

Приложение
к приказу
Государственной
корпорации «Ростех»
от _____
2015 г. № _____

ТИПОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
об аренде недвижимого имущества хозяйственного общества,
акциями
(долями в уставных капиталах) которого владеет Государственная
корпорация «Ростех» или в отношении которого Государственная
корпорация «Ростех»
осуществляет права акционера от имени Российской Федерации

1. Общие положения

1.1. Настоящее Типовое положение определяет порядок передачи в аренду объектов недвижимого имущества хозяйственного общества, акциями (долями в уставных капиталах) которого владеет Государственная корпорация «Ростех» (далее – Корпорация) или в отношении которого Корпорация осуществляет права акционера от имени Российской Федерации (далее – Общество), контроля за сохранностью и использованием по назначению переданных в аренду объектов недвижимого имущества.

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

1.3. Настоящее Типовое положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23 ноября 2007 г. № 270-ФЗ

«О Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростех», Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»), Уставом Общества, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и правовыми актами Корпорации.

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

1.5. Учет Объектов, переданных в аренду, осуществляется Обществом и Корпорацией, в том числе путем внесения сведений в реестр объектов недвижимого имущества организаций Корпорации, сданных в аренду, являющийся составной частью реестра имущества и интеллектуальной собственности Корпорации и организаций Корпорации, на основании данных, представляемых организациями Корпорации через автоматизированную информационную систему ведения реестра имущества и интеллектуальной собственности организаций Корпорации (АИС «РТ-НИПС»).

1.6. Совет директоров Общества ежегодно по представлению единоличного исполнительного органа утверждает максимальный объем планируемых к сдаче в аренду Объектов¹.

1.7. Заключение договоров аренды Объектов осуществляется

¹ Указывается в случае если соответствующее полномочие Совета директоров Общества предусмотрено уставом Общества.

путем проведения торгов на право заключения этих договоров.

В установленных настоящим Типовым положением случаях заключение договоров аренды может осуществляться без проведения торгов.

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

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

В случае заключения договора аренды без проведения торгов арендная плата определяется на основании отчета об оценке величины арендной платы (ставки), подготовленного независимым оценщиком.

В исключительных случаях Совет директоров имеет право установить льготную ставку арендной платы в порядке, предусмотренном пунктом 4.2 настоящего положения².

1.10. Возможное использование Объекта указывается в договоре аренды.

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

2. Порядок определения размера арендной платы

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

² Указывается в случае если соответствующее полномочие Совета директоров Общества предусмотрено уставом Общества.

2.2. Арендная плата по заключенному договору аренды может состоять из двух частей: фиксированной (постоянной) и переменной. Фиксированная (постоянная) часть арендной платы определяется на основании отчета об оценке (в случае заключения договора без проведения торгов) или по результатам проведенных торгов. Переменная часть арендной платы определяется арендодателем ежемесячно исходя из фактически потребленных услуг арендатором в процессе пользования арендуемым объектом.

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

2.4. Проведение торгов или заключение договоров аренды без проведения торгов возможно только после получения письменного заключения инфраструктурной дочерней организации Корпорации (АО «РТ-Строительные технологии») о соответствии ставки арендной платы, определенной независимым оценщиком, диапазону наиболее вероятной величины ставки арендной платы, определенному АО «РТ-Строительные технологии».

Получение заключения АО «РТ-Строительные технологии» в отношении подтверждения рыночной стоимости аренды недвижимости не требуется для организаций, которые планируют ежегодно сдавать в краткосрочную аренду Объекты общей площадью не более 1000 кв. м и (или) планируемая выручка от аренды которых в год не превысит 10 млн. рублей с учетом НДС. Такие организации обязаны направлять отчеты об оценке ставки арендной платы в АО «РТ-Строительные технологии» (в электронном виде) в порядке информации в течение 10 дней

со дня получения отчетов об оценке.

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

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

Проводимые в целях настоящего Типового положения конкурсы на право заключения договоров аренды являются открытыми по составу участников.

Порядок проведения торгов определен в приложении № 1 к настоящему Типовому положению.

3.2. Для организации и проведения аукционов или конкурсов на право заключения договоров аренды Объекта Общество (Организатор торгов) вправе привлекать на основе агентского договора юридическое лицо (специализированную организацию) для оказания следующих услуг:

разработка аукционной или конкурсной документации, включая проект договора аренды недвижимого имущества;

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.

В случае если планируемый Обществом годовой объем предлагаемых в аренду Объектов более 2500 кв. м и (или) доход от аренды составит более 10 млн. рублей с учетом НДС в год,

привлечение специализированной организации является для Общества обязательным.

3.3. Решение о проведении торгов на право заключения краткосрочных договоров аренды принимается единоличным исполнительным органом Общества. Головной организацией холдинговой компании (интегрированной структуры) Корпорации может быть установлен дополнительный механизм согласования принятия таких решений Обществом.

3.4. Решение о проведении торгов на право заключения долгосрочных договоров аренды принимается Советом директоров Общества. При осуществлении голосования по указанному вопросу члены Совета директоров Общества обязаны руководствоваться исключительно нормами законодательства Российской Федерации и интересами Общества. Письменные указания (директивы) при этом не оформляются.

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

4.1. Краткосрочный договор аренды может быть заключен без проведения торгов и без решения Совета директоров Общества в следующих случаях:

в случае аренды части помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемых в аренду помещений, зданий, строений, сооружений одному лицу составляет не более чем 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 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 дней с одним лицом в течение одного года (положения о преимущественном праве аренды не применяются);

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

Головной организацией холдинговой компании (интегрированной структуры) Корпорации может быть установлен дополнительный механизм согласования принятия решений Обществом о заключении таких договоров.

4.2. Договор аренды может быть заключен без проведения торгов по решению Совета директоров Общества в следующих случаях³:

в случае заключения договора аренды с некоммерческими организациями, созданными в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политических партий, общественных движений, общественных фондов, общественных учреждений, органов общественной

³ Указывается в случае если соответствующее полномочие Совета директоров Общества предусмотрено уставом Общества.

самодеятельности, профессиональных союзов, их объединений (ассоциаций), первичных профсоюзных организаций), объединений работодателей, товариществ собственников жилья; иными социально ориентированными некоммерческими организациями при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации и осуществляющих один или несколько видов деятельности из числа предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», а также

с государственными, муниципальными, бюджетными учреждениями;

в случае заключения договора аренды с казенными учреждениями;

в случае заключения договора аренды с медицинскими организациями и образовательными учреждениями.

При заключении договоров аренды с указанными организациями Советом директоров Общества может быть принято решение об установлении льготной ставки арендной платы при наличии соответствующего обоснования. 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.

4.3. Обращения юридических и физических лиц к Обществу с просьбой о предоставлении в аренду Объектов без проведения торгов в соответствии с настоящим Типовым 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), фамилии, имени, отчества, паспортных данных (для физических лиц);

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

банковские реквизиты заявителя;

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

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

4.5. 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);

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

бухгалтерской отчетности для юридических лиц на последнюю отчетную дату;

иных документов в соответствии с требованиями федеральных органов исполнительной власти, касающимися обеспечения безопасности объектов, находящихся в них лиц и т. д.

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

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

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

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

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

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

6.2. Договоры аренды, заключаемые Обществом, оформляются

по типовой форме согласно приложению к настоящему Типовому положению.

Решение о заключении договора аренды по форме, отличающейся от типовой, может приниматься Советом директоров Общества при наличии соответствующих обоснований⁴. 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 ведения реестра имущества и интеллектуальной собственности Корпорации.

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

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

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

6.6. Предложение Общества о заключении договора без

⁴ Указывается в случае если соответствующее полномочие Совета директоров Общества предусмотрено уставом Общества.

проведения торгов в установленных настоящим Типовым положением случаях должно содержать условие, что если в течение 10 дней с момента получения проекта договора заявитель (победитель торгов) не дает согласия на его заключение и не возвращает подписанный договор, такой договор считается незаключенным, и Общество вправе заключить договор аренды на этот же Объект с другим заявителем.

6.7. В любом случае 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. Срок уведомления может быть сокращен по желанию арендодателя до 30 дней.

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

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

6.10. В случае выставления на аукцион права заключения долгосрочного договора аренды на срок более трех лет по решению Совета директоров⁵ возможно предусмотреть предоставление арендных каникул (без уплаты фиксированной части арендной платы) сроком до двух месяцев в целях проведения ремонтно-отделочных работ арендатором – победителем торгов. В случае досрочного

⁵ Указывается в случае если соответствующее полномочие Совета директоров Общества предусмотрено уставом Общества.

расторжения договора не по инициативе арендодателя арендатор обязан дополнительно компенсировать фиксированную часть арендной платы за период арендных каникул.

6.11. Экономические споры, вытекающие из арендных отношений между Обществом и иными юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями, при условии, что такие споры могут быть предметом третейского разбирательства в соответствии с федеральными законами и международными договорами Российской Федерации, рассматриваются в Третейском суде при Государственной корпорации «Ростех».

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 АО «РТ-Строительные технологии» www.stroytech-rt.ru.

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 и головной организации холдинговой компании (интегрированной структуры).

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

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

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

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

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

Типового положения.

9.2. Генеральный директор Общества несет гражданско-правовую, материальную, дисциплинарную и иную ответственность за нарушение своих обязательств, а также за возникший по его вине материальный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

Приложение № 1
к Типовому положению
об аренде
недвижимого имущества

ПОРЯДОК

проведения торгов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества хозяйственного общества, акциями (долями в уставных капиталах) которого владеет Государственная корпорация «Ростех» или в отношении которого Государственная корпорация «Ростех» осуществляет права акционера от имени

Российской Федерации

1. Общие положения

1.1. Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества хозяйственного общества, акциями (долями в уставных капиталах) которого владеет Государственная корпорация «Ростех» или в отношении которого Государственная корпорация «Ростех» осуществляет права акционера от имени Российской Федерации (далее соответственно – Порядок, Корпорация), определяет основные конкурентные процедуры, используемые в процессе заключения договоров аренды недвижимого имущества.

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

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

2. Используемые определения

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

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

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

3. Определение и условия способа заключения договора аренды

3.1. Заключение договоров аренды недвижимого имущества хозяйственного общества осуществляется путем проведения торгов в случаях, предусмотренных Типовым положением об аренде недвижимого имущества хозяйственного общества, акциями (долями в уставных капиталах) которого владеет Корпорация или в отношении которого Корпорация осуществляет права акционера от имени Российской Федерации.

3.2. Торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений или конкурса, открытого по составу участников. Решение о целесообразности проведения конкурса и об условиях, которые необходимо выполнить арендатору, утверждаются Советом директоров Общества⁶.

3.3. Заключение договоров аренды путем проведения аукциона.

3.3.1. Предметом аукциона является право заключения договора аренды недвижимого имущества. Право заключения договора аренды принадлежит победителю аукциона. Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену договора.

В случае, если действующий арендатор выразит желание воспользоваться преимущественным правом заключения договора на новый срок на условиях, сложившихся по итогам аукциона, право

⁶ Указывается в случае если соответствующее полномочие Совета директоров Общества предусмотрено уставом Общества.

заключения договора аренды переходит к действующему арендатору.

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

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

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

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

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

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

3.3.8. До признания претендента участником аукциона он имеет право посредством уведомления в письменной форме отозвать зарегистрированную заявку. В случае отзыва претендентом в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок

поступивший от претендента задаток подлежит возврату в срок не позднее чем пять рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва претендентом заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

3.3.9. Одно лицо имеет право подать только одну заявку.

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

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

аренды в качестве победителя аукциона задаток, внесенный таким участником, не возвращается.

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

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

3.4. Заключение договоров аренды путем проведения конкурса.

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

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

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

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

конкурсной документацией.

3.4.5. При равенстве двух и более конкурсных предложений победителем признается тот участник, чья заявка была подана раньше.

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

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

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

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

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

3.4.11. Одно лицо имеет право подать только одну заявку с конкурсным _____ предложением

по условиям исполнения договора аренды.

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

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

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

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

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

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

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

3.4.19. Договор, определенный конкурсной документацией должен содержать:

условия конкурса, формы и сроки их выполнения;

порядок подтверждения победителем конкурса выполнения условий конкурса;

порядок осуществления контроля за выполнением победителем конкурса условий конкурса;

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по договору аренды в виде неустойки за невыполнение победителем конкурса условий, а также ненадлежащее их выполнение, в том числе нарушение промежуточных или окончательных сроков выполнения таких условий и объема их выполнения;

иные определяемые по соглашению сторон условия.

3.4.20. Срок выполнения условий конкурса устанавливается конкурсной документацией.

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

3.4.22. Условия конкурса, порядок контроля за их исполнением и порядок подтверждения победителем конкурса исполнения таких условий утверждается Советом директоров

Общества⁷.

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

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

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

4. Условия допуска участников торгов (претендентов)

4.1. Претенденты представляют следующие документы:

заявка;

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

4.1.1. Физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность.

4.1.2. Юридические лица дополнительно представляют следующие документы:

⁷ Указывается в случае если соответствующее полномочие Совета директоров Общества предусмотрено уставом Общества.

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 оформлении 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 АО «РТ-Строительные технологии» www.stroytech-rt.ru и на сайте официальной Электронной торговой площадки Государственной корпорации «Ростех» www.etprf.ru в специальном разделе для размещения информации об аренде (далее – сайты в сети «Интернет») не менее чем за 30 дней до дня осуществления торгов.

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

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

форма торгов на право заключения договора аренды;

начальная цена арендной платы;

форма подачи предложений о цене арендной платы;

при проведении открытого аукциона в извещении указывается

величина повышения начальной цены (шаг аукциона);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

дата и место проведения торгов;

наименование организатора торгов;

количество поданных заявок;

лица, признанные участниками торгов;

итоговая цена арендной платы;

имя физического лица или наименование юридического лица – арендатора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

итоговая цена арендной платы;

имя физического лица или наименование юридического лица – победителя торгов.

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

6. Последствия признания торгов несостоявшимися

В случае признания торгов несостоявшимися, по основаниям, не

указанным в пунктах 3.3.4 и 3.4.4 Порядка, Организатор торгов вправе объявить о проведении новых торгов в установленном порядке.

7. Заключительные положения

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

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

Приложение № 2
к Типовому положению об
аренде
недвижимого имущества

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.

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. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору 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;

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

2.2. Арендатор обязуется:

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

2.2.2. 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.);

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

2.2.4. 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;

2.2.5. обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект в рабочие часы с 9:00 до 18:00 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;

2.2.6. 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;

2.2.7. 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;

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

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

2.2.10. 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;

2.2.11. сообщать Арендодателю о принятии решения о ликвидации или реорганизации Арендатора в течение 10 (десяти) дней с момента принятия решения и в течение 7 (семи) дней о внесении изменений или дополнений в учредительные документы

Арендатора;

2.2.12. содержать Объект в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электротехническую безопасность;

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

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

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

2.2.16. 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;

2.2.17. если Объект в результате действий Арендатора или неприятия 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 2.2.13 – 2.2.17 договора не применимы при аренде земельных участков. Возможно добавление иных обязательств для

Сторон.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора, в том числе о целевого использования Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предупредив Арендатора о своем визите 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 14 (четырнадцать) (срок может быть указан от 14 до 20 дней) календарных дней;

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

2.3.4. осуществлять фото- и видеофиксацию состояния Объекта.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. получать от Арендодателя копии правоустанавливающих документов на Объект;

2.4.2. требовать расторжения настоящего Договора в предусмотренных 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) (срок может быть указан от 30 до 90 дней) календарных дней до даты расторжения.

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 _____ (указывается срок).

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, выставленном Арендодателем, с приложением расчетов, произведенных Арендодателем на основании подписанных Сторонами актов снятия показаний со счетчиков _____ (электроэнергия, газ, вода) на 1-е число каждого месяца и по тарифам снабжающей организации. (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 _____ (указывается срок от одного до пяти) рабочих дней месяца оказания услуг (аренды).

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

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. (Пункт включается в договор аренды по решению Арендодателя.)

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

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

3. Арендная плата и порядок расчетов

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

3.2. Уплата арендной платы производится Арендатором ежемесячно путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение первых

_____ (указывается срок от 1 до 5) рабочих дней месяца оказания услуг (аренды).

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. Ответственность Сторон

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

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

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

4.4. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, предусмотренных пунктами 2.2.2, 2.2.6 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф

в размере _____ за нарушение каждого из вышеназванных условий.

4.5. В случае если Объект в силу независящих 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 их фактического срока, в течение которого Арендатор пользовался помещениями.

4.6. В случае нарушения Арендатором условий пункта 2.2.6 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. *(Статья может быть дополнена дополнительной ответственностью Арендатора.)*

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. 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.

5.2. 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 региональной торгово-промышленной палаты по месту нахождения Объекта.

5.3. 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.

6. 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.

7. Порядок разрешения споров

Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, изменения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Третейском суде при Государственной корпорации «Ростех» в соответствии с его регламентом. При этом Стороны руководствуются принципами свободы договора, автономии воли и равноправия Сторон при применении процедуры третейского разбирательства. Решения

Третейского суда при Государственной корпорации «Ростех» признаются Сторонами обязательными для исполнения, являются окончательными и не подлежат оспариванию.

8. Одностороннее расторжение Договора

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

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

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

8.1.3. 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;

8.1.4. при нарушении Арендатором любого из условий, установленных пунктами 2.2.2, 2.2.6 _____ настоящего Договора;

8.1.5. _____
(могут быть указаны иные случаи).

8.2. В случае если Арендодатель воспользовался правом, предусмотренным пунктом 8.1 настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым или измененным со дня получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя.

8.3. Арендодатель вправе по своему желанию расторгнуть

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

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

8.5. 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.

8.6. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть помещения Арендодателю в срок, указанный в уведомлении Арендодателя.

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

9. Прочие условия

9.1. 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.

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

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

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. 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.

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

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

10. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

Приложение № 1
к договору аренды объектов
недвижимого имущества
от « _____ » _____
20 __ г. № _____

Характеристики и экспликация помещений (если применимо)

План размещения

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

Приложение № 2
к договору аренды
объектов
недвижимого
имущества

(Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество)

Приложение № 3
к договору аренды
объектов
недвижимого
имущества

**АКТ
приема-передачи**

г. _____

_____ 20__ г.

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

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

Объект находится в состоянии, пригодном для использования Арендатором.

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

Приложение № 4
к договору аренды
объектов
недвижимого
имущества

АКТ
приема-передачи
(возврата объекта недвижимого имущества)

Г. _____

_____ 20__ г.

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

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

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

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор
