Общие условия аренды недвижимого имущества АО «Карболит»

версия 1.0 от 25 сентября 2023 г.

1. Термины и сокращения

Общие условия	Общие условия аренды недвижимого имущества АО «Карболит» определяют порядок и условия сдачи в аренду нежилого недвижимого имущества, принадлежащего АО «Карболит» на праве собственности, и применяются к отношениям Сторон, если Договор содержит ссылку на Общие условия. Общие условия не распространяются на аренду жилых помещений.
Арендодатель	АО «Карболит» (ИНН 5034050168, ОГРН 1025004584692)
Арендатор	лицо, с которым Арендодатель заключил Договор (независимо от количества сторон в Договоре)
Стороны	Арендодатель и Арендатор
Метафракс Групп	АО «Метафракс Кемикалс» и его аффилированные юридические лица
Государственный орган	орган, осуществляющий государственный контроль (надзор), муниципальный контроль
Договор	Договор аренды
Дополнительное соглашение (ДС)	соглашение Сторон, направленное на изменение, конкретизацию, прекращение Договора, являющееся неотъемлемой частью Договора
Имущество	имущество, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды
ЗУ	земельный участок
Офисное здание	пятиэтажное нежилое здание по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Дзержинского, д. 34, кадастровый номер 50:47:0000000:3596
Индустриальный парк	территория Арендодателя по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, общей площадью около 53 га, обеспеченная коммуникациями, инженерной и транспортной инфраструктурой
День, дни	рабочие дни по григорианскому календарю (стандартная рабочая неделя с понедельника по пятницу с 08:00 до 17:00 по московскому времени (UTC+03) в течение всего календарного года, за исключением нерабочих праздничных дней в соответствии с законодательством РФ), если иное не оговорено отдельно в Стандартных договорных условиях Метафракс Групп или в Договоре

2. Заключение Договора

2.1. Присоединение к Общим условиям

Подписывая Договор, Арендатор в порядке, установленном ст. 428 Гражданского кодекса РФ, присоединяется к Общим условиям, подтверждает своё ознакомление и согласие с ними. Общие условия являются неотъемлемой частью Договора и действуют в течение срока действия Договора.

2.2. Предоставление копии Общих условий

Общие условия не прилагаются к Договору на бумажном (печатном) носителе (исключение – договор долгосрочной аренды). По запросу Арендатора, Арендодатель в течение 5 дней направляет актуальную версию Общих условий в формате *pdf на адрес электронной почты, указанный в запросе.

2.3. **Замена предыдущих договоренностей**
С момента подписания Договора предыдущие договоренности Сторон, относящиеся к предмету и условиям Договора, в т.ч. оформленные письменно: проекты договоров, договорных документов, предварительные договоры и соглашения о намерениях, протоколы совещаний и встреч и прочие подобные документы (где применимо), утрачивают силу.

3. Размещение Общих условий

3.1. **Адрес размещения**
Скан-копия Общих условий размещена на официальном сайте Метафракс Групп.

3.2. **Постоянство размещения**
Арендодатель гарантирует постоянное размещение Общих условий, за исключением случаев временной недоступности сайта в профилактических целях (в т.ч. для обновления сайта, в связи с авариями у провайдера и хостинга) и случаев принятия решения об изменении адреса размещения Общих условий (в т.ч. случаи переименования сайта, изменения доменного имени и т.п.). Об изменении адреса размещения Арендодатель информирует Арендатора.

4. Изменение Общих условий

4.1. **Утверждение новой версии**
Общие условия могут быть изменены (исправлены, дополнены, и т.п.) Арендодателем путём размещения новой версии Общих условий на сайте Метафракс Групп в соответствии с разделом 3 Общих условий.

Предыдущие версии Общих условий постоянно размещаются и действуют в соответствии с установленными в них положениями.

4.2. **Последствия утверждения новой версии**
В случае изменения Общих условий в течение срока действия Договора в отношениях между Сторонами продолжают действовать Общие условия в версии, указанной в таком Договоре.

Стороны вправе согласовать применение новой версии Общих условий путём указания об этом в ДС.

4.3. **Изменения по соглашению Сторон**
Положения, содержащиеся в Общих условиях, могут быть изменены (исключены или дополнены) при заключении Договора или в течение срока его действия, о чём указывается в Договоре или ДС.

5. Иерархия юридической силы договорных документов

ДС или акт приёма-передачи/акт возврата, имеющий ссылку на Договор и подписанный Сторонами, является и воспринимается как неотъемлемая часть Договора (приложения к нему).

При наличии разночтений и противоречий, Стороны применяют условия документа, указанного выше в списке:

1) Дополнительное соглашение к Договору;
2) Договор;
3) Общие условия;
4) Стандартные договорные условия Метафракс Групп.

При наличии разночтений и противоречий между договорными документами одного уровня, Стороны применяют условия документа, заключенного позднее

6. Объект аренды

Объектом аренды может выступать ЗУ или его часть, отдельное здание, сооружение, нежилое помещение или его часть.

Описание объекта аренды (вид объекта недвижимости, назначение и вид разрешенного использования, площадь (протяженность), кадастровой номер (при наличии), этажность, адрес

местонахождения либо описание границ ЗУ, описание местоположения помещения в пределах здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение, категория ЗУ), его балансовая стоимость указываются в Договоре.

Границы и расположение Имущества (план объекта аренды) обозначаются в приложении к Договору. Если объект недвижимости передаётся в аренду полностью, оформление плана объекта аренды не обязательно.

Здание, сооружение, помещение передаются в аренду вместе с установленными в нём: санитарно-техническим оборудованием и частью систем инженерно-технического обеспечения в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности (приложение к Договору).

Договором, наряду с арендой недвижимого имущества, может быть предусмотрено предоставление в аренду движимого имущества. Наименование, количество, индивидуализирующие признаки движимого имущества указываются в Договоре.

7. Цель аренды

Арендатор обязан использовать Имущество в соответствии с его назначением.

Назначение (цель аренды) указывается в Договоре.

8. Срок аренды

Имущество может передаваться:
- в краткосрочную аренду: на срок не более 11 месяцев;
- в долгосрочную аренду: на срок 1 год и более;
- на неопределённый срок (только для Метафракс Групп).

Срок аренды указывается в Договоре.

9. Порядок передачи и возврата Имущества

9.1. **Порядок и срок предоставления Имущества в аренду**

9.1.1. Имущество предоставляется в аренду после подписания Договора.

9.1.2. Арендодатель обязан передать, а Арендатор принять Имущество в день начала срока аренды, указанный в Договоре. Если в Договоре срок начала аренды не установлен, то Имущество передаётся в течение 5 дней после подписания Договора.

9.2. **Порядок и срок возврата Имущества**

9.2.1. Арендатор обязан не менее чем за 1 месяц уведомить Арендодателя о предстоящем возврате Имущества.

9.2.2. Имущество должно быть возвращено Арендодателю не позднее последнего дня аренды.

Имущество должно быть возвращено в состоянии, пригодном для его дальнейшей эксплуатации (не требующем проведения восстановительного ремонта), отвечающем требованиям технической, проектной (разрешительной) документации, с учётом нормального износа, свободным от имущества Арендатора.

9.2.3. Если состояние Имущества не соответствует состоянию, в котором оно должно быть возвращено, и Арендатор отказывается или уклоняется от приведения Имущества в соответствующее состояние, Арендодатель вправе произвести необходимые работы самостоятельно или привлечь для этого третье лицо, а Арендатор обязан компенсировать понесённые расходы.

9.3. **Акт приёма-передачи/ акт возврата**

9.3.1. При передаче Имущества Стороны осматривают Имущество, проверяют исправность санитарно-технического оборудования, систем инженерно-технического обеспечения.

9.3.2. Передача Имущества от Арендодателя Арендатору оформляется актом приёма-передачи, от Арендатора Арендодателю – актом возврата. В акте описывается состояние Имущества, в том числе недостатки, выявленные при осмотре.

9.3.3. В случае уклонения Арендатора от подписания акта возврата, Арендодатель имеет право

составить акт в одностороннем порядке.

9.4. **Штраф за несвоевременный возврат**
За несвоевременный возврат Имущества Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить Арендодателю штраф в размере арендной платы (фиксированного платежа) за 1 месяц.

9.5. **Оставленное имущество**
Имущество Арендатора, оставшееся в/на объекте аренды после прекращения Договора, Арендодатель вправе переместить или передать на хранение третьему лицу. Арендатор уполномочивает Арендодателя (поручает Арендодателю) заключить от имени и за счёт Арендатора договор на транспортировку и хранение оставленного имущества. Арендатор обязан возместить расходы Арендодателя по хранению и транспортировке оставленного имущества.

Арендодатель не несёт ответственность за утрату или повреждение оставленного имущества.

Если Арендатор не забирает оставленное имущество в течение 6 месяцев после прекращения Договора, Арендодатель вправе утилизировать такое имущество. Затраты Арендодателя, связанные с утилизацией оставленного имущества, подлежат оплате Арендатором в течение 2 дней с даты предъявления счёта на оплату.

9.6. **Удержание оставленного имущества, обращение взыскания**
9.6.1. Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора, оставшееся в/на объекте аренды после прекращения Договора, в обеспечение исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы или иных причитающихся Арендодателю денежных средств до погашения задолженности.

9.6.2. При непогашении задолженности в течение 1 месяца после направления Арендатору уведомления об удержании имущества, Арендодатель вправе обратить взыскание на удерживаемое имущество.

Обращение взыскания осуществляется во внесудебном порядке одним из следующих способов (способ выбирает Арендодатель по своему усмотрению):

- оставление Арендодателем удерживаемого имущества за собой, в том числе посредством поступления имущества в собственность Арендодателя, по цене, определённой независимой оценочной организацией в справке об оценке, но не ниже рыночной стоимости;

- продажа удерживаемого имущества Арендодателем другому лицу (без проведения торгов) по цене не ниже рыночной стоимости, определённой независимой оценочной организацией в справке об оценке, с удержанием из вырученных денег суммы, подлежащей уплате Арендодателю, и суммы расходов, понесённых на проведение оценки.

Если стоимость оставляемого за Арендодателем или отчуждаемого третьему лицу имущества превышает размер неисполненного обязательства Арендатора, разница подлежит перечислению Арендатору в течение 1 месяца после обращения взыскания.

10. Порядок пользования Имуществом

10.1. **Режим использования Имущества**
10.1.1. Арендатор вправе использовать Имущество 24 часа в сутки, включая выходные и праздничные дни.

10.1.2. Арендатор обязан обеспечить в течение рабочего дня допуск представителей Арендодателя, а также представителей организаций по обслуживанию и ремонту, для проведения осмотра и проверки порядка использования Имущества, снятия показаний приборов учёта, ликвидации неисправностей. Время согласуется Сторонами дополнительно.

10.2. **Места общего пользования (МОП)**
10.2.1. Арендатор вправе пользоваться местами общего пользования, расположенными в здании, автомобильными дорогами общего пользования на территории Индустриального парка в пределах, необходимых для нормального владения и пользования Имуществом.

10.2.2. Арендатор не вправе хранить предметы и имущество служебного назначения (в т.ч. сырьё, оборудование, готовую продукцию) или имущество личного пользования сотрудников Арендатора на территории МОП.

10.2.3. Арендатор обязан не ухудшать состояние имущества Арендодателя и третьих лиц, не принятого в аренду, но находящегося на территории Индустриального парка.

10.3. **Информирование**

10.3.1. Арендодатель по запросам Арендатора предоставляет информацию о порядке правильной эксплуатации Имущества.

10.3.2. Арендатор обязуется незамедлительно сообщить Арендодателю обо всех нарушениях прав Арендодателя, а также претензиях, поступивших от третьих лиц в отношении Имущества.

10.4. **Регистрация Арендатора по месту нахождения (юридический адрес)**

10.4.1. Арендатор не вправе без письменного разрешения Арендодателя использовать адрес предоставленного в аренду Имущества в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора или третьих лиц.

10.4.2. По истечении срока действия Договора или прекращения его по иным основаниям Арендатор обязан в течение 5 дней обратиться в регистрирующий орган и внести изменения в свои учредительные документы, исключив сведения об адресе Имущества, предоставленного в аренду, из ЕГРЮЛ/ЕГРИП.

Если Арендатор нарушил данную обязанность, Арендодатель вправе предъявить Арендатору штраф в размере 10 % от размера арендной платы (фиксированного платежа).

10.5. **Вывески, реклама**

10.5.1. Арендатор вправе размещать вывеску, рекламу в здании, на фасадах здания или на прилегающей к нему территории после согласования с Арендодателем и органами местного самоуправления (при необходимости).

Согласованию с Арендодателем подлежит: макет, конструкция, материалы вывески (рекламы), конкретное место размещения. Арендатор обязан предоставить Арендодателю сертификат пожарной безопасности на материалы, из которых изготовлена вывеска (реклама).

10.5.2. Арендатор самостоятельно получает согласие на размещение от органов местного самоуправления.

10.5.3. Плата за размещение вывески входит в состав арендной платы.

10.5.4. Плата за размещение рекламы не входит в состав арендной платы.

10.5.5. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении Арендатор обязан демонтировать вывеску (рекламу), устранить повреждения, допущенные при демонтаже.

10.5.6. Если в ходе монтажа, демонтажа или проведения иных работ с вывеской (рекламой) будет причинён вред имуществу Арендодателя, Арендатор обязан возместить убытки Арендодателя.

10.6. **Субаренда**

Арендатор не вправе сдавать Имущество (его часть) в субаренду.

Последствия передачи Имущества (его части) в субаренду:

- Арендатор по требованию Арендодателя обязан выплатить штраф в размере арендной платы (фиксированного платежа) за 3 месяца;

- Арендатор несёт ответственность перед Арендодателем за действия субарендатора.

- Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора (п. 19.1.7).

10.7. **Услуги, не предоставляемые по Договору**

10.7.1. Арендодатель не предоставляет Арендатору услуги связи. Арендатор самостоятельно определяет необходимость и заключает договоры с операторами связи.

Место прокладки кабеля для организации связи письменно согласуется с Арендодателем.

10.7.2. Арендатор вправе осуществлять внутреннюю охрану и обеспечивать сохранность своего имущества собственными силами (организация охраны, видеонаблюдения, контроля доступа в пределах границ Имущества).

10.8. **Государственный контроль (надзор), муниципальный контроль**

10.8.1. Арендатор обязан обеспечить доступ к Имуществу представителям Государственных органов в любое время.

10.8.2. Арендатор самостоятельно несёт ответственность (в т.ч. ответственность за своих

работников) за несоблюдение своих обязательств по Договору и/или по законодательству РФ перед Государственными органами, иными третьими лицами.

10.8.3. При выявлении Государственными органами недостатков и замечаний к состоянию Имущества, вызванных ненадлежащим использованием Арендатором Имущества, Арендатор обязан своими силами и за свой счёт устранить данные недостатки и замечания.

Если требования Государственных органов будут исполнены Арендодателем, Арендатор обязан возместить понесённые Арендодателем расходы.

10.8.4. В случае привлечения Арендодателя к гражданско-правовой или административной ответственности в связи с использованием Арендатором Имущества и/или его ненадлежащим содержанием, Арендатор обязан по требования Арендодателя возместить убытки Арендодателя (в т.ч. суммы штрафов).

11. Содержание Имущества

11.1. **Капитальный ремонт**

11.1.1. Капитальный ремонт включает в себя работы по замене (восстановлению) несущих стен, капитальных перегородок, перекрытий, кровли, магистральных сетей тепло- водо- и электроснабжения, фундамента и иные капитальные работы.

11.1.2. Капитальный ремонт осуществляет Арендодатель.

Исключение: если необходимость в проведении капитального ремонта возникла в результате действий/бездействия Арендатора при эксплуатации Имущества, Арендатор обязан возместить понесённые Арендодателем расходы на капитальный ремонт.

11.1.3. О проведении капитального ремонта Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее, чем за 3 месяца до начала проведения работ. Стороны дополнительно согласуют порядок и условия использования Арендатором Имущества на период ремонта либо предоставления на этот срок Арендатору другого помещения для осуществления нормальной деятельности Арендатора.

11.2. **Текущий ремонт**

11.2.1. Текущий ремонт включает в себя работы по внутренней отделке, ремонту и регулировке окон, замене кранов, розеток, выключателей, замене и утилизации ламп и светильников, текущее обслуживание и ремонт санитарно-технического оборудования в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора и иные текущие работы.

11.2.2. Арендатор обязан за свой счёт производить текущий ремонт.

11.2.3. Арендатор обязан обеспечить сохранность и не ухудшать состояние Имущества, санитарно-технического оборудования, сетей инженерного обеспечения в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора.

11.2.4. Арендатор обязан поддерживать Имущество в исправном состоянии, отвечающем установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

11.3. **Санитарная, промышленная, электрическая, пожарная, экологическая безопасность**

11.3.1. Арендатор при использовании Имущества обязан соблюдать действующие технические и технологические регламенты, правила санитарной, промышленной, электрической и экологической безопасности, не допускать перегрузки электрических сетей.

11.3.2. Арендатор самостоятельно осуществляет разработку нормативно-экологической документации и осуществляет плату за негативное воздействие на окружающую среду.

11.3.3. Уборка

вид Имущества	правило
помещения, расположенные в Офисном здании	Арендатор обязан обеспечить ежедневную сухую и влажную уборку Имущества
здания/сооружения/ помещения производственно-	Арендатор обязан обеспечить ежедневную сухую и влажную уборку Имущества.

складского назначения	Арендатор обязан обеспечить уборку территории вокруг арендуемого здания/строения, в котором арендуется помещение, согласно требованиям законодательства о благоустройстве[1], но не менее 5 метров от здания/строения (не применяется, если в аренде помещение, не имеющее отдельного выхода на первом этаже).
ЗУ	Арендатор обязан обеспечить уборку согласно требованиям, установленным действующим законодательством о благоустройстве[1].

11.3.4. Отходы (не применяется в отношении помещений офисного назначения)

Арендатор самостоятельно осуществляет деятельность по обращению с отходами, образующимися в результате хозяйственной деятельности (заключает договоры со специализированными организациями на оказание услуг по обращению с отходами производства и потребления, твердыми коммунальными отходами, производит учёт отходов и т.д.).

Арендатор обязан складировать отходы только в емкость-накопитель (бункер или контейнер) в специально отведенном месте и не допускать его переполнения.

Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором порядка обращения с отходами (в т.ч. запрашивать соответствующие документы).

11.3.5. Пожарная безопасность

Арендатор обязан соблюдать/обеспечить соблюдение Правил противопожарного режима в РФ, утв. постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 (иного документа, принятого взамен указанных Правил), и другие нормативные документы по безопасности, в т.ч.:

- наличие необходимого количества исправных поверенных первичных средств пожаротушения;

- не загромождать и/или не блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы.

11.3.6. Арендатор обязан в течение 5 дней с момента заключения Договора предоставить Арендодателю копии приказов о назначении ответственных лиц за: пожарную безопасность; за исправное состояние электрохозяйства; промышленную, экологическую безопасность и производственный контроль.

11.4. **Приборы учёта**

11.4.1. Арендодатель ежемесячно снимает показания с приборов учёта, установленных в помещениях.

11.4.2. Арендодатель контролирует сроки поверки, осуществляет поверку приборов учёта, производит их замену.

11.5. **Восстановление Имущества Арендатором**

Арендатор обязан восстановить Имущество своими силами за счёт своих средств или возместить расходы Арендодателя:

11.5.1. если в результате действий Арендатора и (или) лиц, за действия которых он отвечает, и/ или непринятия им необходимых и своевременных мер причинён ущерб Имуществу;

11.5.2. если Арендатор произвел реконструкции (перепланировки) и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия Арендодателя.

12.Улучшения

12.1. **Реконструкция, перепланировка**

Арендатор не вправе проводить реконструкцию/перепланировку и другие капитальные ремонтные работы (например, прокладка или перенос трубопроводов, электрических сетей, устройство дополнительных санузлов) без письменного согласия Арендодателя.

Согласие Арендодателя на проведение указанных работ может быть получено и зафиксировано

[1] На момент утверждения Общих условий – Закон Московской области № 191/2014–ОЗ от 30.12.2014г. «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области»

в Договоре.

12.2. **Неотделимые улучшения**

12.2.1. Арендатор после письменного согласования с Арендодателем вправе производить неотделимые улучшения Имущества.

12.2.2. Для рассмотрения вопроса о согласовании улучшений и перепланировок Арендатор направляет в адрес Арендодателя письменное обращение. К обращению прилагается проект улучшений и перепланировок, ориентировочная стоимость неотделимых улучшений.

12.2.3. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором за свой счет, как с согласия, так и без согласия Арендодателя, Арендатору не возмещается (включая затраты на выполнение требований безопасности в соответствии с технологией производства, применяемой Арендатором).

12.3. **Отделимые улучшения**

12.3.1. К отделимым улучшениям относятся установленные Арендатором перегородки, инженерные и электронные системы, устройства, декоративные элементы, которые по окончании срока действия Договора легко демонтируются без ущерба для Имущества и/или перемещаются без демонтажа, и после отделения которых от Имущества, ремонт либо не требуется, либо требуется только текущий ремонт.

12.3.2. Отделимые улучшения, выполненные Арендатором, являются его собственностью.

12.3.3. Отделимые улучшения по истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении подлежат изъятию и вывозу силами и за счёт средств Арендатора до дня возврата Имущества. Иное может быть письменно согласовано Сторонами по электронной почте. К невывезенным отделимым улучшениям применяются положения оставленного имущества (п.9.5).

12.4. **Оборудование, необходимое для хозяйственной деятельности Арендатора**

12.4.1. Арендатор вправе после письменного согласования с Арендодателем смонтировать и использовать оборудование, необходимое для хозяйственной деятельности Арендатора.

12.4.2. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении Арендатор обязан демонтировать оборудование, устранить повреждения Имущества, допущенные при демонтаже. Иное может быть письменно согласовано Сторонами по электронной почте.

12.5. **Соблюдение законодательства при выполнении работ**

12.5.1. При выполнении улучшений, работ по реконструкции/перепланировке, Арендатор обязан соблюдать правила пожарной и иной безопасности, не доставлять неудобство третьим лицам/иным арендаторам.

12.5.2. Обязанность по проведению и получению необходимых согласований и разрешений для выполнения улучшений, работ по реконструкции/перепланировке, а также расходы по внесению соответствующих изменений в техническую документацию, ЕГРН несёт Арендатор.

13.Аварии, повреждения, несчастные случаи

13.1. **Действия Арендатора**

В случае аварий, повреждений, иных событий, нанёсших (или грозящих нанести) ущерб Имуществу, а также при обнаружении неисправностей Имущества или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, Арендатор обязан немедленно:
- принять за свой счёт необходимые меры по их устранению/по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения/повреждения Имущества или оборудования и
- сообщать о них Арендодателю и в соответствующие аварийные службы.

событие	реквизиты для извещения	предоставляемая информация
признаки пожара	1) тел. +7 (496) 413-95-65 или 8-929-683-36-28 (ПСЧ-84 на улице Совхозная) 2) тел. +7 (496) 413-96-96 (дежурный персонал цеха электроснабжения № 18)	- наименование и адрес объекта защиты - место возникновения пожара

	3) тел. +7 (496) 413-96-64 (начальник смены отдела внутреннего контроля и режима (ОВКиР))	- ФИО сообщающего информацию, его контактные данные
неисправное состояние Имущества, систем инженерно-технического обеспечения, санитарно-технического и иного оборудования	электронная почта Service@karbolit.ru	-данные, конкретизирующие Имущество -какая неисправность - ФИО и контактные данные сообщающего информацию

13.2. **Действия Арендодателя**

13.2.1. В случае аварии Арендодатель вправе проводить экстренный осмотр Имущества в любое время суток.

13.2.2. Если в ходе осмотра Имущества будет установлена вина Арендодателя в аварии, Арендодатель:

- принимает меры по устранению последствий аварии (если Арендатор их не принял). Арендатор обязан обеспечить доступ организаций по обслуживанию и ремонту для ликвидации аварий и неисправностей в любое время суток).

- возмещает Арендатору расходы, понесённые при принятии необходимых мер по устранению последствий аварии/по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения/повреждения Имущества или оборудования.

13.3. **Несчастные случаи**

13.3.1. При несчастных случаях Арендатор самостоятельно вызывает службы спасения.

Информацию о вызове Арендатор обязан сообщить начальнику смены ОВКиР по телефону

+7 (496) 413-96-64 для пропуска машины на территорию Арендодателя.

13.3.2. Несчастный случай, происшедший с лицом, выполнявшим работу по поручению Арендатора на территории Арендодателя, расследуется комиссией, образованной Арендатором в порядке, установленном статьями 227-231 Трудового кодекса РФ с участием (при необходимости) Арендодателя (его представителя).

13.4. **Особенности аренды ЗУ**

13.4.1. Арендатор не вправе производить раздел, изменение назначения, характеристик, границ ЗУ.

13.4.2. Арендатор обязан обеспечивать Арендодателю возможность документальной и фактической проверки состояния ЗУ.

13.4.3. Арендодатель имеет право на возмещение Арендатором убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора на ЗУ.

14. Арендная плата

14.1. **Порядок определения размера арендной платы**

14.1.1. Арендная плата для помещений, расположенных в Офисном здании

Аренная плата состоит из фиксированного платежа и определяется по формуле:

Фиксированный платёж	=	площадь (кв/м)	x	арендная ставка, установленная Арендодателем для помещений офисного назначения

В состав арендной платы входит стоимость коммунальных услуг (сезонное отопление; электроэнергия; холодное, горячее водоснабжение и водоотведение в МОП, плата за обращение с ТКО).

14.1.2. Арендная плата для ЗУ

Аренная плата состоит из фиксированного платежа и определяется по формуле:

Фиксированный платёж	=	площадь (кв/м)	x	арендная ставка, установленная Арендодателем для ЗУ

14.1.3. Арендная плата для зданий/сооружений/ помещений производственно-складского назначения

Аренная плата состоит из фиксированного платежа и переменного платежа.

Фиксированный платёж определяется по формуле:

Фиксированный платёж	=	площадь (кв/м)	x	арендная ставка, установленная Арендодателем для зданий/сооружений/ помещений производственно-складского назначения

Переменный платёж определяется по формуле:

Переменный платёж	=	стоимость электроэнергии, потребленной Арендатором в каждом месяце аренды. Стоимость электроэнергии определяется на основании счёта энергоснабжающей организации[2] и данных приборов учёта электроэнергии, установленных в Имуществе

В состав арендной платы не входит стоимость услуг по теплоснабжению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению. Перечисленные услуги оказываются Арендатору (по необходимости) за плату на основании отдельно заключаемых договоров.

Арендатор обязан заключить данные договоры с Арендодателем не позднее 10 дней с даты заключения Договора. Если Арендатор в указанный срок не заключил договоры на коммунальные услуги, Арендодатель вправе требовать возмещения стоимости оказанных услуг по фактическому или среднему потреблению (в зависимости от наличия приборов учёта).

14.1.4. Если Договором дополнительно предусмотрена аренда движимого имущества, то в состав арендной платы входит цена за аренду движимого имущества.

14.2. **НДС**

НДС взимается дополнительно по установленным законодательством РФ ставкам, указывается в счёте отдельной строкой

14.3. **Сроки оплаты**

Арендатор обязан уплатить арендную плату в следующие сроки:

вид Имущества	срок оплаты	
	за первый месяц аренды	за последующие месяцы аренды
помещения офисного назначения	не позднее 5 дней после заключения Договора	не позднее 10 числа текущего месяца аренды
ЗУ		
здания/сооружения/ помещения производственно-складского назначения	сумма фиксированного платежа – не позднее 5 дней после заключения Договора сумма переменного платежа: – не позднее 25 числа второго месяца аренды	сумма фиксированного платежа – не позднее 10 числа текущего месяца аренды сумма переменного платежа: – 70% стоимости объёма электроэнергии(определяется исходя из стоимости объёма электроэнергии, потребленной Арендатором в предыдущем отчётном месяце) – не позднее 25 числа текущего месяца аренды; – оставшаяся стоимость объёма электроэнергии фактически

[2] на момент утверждения Общих условий – ПАО «Мосэнергосбыт»

		потребленной Арендатором в текущем отчётном месяце – не позднее 25 числа месяца, следующего за отчётным месяцем аренды за вычетом ранее оплаченной суммы

14.4. **Начисление арендной платы**

14.4.1. Арендная плата начисляется со дня фактической передачи Имущества Арендодателем Арендатору по акту приёма-передачи по день фактического возврата Имущества по акту возврата (включительно).

14.4.2. Размер арендной платы за неполный месяц исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца.

14.4.3. Арендная плата вносится независимо от фактического пользования Имуществом.

14.5. **Счёт на оплату арендной платы**

14.5.1. Арендодатель выставляет счёт на оплату путём направления счёта на адрес e-mail Арендатора, указанный в Договоре, если Стороны используют электронный документооборот, то путём направления по ЭДО.

14.5.2. Неполучение Арендатором счёта на оплату не освобождает его от обязанности по своевременной и полной оплате аренды.

14.6. **Способ оплаты**

14.6.1. Платежи, предусмотренные Договором, осуществляются путём перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

14.6.2. Если Арендодатель в соответствии с Федеральным законом «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчётов в Российской Федерации» от 22.05.2003 N 54-ФЗ обязан выдать (направить) Арендатору кассовый чек, Арендодатель направляет электронный чек на номер телефона Арендатора или на адрес e-mail Арендатора, указанный в Договоре.

14.7. **Изменение размера арендной платы (фиксированного платежа)**

14.7.1. Арендодатель вправе в одностороннем бесспорном порядке изменять размер арендной платы в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год и на сумму, не превышающую 10 % от размера арендной платы (фиксированного платежа), действующего на дату повышения.

14.7.2. Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы за 1 месяц до введения нового размера арендной платы.

14.7.3. Новый размер арендной платы применяется Сторонами для осуществления расчётов по Договору по истечении 1 месяца с момента получения Арендатором такого уведомления, если более длительный срок не указан в уведомлении.

Отказ Арендатора от внесения арендной платы в новом размере признаётся уведомлением об одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора с даты введения нового размера арендной платы.

14.8. **Ответственность за нарушение сроков оплаты**

14.8.1. Неустойка

При не поступлении арендной платы в срок Арендатор по требованию Арендодателя выплачивает пени в размере 0,2 % от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

14.8.2. Ограничение доступа к Имуществу

Арендодатель вправе временно ограничить доступ Арендатора к Имуществу, если

- Арендатор нарушил срок внесения арендной платы или имеет задолженность перед Арендодателем по иным договорам, связанным с Имуществом, на срок более 15 дней, при этом
- суммы обеспечительного платежа недостаточно для погашения задолженности.

В случае ограничения доступа Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора, оставшееся на объекте аренды, в качестве обеспечения исполнения обязательства по оплате задолженности. Арендодатель не несёт ответственность за утерю, порчу или повреждение

удерживаемого имущества.

О планируемом ограничении доступа Арендодатель уведомляет Арендатора в письменном виде одним из следующих способов:
- направление уведомления по электронной почте Арендатора, указанной в реквизитах Договора;
- вручение уведомления Арендатору (любому сотруднику Арендатора) под подпись по адресу Имущества.

Если задолженность не была погашена в течение 3 дней с момента получения Арендатором уведомления, Арендодатель ограничивает доступ сотрудников Арендатора к Имуществу до полного погашения задолженности.

При ограничении доступа Арендодатель не несёт ответственность за возможные убытки Арендатора.

Ограничение доступа не расценивается как обстоятельство, освобождающее Арендатора от обязанности по внесению арендной платы за период ограничения.

15.Обеспечительный платёж

15.1. **Срок уплаты и размер обеспечительного платежа**
В обеспечение исполнения своих обязательств по Договору Арендатор в течение 5 дней с момента заключения Договора обязан внести Арендодателю обеспечительный платёж в размере не менее суммы арендной платы (фиксированного платежа) за 1 месяц.

15.2. **Обеспечиваемые обязательства**
Обеспечительный платёж обеспечивает выполнение Арендатором следующих обязательств:

- по своевременному внесению арендной платы;
- по обеспечению сохранности Имущества, а также непринятого в аренду имущества Арендодателя;
- по возмещению расходов на хранение, транспортировку оставленного после прекращения Договора имущества;
- по возмещению расходов на проведение ремонтов,
- по возмещению убытков и уплате неустоек (штрафы, пени) при нарушении Договора;
- по возврату Имущества в надлежащем состоянии.

15.3. **Зачёт обеспечительного платежа**
15.3.1. Арендодатель вправе полностью или частично зачесть обеспечительный платеж в счёт погашения задолженности Арендатора перед Арендодателем, возникшей в результате невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендатором обеспечиваемых обязательств по Договору.

15.3.2. О произведённом зачёте Арендодатель уведомляет Арендатора.

15.3.3. Если обеспечительный платёж зачтён, а срок действия Договора не истёк, Арендатор в течение 5 дней с момента получения уведомления о зачёте повторно вносит (доплачивает) Арендодателю обеспечительный платёж.

15.4. **Доплата обеспечительного платежа при увеличении арендной платы**
В течение 5 дней с момента увеличения арендной платы (фиксированного платежа) Арендатор вносит дополнительный взнос в качестве обеспечительного платежа в сумме, равной разнице между прежним и новым размером арендной платы.

15.5. **Возврат обеспечительного платежа**
Обеспечительный платёж возвращается Арендатору в течение 15 дней после возврата Имущества Арендодателю в надлежащем состоянии по акту возврата.

Исключение: В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора в связи с нарушением Арендатором условий Договора, Арендодатель засчитывает обеспечительный платёж в качестве штрафа за досрочное прекращение Договора по вине Арендатора. В этом случае сумма зачтённого обеспечительного платежа не погашает задолженности Арендатора по арендной плате.

16. Государственная регистрация Договора

16.1. **Случаи обязательной государственной регистрации**
Договор, заключённый на срок аренды 1 год и более, подлежит государственной регистрации.

С заявлением о государственной регистрацией обращается Арендатор. Арендодатель вправе присутствовать при подаче заявления. В случае не подачи Арендатором документов на государственную регистрацию в течение 5 и более дней с даты заключения Договора, Арендодатель вправе самостоятельно обратиться в регистрирующий орган для регистрации Договора и предъявить Арендатору расходы по проведению государственной регистрации.

16.2. **Предоставление документов для государственной регистрации**
Арендодатель обязан в течение 5 дней после подписания Договора передать Арендатору документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

Если в ходе государственной регистрации Договора, регистрирующий орган затребует дополнительные документы или информацию, Арендодатель предоставляет в течение 5 дней Арендатору по его требованию документы и/или информацию, запрошенные регистрирующим органом.

16.3. **Расходы в связи с государственной регистрацией**
Расходы по проведению государственной регистрации Договора несёт Арендатор.

Расходы по государственной регистрации изменений к Договору несёт Сторона, по инициативе которой вносятся изменения.

17.Заверения Арендодателя

Арендодатель заверяет, что:

17.1.1. Имущество находится в собственности Арендодателя;

17.1.2. Имущество не является объектом культурного наследия;

17.1.3. на момент передачи Имущества в аренду, Имущество никому не отчуждено, не заложено, не является предметом судебного разбирательства, под арестом или иными обременениями не состоит, в доверительное управление и в аренду третьим лицам не передано и иными правами третьих лиц не обременено.

18. Срок действия договора

18.1. **Общие положения**
Договор действует с даты его заключения до окончания срока аренды.

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым для третьих лиц с момента его регистрации.

18.2. **Право преимущественной аренды**
Арендатор, добросовестно исполняющий обязанности по Договору, по истечении срока действия Договора имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора аренды Имущества на новый срок. О намерении воспользоваться данным правом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 1 месяц до момента истечения срока действия Договора.

18.3. **Пролонгация Договора (применяется при краткосрочной аренде)**
Если Арендатор продолжает пользоваться Имуществом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор автоматически продляется (считается возобновленным) на 11 месяцев на тех же условиях.

19. Расторжение договора

19.1. **Основания для расторжения по инициативе Арендодателя**
Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

19.1.1. Арендатор пользуется Имуществом с нарушением условий Договора, если нарушение не

было устранено после получения требования Арендодателя об устранении нарушения;

19.1.2. Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Имущества, находящихся в нём инженерных коммуникаций и оборудования, принадлежащих Арендодателю или третьим лицам;

19.1.3. Арендатор не производит ремонтов, предусмотренных Договором;

19.1.4. использование Имущества не по назначению;

19.1.5. имеет место просрочка внесения арендной платы более чем на 1 месяц;

19.1.6. не внесён/недовнесён обеспечительный платёж;

19.1.7. Арендатор передал Имущество (его часть) в субаренду.

19.2. **Основания для расторжения по инициативе Арендатора**
Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

19.2.1. Арендодатель не предоставляет Имущество в аренду Арендатору либо создает препятствия в пользовании Имуществом в соответствии с условиями Договора или его назначением;

19.2.2. переданное Имущество имеет недостатки, препятствующие пользованию им, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности;

19.2.3. Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

19.3. **Срок для направления отказа при расторжении Договора по вине Сторон**
Уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора на основании п. 19.1 или п.19.2 Общих условий направляется другой Стороне не менее, чем за 5 дней до его расторжения. Договор считается расторгнутым через 5 дней после получения другой Стороной уведомления.

19.4. **Немотивированный отказ от Договора**
Каждая из Сторон вправе в любой момент в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив другую Сторону не менее чем за 1 месяц.

20. Разрешение споров

20.1. **Срок для рассмотрения претензии**
Сторона обязана рассмотреть претензию, полученную в рамках досудебного порядка разрешения споров, и сообщить результаты рассмотрение в течение 10 дней.

20.2. **Подсудность**
В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока для рассмотрения претензии, спор передаётся в Арбитражный суд Московской области.

Если арендатор не является индивидуальным предпринимателем или утратил статус индивидуального предпринимателя, спор передаётся в суд общей юрисдикции по месту нахождения Имущества.