяющим контролировать доступ к ним, площадь земельных участков и зданий (сооружений), находящихся в собственности (владении, пользовании) Арендодателя, включая контрольно-пропускные пункты.

2.2.24. за действия персонала Арендатор отвечает перед Арендодателем, как за свои собственные.

2.2.25. не позднее одного рабочего дня после наступления обстоятельств, исключающих работу конкретного работника Арендатора по настоящему договору (увольнение, командировка, перевод или перемещение на другую работу и т.п.), письменно уведомить об этом Арендодателя и обязать данного работника вернуть пропуск на территорию Арендодателя в Бюро пропусков.

2.2.26. для оформления и продления пропусков на автотранспорт Арендатора и временных пропусков для работников Арендатора заблаговременно направлять Арендодателю соответствующие заявки.

Арендодатель по своему усмотрению определяет целесообразность доведения до сведения Арендатора причин отказа в даче своего согласия на въезд конкретного автотранспорта или на работу на территории Арендодателя отдельным включенным в заявку Арендатора лицам.

Арендатор не освобождается от ответственности за нарушение срока выполнения работ, если такое нарушение связано с невыполнением Арендатором предусмотренных настоящим пунктом договора правил.

2.2.27. в пятидневный срок с момента подписания договора предоставить Арендодателю перечень занимаемых на территории Арендодателя помещений и размещенного на территории Арендодателя стационарного оборудования, с указанием в перечне данных о месте дислокации помещений и оборудования, а также с приложением к перечню документов, подтверждающих наличие у Арендатора права собственности либо временного владения на указанное в перечне имущество (копии свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи, договора аренды, актов приема-передачи, и т.д.). Представленные по настоящему пункту документы прилагаются к настоящему договору.

2.2.28. не позднее даты начала работ по настоящему договору обозначить занимаемые помещения, площадки, размещенное в (на) них оборудование вывесками, содержащими наименование Арендатора, Ф.И.О., контактные телефоны работников Арендатора, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности и сохранность соответствующего имущества.

2.2.29. не позднее даты начала работ по настоящему договору отдельным письмом в адрес Арендодателя представить Ф.И.О., контактные телефоны работников Арендатора с приложением образцов подписей и копий документов (доверенностей), подтверждающих их полномочия в установленном гражданским законодательством порядке, контролирующим от имени Арендатора соблюдение условий, предусмотренных п.п. 2.2.26. – 2.2.31. и иных, требующих двустороннего оформления, пунктах настоящего договора. Указанные в настоящем пункте документы с момента их получения являются приложением к настоящему договору.

2.2.30. обеспечивать нахождение своих работников строго на рабочих местах, определенных для выполнения работ по настоящему договору.

2.2.31. незамедлительно отстранить от работы своих работников, при выявлении Арендодателем у данных работников признаков алкогольного, наркотического, токсического опьянения и направить их на медицинское освидетельствование в специализированное медицинское учреждение Арендодателя, находящееся по адресу: г. Нижний Тагил, 25-й квартал, 1.

2.2.32. в случае положительного результата, оплата услуги, по алко/нарко тестированию в медицинском учреждении Арендодателя производится Арендатором. Арендатор обязан исключить в будущем появление на объектах Арендодателя лица, медицинское освидетельствование которого по признакам алкогольного, наркотического, токсического опьянения дало положительный результат.

2.2.33. не пользоваться на территории Арендодателя фото-видео аппаратурой, проигрывающими устройствами (в том числе с использованием наушников), средствами мобильной связи, не осуществлять фото и видео съемку объектов.

Использование средств мобильной связи допускается в специально отведенных местах, определенных распоряжением руководителя структурного подразделения Арендодателя, на территории которого осуществляются работы, в местах обозначенных специальными разрешающими знаками и с оформлением в установленном порядке материальных пропусков.

2.2.34. не собирать, не хранить, не размещать в СМИ и Интернете, других источниках информации, звуковые файлы и видеоролики, фотографии, содержащие информацию о Арендодателе и его объектах.

2.2.35. уведомить и получить согласие своих работников под роспись, на осуществление прав Арендодателя, предусмотренных п.п. 2.4.6. и 2.4.7. настоящего договора.

Пункты 2.2.23 - 2.2.35 настоящего договора применяются в случае заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося непосредственно на территории Общества.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора, в том числе о целевого использования Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предупредив Арендатора о своем намерении не менее чем за одни сутки;

2.3.2. отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или в части в случаях, предусмотренных пунктом 8.1. настоящего Договора, письменно уведомив Арендатора не менее чем за 20 (двадцать) 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) календарных дней до даты расторжения;

2.3.4. осуществлять фото- и видеofиксацию 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 законом случаях;

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

2.4.4. не допускать на территорию Арендодателя либо удалять с территории Арендодателя работников Арендатора, задержанных в состоянии, свидетельствующем о наличии алкогольного, наркотического или токсического опьянения, в том числе в случае отказа таких работников от прохождения соответствующего медицинского освидетельствования.

2.4.5. осуществлять проверку работников Арендатора и их личных вещей при входе или нахождении их на территории Арендодателя, в установленном законодательством и внутренними локальными актами Арендодателя порядке, с целью выявления проноса (хранения) веществ, вызывающих алкогольное, наркотическое или токсическое опьянение, а также оборудования, предусмотренного п. 2.2.32. настоящего Договора. При наличии у работников указанных в настоящем пункте веществ и предметов они подлежат изъятию и сдаче на хранение представителю Арендодателя с составлением соответствующего протокола по форме, утвержденной локальными внутренними документами Арендодателя. При отказе сдать данные вещества и предметы работник подлежит принудительному удалению с территории Арендодателя. Возврат изъятых веществ и предметов, оборот которых не запрещен и не ограничен, производится в установленном Арендодателем порядке.

2.4.6. удалять с территории Арендодателя работников Арендатора, находящихся в местах, не связанных с исполнением настоящего договора. Факт нахождения работника Арендатора в месте, не связанном с исполнением настоящего договора удостоверяется протоколом, оформленным в установленном Арендодателем порядке, и сопровождается изъятием пропуска, возврат которого осуществляется также в установленном Арендодателем порядке.

2.4.7. приостановить выполнение работ по настоящему договору в случае

невыполнения Арендатором условий, приведенных в п.п. 2.2.26, 2.2.27, 2.2.28 настоящего договора, с возложением на Арендатора ответственности за нарушение срока выполнения работ, связанное с данной приостановкой.

Пункты 2.4.4 - 2.4.7 настоящего договора применяются в случае заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося непосредственно на территории Общества.

2.5. Арендатор, заключивший настоящий Договор на торгах и 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 одного месяца.

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. Сумма переменного платежа указывается в счете, выставляемом 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. (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 ежемесячно путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение первых 5 (пяти) рабочих дней месяца оказания услуг (аренды), без предоставления счета.

Уплата переменной части арендной платы производится Арендатором ежемесячно путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Обязанность Арендатора по оплате считается исполненной с даты поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора.

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 (или в соответствии с действующим отчетом об оценке).

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.

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.

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 ежемесячно путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение первых 5 (пяти) рабочих дней месяца оказания услуг (аренды), без предоставления счета со стороны Арендодателя.

3.3. Обязанность Арендатора по оплате считается исполненной со дня поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора.

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 (или в соответствии с действующим отчетом об оценке).

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 отделимые 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 течении 3 (трех) дней до 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. 10.6. 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 отделимые 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 просрочку уплаты арендной платы Арендатор в случае предъявления Арендодателем соответствующего требования уплачивает последнему неустойку сверх суммы убытков в размере 0,1 (одна десятая) до 0,5 (пять десятых) процента подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки. В случае не предъявления Арендодателем требования неустойка не начисляется и не подлежит уплате.

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

5.4. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, предусмотренных пунктами 2.2.2., 2.2.3 и 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 независимых от Арендодателя причин 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 нарушения Арендатором условий пункта 2.2.7 настоящего Договора Арендодатель вправе удерживать имущество, принадлежащее Арендатору и находящееся в арендуемом помещении, до исполнения Арендатором указанных обязательств, а также требовать оплаты последним арендной платы за период удержания имущества. (В некоторых случаях Арендодатель может предусмотреть дополнительные меры ответственности Арендатора).

5.7. Арендатор несет ответственность:

5.7.1. за сохранность (в том числе в случаях хищений и порчи) материалов, а также иного имущества Арендодателя, находящегося во владении Арендатора в связи с выполнением настоящего договора - в размере их рыночной стоимости.

5.7.2. за ущерб, причиненный третьему лицу в процессе выполнения работ.

5.7.3. за появление работников Арендатора на территории Арендодателя в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения; пронос или хранение на территории Арендодателя веществ, вызывающих алкогольное, наркотическое или иное токсическое опьянение; пронос, хранение или использование оборудования, указанного в п. 2.2.32. настоящего договора – в виде штрафа в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый факт нарушения.

Основанием для применения к Арендатору указанной в настоящем пункте ответственности является протокол о нарушении пропускного и внутриобъектового режима, протокол медицинского освидетельствования работника Арендатора. Отсутствие трудовых отношений задержанного с Арендатором на день задержания в связи с увольнением не является основанием для освобождения от указанной в настоящем пункте ответственности, если Арендатор не представит доказательства уведомления Арендодателя о факте увольнения (заверенную надлежащим образом копию приказа об увольнении) в течение 3-х рабочих дней после увольнения.

Пункт 5.7 применяется в случае заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося непосредственно на территории Общества.

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, правительственные постановления или распоряжения государственных органов, 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 разумный срок известить о них другую Сторону. Наступление указанных обстоятельств должно быть подтверждено справкой компетентного органа.

6.3. Если одна из Сторон находится под действием обстоятельств непреодолимой силы или их последствий 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 переговоров.

8.2. Претензионный порядок рассмотрения споров обязателен. Срок ответа на полученную претензию устанавливается 30 дней.

8.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, они передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области либо в арбитраж, администрируемый Арбитражным учреждением при ООО «СоюзМаш России» в соответствии с его применимыми правилами.

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) 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 существенном ухудшении состояния Объекта вне зависимости от вины Арендатора;

9.1.3. 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;

9.1.4. при нарушении Арендатором любого из условий, установленных пунктами 2.2.2, 2.2.3, 2.2.7 настоящего Договора;

9.2. В случае если Арендодатель воспользовался правом, предусмотренным пунктом 9.1 настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым или измененным со дня получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя.

9.3. Арендодатель вправе по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты расторжения.

9.4. Арендатор вправе по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 60 (шестьдесят) до даты расторжения.

9.5. Настоящий Договор считается расторгнутым или измененным с даты, указанной в уведомлении Арендодателя/Арендатора, направленном в соответствии с пунктом 8.3 или пунктом 8.4 настоящего Договора.

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

9.7. 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. 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.

10.5. 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.

10.6. Настоящий Договор вступает в действие со дня его подписания, применяется к отношениям, возникшим со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта, и действует до _____ включительно. В части осуществления взаиморасчетов настоящий Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

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

10.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных аутентичных экземплярах (один Арендатору, два Арендодателю, в четырех экземплярах - в случае необходимости государственной регистрации договора).

10. Адреса и реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Приложение № 1
к договору аренды
недвижимого имущества
от " ____ " _____ 20__ г. № ____

Характеристики и экспликация помещений
(если применимо)

План размещения

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Приложение № 2
к договору аренды
недвижимого имущества

(Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество)

**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:

**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:
