ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № \_\_\_

(по итогам аукциона заключаются два отдельных договора аренды в отношении объектов недвижимого имущества железной дороги г. Зеленогорска Красноярского края и в отношении объектов недвижимого имущества железной дороги Рыбинского района Красноярского края)

г. Зеленогорск Красноярского края «\_\_\_»\_\_\_20\_\_ г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

Коммунальные услуги – услуги по предоставлению холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления.

Эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги – услуги, связанные с поддержанием надлежащего технического состояния Объектов аренды, обеспечением их нормального использования в соответствии с целями аренды, указанными в настоящем Договоре, а также услуги по охране и обслуживанию систем безопасности Объектов аренды.

1. Предмет Договора
   1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование объекты недвижимого имущества (далее – Объекты аренды) согласно перечню, указанному в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, для использования в целях осуществления железнодорожных перевозок грузов, в том числе специальных грузов.
   2. Описание и технические характеристики Объектов аренды подтверждаются выписками из *Единого государственного реестра объектов капитального строительства, выписками из Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности с приложением поэтажных планов Объектов аренды, кадастровыми паспортами (указать нужное*), которые прилагаются к Договору и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 3 к настоящему Договору).
   3. Сведения об Объектах аренды, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора.
   4. Объекты аренды принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается документами, указанными в Приложении № 4 к настоящему Договору.
   5. Объекты аренды расположены на земельных участках, принадлежащих Арендодателю на праве собственности и на праве аренды. Арендатор имеет право пользоваться соответствующими частями земельных участков, которые необходимы для эксплуатации Объектов аренды, в пределах занимаемой ими площади.

1. Срок Договора
   1. Настоящий Договор действует в течение 5 (пяти) лет с даты государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Обязанности и права Арендодателя и Арендатора
   1. Арендодатель обязуется:
      1. Предоставить Арендатору Объекты аренды в 10-дневный срок после заключения настоящего Договора по акту приема-передачи. Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора.

3.1.2. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора и приведших к ухудшению Объектов аренды, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

* + 1. Не менее чем за двамесяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объектов аренды в связи с принятыми в установленном порядке решениями о сносе Объектов аренды, а также, в случае необходимости, при проведении капитального ремонта объектов недвижимого имущества, сопредельных с Объектами аренды, или инженерных коммуникаций, проходящих через Объекты аренды.
    2. Не позже десяти рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Объекты аренды по акту приема-передачи.
  1. Арендатор обязуется:
     1. В 10-дневный срок после заключения настоящего Договора принять от Арендодателя Объекты аренды по акту приема-передачи.
     2. Использовать Объекты аренды в соответствии с целями, установленными пунктом 1.1 настоящего Договора, установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами использования зданий (помещений), сооружений, в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, соблюдать при эксплуатации арендованного имущества требования Федеральных законов от 10.01.2003г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», № 18-ФЗ «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации», Правил эксплуатации и обслуживания железнодорожных путей необщего пользования, утвержденных приказом МПС РФ от 18.06.2003г. № 26, Правил технической эксплуатации железных дорог РФ, утвержденных МПС 26.05.2000г., иных нормативных правовых актов.
     3. В случае наступления событий, которые могут привести к ухудшению качества и состояния Объектов аренды (аварии и т.д.), не позднее чем в течение следующегодня после такого события сообщить об этом Арендодателю.

В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранение их последствий производится силами Арендатора и за его счет.

* + 1. Соблюдать противопожарные и санитарные правила, требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в Объектах аренды и правила содержания Объектов аренды.

Не захламлять бытовыми и/или производственными отходами, мусором Объекты аренды и территорию, прилегающую к ним.

Арендатор обязан:

1. выполнять мероприятия по предписаниям государственных надзорных органов, выданным в отношении Объектов аренды;
2. не нарушать требований пожарной безопасности;
3. обеспечить надлежащее содержание Объектов аренды системами противопожарной защиты, первичными средствами пожаротушения, а также прочими средствами и оборудованием, наличие которого является необходимым для нормальной эксплуатации Объектов аренды в соответствии требованиям пожарной безопасности, заключениям (предписаниям, актам и т.п.) государственных надзорных органов;
4. выполнять и обеспечить выполнение своими работниками требований пожарной безопасности для зданий, помещений и территорий в соответствии с действующим законодательством и организационно-распорядительной документацией, действующей у Арендодателя;
5. обеспечить наличие системы обеспечения пожарной безопасности, направленной на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара.

Арендатор самостоятельно несет расходы по выполнению указанных требований, а также несет ответственность за все последствия несоблюдения указанных требований (в том числе за невыполнение, ненадлежащее выполнение или уклонение от выполнения).

* + 1. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором.
    2. За счет собственных средств поддерживать Объекты аренды и прилегающую к ним территорию включая инженерные сооружения (мосты, водопропускные трубы и т.д.), инженерные системы (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение, вентиляция и др.) в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии для обеспечения их нормального функционирования, обеспечивать коммунальное, эксплуатационное и административно-хозяйственное обслуживание Объектов аренды.
    3. При получении уведомления о корректировке арендной платы производить оплату за пользование Объектами аренды в размере, указанном в уведомлении.
    4. Своевременно производить за счет собственных средств капитальный и текущий ремонт Объектов аренды на основании подготовленных Арендатором и предварительно согласованных Арендодателем планов проведения текущего и капитального ремонта, а также техническое обслуживание Объектов аренды. При проведении капитального и текущего ремонта Объектов аренды Арендатор обязан использовать сертифицированные материалы.

Текущий и капитальный ремонт Объектов аренды осуществлять в полном соответствии с Техническим регламентом Таможенного союза «О безопасности инфраструктуры железнодорожного транспорта» (ТР ТС 003/2011), Правилами технической эксплуатации железных дорог Российской Федерации, утвержденными приказом Минтранса от 21.12.2011г. № 286, Инструкцией по текущему содержанию железнодорожного пути № ЦП-774 и иными нормативными актами.

В течение 30 (тридцати) календарных дней после заключения настоящего договора заключить с Арендодателем дополнительное соглашение, определяющее порядок согласования планов проведения текущего и капитального ремонта Объектов аренды, содержащих в том числе объемы и сроки проведения ремонтов.

* + 1. Не производить реконструкцию, перепланировку и переоборудования Объектов аренды без письменного разрешения Арендодателя.

Не производить без письменного согласия Арендодателя в Объектах аренды прокладку скрытых и открытых электропроводок и коммуникаций, инженерных сетей.

* + 1. За свой счет обеспечить охрану Объектов аренды и сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Объектов аренды.
    2. Не сдавать более чем 45% общей площади Объектов аренды в субаренду (поднаем). Передача Объектов аренды (до 45% общей площади) в субаренду (поднаем) допускается с письменного согласия Арендодателя.
    3. Не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо ограничение (обременение) предоставленных Арендатору имущественных прав.
    4. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем).
    5. Не предоставлять Объекты аренды в безвозмездное пользование (ссуду).
    6. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Объекты аренды представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, целевого использования и обеспечения сохранности Объектов аренды, а также предоставлять им документацию, относящуюся к предмету проверки.

Обеспечить уполномоченным представителям органов исполнительной власти и административных органов свободный доступ на Объекты аренды для их осмотра, проверки документации и соблюдения условий настоящего Договора и действующего законодательства. В случае возникновения аварийных ситуаций, обеспечить незамедлительный доступ на (в) Объекты аренды работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

* + 1. Освободить Объекты аренды в связи с аварийным состоянием конструкций здания или его части или необходимостью его сноса, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта имущества, сопредельного с Объектами аренды, или инженерных коммуникаций, проходящих через Объекты аренды, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть меньше срока, указанного в пункте 3.1.3. настоящего Договора.
    2. В течение 10 (десяти)рабочихдней с даты окончания действия настоящего Договора вернуть Арендодателю Объекты аренды по акту приема-передачи в техническом состоянии не хуже, чем на момент получения, с учетом нормального износа, в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.
    3. Не размещать рекламных конструкций на фасаде и других частях Объектов аренды, а также на прилегающей к Объектам аренды территории без письменного согласия Арендодателя.
    4. Не нарушать прав арендаторов и пользователей территорий, сопредельных с Объектами аренды, а также установленный Арендодателем порядок пользования прилегающей территорией.
    5. Соблюдать требования Арендодателя, касающиеся организации пропускного режима в/на Объекте (ах) аренды и работы бюро пропусков, а также единый режим использования Объектов аренды, установленный Арендодателем (*для Объектов аренды, расположенных на режимной территории).*
    6. В случае необходимости проход к Объектам аренды по выходным и нерабочим праздничным дням осуществляется в соответствии с пропускным режимом Арендодателя *(для Объектов аренды, расположенных на режимной территории).*
    7. Арендатор должен иметь лицензию на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, лицензию на обращение с ядерными материалами и радиоактивными веществами при их транспортировании. Работники Арендатора для доступа в/на Объект (ы) аренды должны иметь допуск к сведениям, составляющим государственную тайну *(для Объектов аренды, расположенных на режимной территории).*
    8. Самостоятельно получать разрешения на осуществление лицензируемых видов деятельности, заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Объектов аренды (при необходимости).
    9. В течение месяца после заключения настоящего Договора заключить отдельный договор с соответствующими специализированными организациями на необходимые коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги и своевременно производить их оплату с момента подписания акта приема-передачи Объектов аренды. До момента заключения указанных договоров возмещать расходы, понесенные Арендодателем за потребленное Объектами аренды коммунальное, эксплуатационное и административно-хозяйственное обслуживание с момента подписания акта приема-передачи Объектов аренды.
    10. Выполнять и обеспечить выполнение своими работниками требований действующего законодательства по охране окружающей среды, правил и норм по охране труда, промышленной, радиационной безопасности, гражданской обороне, предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, требований безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта в соответствии с действующим законодательством. За все последствия несоблюдения указанных требований и правил ответственность несет Арендатор.
    11. В течение 10 (десяти) дней после заключения настоящего договора заключить с Арендодателем отдельный договор аренды внешних (наружных) инженерных сетей и (или) других объектов основных средств, обеспечивающих функционирование Объектов аренды и являющихся самостоятельными инвентарными единицами согласно бухгалтерскому учету Арендодателя, перечень которых и цена их аренды указаны в Приложении № 5 к настоящему Договору.
    12. Предоставлять Арендодателю надлежащим образом оформленную исполнительную документацию, подтверждающую объемы и качество выполненных работ по капитальному ремонту и текущему содержанию Объектов аренды, а также фактические расходы, связанные с их выполнением. По капитальному ремонту – в течение 10 (десяти) рабочих дней после его завершения, по текущему содержанию – не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за месяцем выполнения работ. В составе исполнительной документации должны быть, в том числе, товарно-сопроводительные документы (договоры поставки, спецификации, счета-фактуры, сертификаты соответствия, паспорта (сертификаты) качества, технические паспорта, товарно-транспортные накладные и др.), содержащие необходимую и достаточную информацию для идентификации каждой партии продукции (изделия), использованных при выполнении работ, на всем пути их товародвижения от производителя до конечного получателя. Предоставление указанных в настоящем пункте документов обусловлено необходимостью полно и достоверно подтвердить соответствие продукции установленным требованиям безопасности и является обязательным.
    13. В течение одного месяца с даты подписания настоящего Договора за свой счет осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представить один экземпляр зарегистрированного договора Арендодателю, а также нести расходы по регистрации всех изменений и дополнений к настоящему Договору.
    14. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора письменно обратиться в адрес Арендодателя не менее чем за три месяца до предполагаемой даты расторжения.
  1. Арендодатель вправе:

3.3.1. В одностороннем и бесспорном порядке изменять величину арендной платы, в том числе на основании ежегодно утверждаемой законом о бюджете на текущий финансовый год (текущий финансовый год и плановый период) величиной коэффициента инфляции, но не чаще одного раза в год.

3.3.2. Проходить в Объекты аренды с целью их периодического осмотра на предмет соблюдения условий их эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации, а также с целью проверки технической документации, связанной с техническим состоянием и эксплуатацией Объектов аренды.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня Арендатора, а в случае аварии - в любое время суток.

3.3.3. Применять санкции, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации, к Арендатору за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

В случае нарушения Арендатором законодательства Российской Федерации или условий настоящего Договора, Арендодатель в течение 10 (десяти) дней с момента выявления факта нарушения составляет акт общей формы, который должен быть подписан представителями Арендодателя, Арендатора. При несогласии с содержанием акта представитель Арендатора вправе изложить в акте свое мотивированное мнение. В случае отказа представителя Арендатора от подписания акта об этом должна быть произведена соответствующая запись в акте.

3.3.4. Принимать участие в проверках технического состояния железнодорожных путей, проводимых уполномоченными представителями федеральных органов исполнительной власти в области железнодорожного транспорта и ОАО «РЖД».

3.3.5. Контролировать объемы, сроки и порядок проведения Арендатором капитальных ремонтов арендуемого имущества, а также качество и соответствие техническим условиям и нормам безопасности НБ ЖТ применяемых при производстве ремонта материалов.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. С письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Объектов аренды. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при его досрочном расторжении все неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Стоимость таких улучшений и работ по текущему и капитальному ремонту Арендодателем не возмещается.

1. Порядок передачи и возврата Объектов аренды Арендодателю
   1. Передача Объектов аренды оформляется актом приема-передачи с указанием фактического состояния Объектов аренды, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 10 (десяти) дней после заключения договора.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданных в аренду Объектов, которые будут обнаружены Арендатором после передачи Объектов аренды Арендатору по акту приема-передачи.

Риск случайной гибели или случайной порчи Объектов аренды переходит к Арендатору в момент передачи ему Объектов аренды по акту приема-передачи.

* 1. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан возвратить Объекты аренды Арендодателю по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней. При возврате Объектов аренды в состоянии худшем, чем они были переданы Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ухудшения Объектов аренды, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

1. Арендная плата и порядок расчетов по Договору

5.1. Стороны настоящего Договора установили, что размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС (18%), за каждый месяц аренды. Размер арендной платы за каждый из Объектов аренды указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.2. Стоимость коммунальных, эксплуатационных и административно – хозяйственных услуг не включается в установленную пунктом 5.1 настоящего Договора сумму арендной платы.

* 1. Арендная плата уплачивается Арендатором до  10 числа каждого месяца, подлежащего оплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
  2. Счета-фактуры передаются Арендодателем Арендатору не позднее 2-го рабочего дня месяца, следующего за отчетным, с применением средств факсимильной связи/электронной почты с последующим обязательным предоставлением Арендатору оригиналов переданных документов.
  3. Обязательство по оплате арендной платы, а также по оплате коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объектов аренды и прекращается с даты, следующей за датой возврата Арендатором Объектов аренды, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Расчет арендной платы производится с учетом количества фактических дней пользования Объектами аренды.

* 1. Арендодатель вправе в одностороннем и бесспорном порядке изменять величину арендной платы, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера арендной платы Арендодатель обязан уведомить Арендатора в срок не позднее 2 (двух) календарных месяцев до даты установления нового размера арендной платы.

Новый размер арендной платы устанавливается по истечении 2 (двух) месяцев с момента получения Арендатором соответствующего уведомления. В случае несогласия Арендатора с изменением размера арендной платы, Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора с соблюдением требований пункта 3.2.29 настоящего Договора.

Датой уведомления в целях настоящего Договора признается дата вручения Арендатору соответствующего извещения под расписку (при направлении извещения курьером) либо дата вручения Арендатору заказной корреспонденции почтовой службой или дата отметки почтовой службы на заказной корреспонденции об отсутствии (выбытии) Арендатора по указанному в Договоре почтовому адресу, либо об отказе адресата от получения заказной корреспонденции, либо о возвращении заказной корреспонденции в связи с истечением срока хранения (при направлении извещения заказной почтой).

1. Ответственность Арендатора

* 1. В случае отказа или неисполнения Арендатором обязательства принять Объекты аренды от Арендодателя, в соответствии с пунктом 3.2.1 настоящего Договора по акту приема-передачи, Арендодатель вправе взыскать штраф в трехкратном размере месячной арендной платы.

За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.24 и 3.2.26 настоящего Договора, Арендодатель вправе взыскать штраф в трехкратном размере месячной арендной платы.

* 1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.5 настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы.
  2. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.9. настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в трехкратном размере годовой арендной платы, а также привести Объекты аренды в первоначальное состояние за свой счет и в срок, устанавливаемый Арендодателем.
  3. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.11, 3.2.12, 3.2.13, 3.2.14 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в размере годовой арендной платы.

За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.2, 3.2.4, 3.2.6, 3.2.8, 3.2.10, 3.2.15, 3.2.16, 3.2.18, 3.2.19, 3.2.20, 3.2.27 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в размере месячной арендной платы.

* 1. За неисполнение обязательства по возврату Объектов аренды, в соответствии с пунктом 3.2.17 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить пени в размере 5 % от месячной арендной платы за каждый день просрочки возврата Объектов аренды.
  2. В случае досрочного освобождения Объектов аренды Арендатором без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от обязанности по внесению арендной платы до окончания срока действия настоящего Договора.
  3. Оплата штрафа и пени не освобождает Арендатора от выполнения иных обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
  4. В случае гибели или повреждения Объектов аренды по вине Арендатора, последний обязан возместить убытки, причиненные Арендодателю.
  5. Арендатор принимает на себя ответственность за вред (ущерб), причиненный арендуемым имуществом Арендодателю или третьим лицам, поскольку Арендатор несет ответственность за надлежащее техническое состояние Объектов аренды и соблюдение требований безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта в течение всего срока аренды, начиная с момента передачи Арендодателем Объектов аренды Арендатору во исполнение условий настоящего договора.

1. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения

Договора и его заключения на новый срок

* 1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Арендодателя и Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных пп. 5.6. и 7.3 настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

* 1. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
  2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

1. если Арендатор использует Объекты аренды с существенным нарушением условий настоящего Договора, в том числе назначения Объектов аренды, либо неоднократными нарушениями, в том числе, если Арендатор осуществляет использование Объектов аренды с нарушением требований законодательства Российской Федерации.

б) при неуплате или просрочке Арендатором внесения арендной платы в полном объеме в срок, установленный пунктом 5.3 настоящего Договора, в течение 2 (двух) месяцев подряд – вне зависимости от последующей оплаты.

1. если Арендатор заключил без письменного согласия Арендодателя сделку, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущества и имущественных прав, в том числе переход их к другому лицу (договоры залога, внесение права на аренду арендуемого имущества в уставный капитал организаций и др.).
2. если Арендатор отказался заключить договоры, указанные в пункте 3.2.24 и 3.2.26 настоящего договора по истечении сроков, указанных в соответствующих пунктах настоящего Договора.
3. если Арендатор не выполняет обязательства, предусмотренные пунктами 3.2.1., 3.2.15, 3.2.16 и разделом 9 настоящего Договора.

е) если Арендодателю станет известно о том, что:

- Арендатор находится в процессе ликвидации или банкротства;

- Арендатор имеет задолженность перед налоговыми органами по уплате налогов, сборов, пеней и штрафов, превышающую 25% балансовой стоимости активов Арендатора;

- на имущество Арендатора, необходимое для выполнения настоящего Договора, наложен арест по решению суда, административного органа и (или) его экономическая деятельность приостановлена.

В случае отказа Арендодателя от настоящего Договора в одностороннем порядке без обращения в суд Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление.

Договор считается расторгнутым с даты уведомления Арендатора об отказе от исполнения Договора. Датой уведомления в целях настоящего Договора признается дата вручения Арендатору соответствующего извещения под расписку (при направлении извещения курьером), либо дата вручения Арендатору заказной корреспонденции почтовой службой, либо дата отметки почтовой службы на заказной корреспонденции об отсутствии (выбытии) Арендатора по указанному в Договоре, почтовому адресу, либо об отказе адресата от получения заказной корреспонденции, либо о возвращении заказной корреспонденции в связи с истечением срока хранения (при направлении извещения заказной почтой).

1. Порядок разрешения споров

* 1. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, Стороны будут решать путем проведения переговоров.
  2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде.

1. Раскрытие информации
   1. Раскрытие информации Арендатором.
      1. Арендатор гарантирует Арендодателю, что сведения и документы в отношении всей цепочки собственников и руководителей, включая бенефициаров (в том числе конечных), Арендатора (далее – Сведения), переданные Арендодателю с адреса электронной почты Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на адрес электронной почты Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являются полными, точными и достоверными.
      2. При изменении Сведений Арендатор обязан не позднее пяти дней с момента таких изменений направить Арендодателю соответствующее письменное уведомление с приложением копий подтверждающих документов, заверенных нотариусом или уполномоченным должностным лицом Арендатора.
      3. Арендатор настоящим выдает свое согласие и подтверждает получение им всех требуемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в том числе, о коммерческой тайне и о персональных данных) согласий всех упомянутых в Сведениях, заинтересованных или причастных к Сведениям лиц на обработку предоставленных Сведений Арендодателю, а также на раскрытие Арендодателем Сведений, полностью или частично, компетентным органам государственной власти (в том числе, Федеральной налоговой службе Российской Федерации, Минэнерго России, Росфинмониторингу, Правительству Российской Федерации) и последующую обработку Сведений такими органами (далее – «Раскрытие Сведений»). Арендатор освобождает Арендодателя от любой ответственности в связи с Раскрытием Сведений, в том числе, возмещает Арендодателю убытки, понесенные в связи с предъявлением Арендодателю претензий, исков и требований любыми третьими лицами, чьи права были или могли быть нарушены таким Раскрытием Сведений.
      4. Если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, отказ от предоставления, несвоевременное и (или) недостоверное и (или) неполное предоставление Сведений (в том числе, уведомлений об изменениях с подтверждающими документами) является основанием для одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора и предъявления Арендодателем Арендатору требования о возмещении убытков, причиненных прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором соответствующего письменного уведомления Арендодателя, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.
   2. Арендатор и Арендодатель подтверждают, что условия Договора о предоставлении Сведений, а также о поддержании их актуальными признаны ими существенными условиями Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.
2. Прочие условия

* 1. Приложения №№ 1, 2, 3, 4, 5 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
  2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Объектов аренды не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.
  3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в 10-дневный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.
  4. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу, оформляются в письменном виде и вручаются путем непосредственной передачи уполномоченному представителю Стороны через экспедицию, курьера, канцелярию, либо путем направления почтового отправления с уведомлением о вручении.
  5. Стороны обязаны ежеквартально производить сверку расчетов по обязательствам, возникшим по Договору.
     1. Арендодатель представляет подписанные со своей стороны акты сверки расчетов, составленные на последнее число месяца прошедшего квартала в 2 (двух) экземплярах.
     2. Арендатор в течение 5 (пяти) дней с даты получения акта сверки подписывает его и возвращает один экземпляр Арендодателю, либо, при наличии разногласий, направляет в адрес Арендодателя подписанный протокол разногласий.

В случае прекращения действия настоящего Договора Стороны обязуются провести сверку расчетов по обязательствам, возникшим из настоящего Договора.

* 1. Арендодатель по согласованию с Арендатором вправе установить сроки проведения капитального и текущего ремонта Объектов аренды в соответствии с установленными нормативами.
  2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.
  3. В случае обнаружения нарушения Арендатором п. 3.2.2, 3.2.4 , 3.2.6, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.11, 3.2.18 Договора Арендодатель вызывает представителя Арендатора для составления акта осмотра. При неявке представителя акт составляется в одностороннем порядке. По результатам осмотра Арендодатель выдает Арендатору предписание с указанием срока устранения допущенных нарушений.
  4. Стороны обязуются обеспечивать конфиденциальность полученной друг от друга и переданной друг другу информации и документации в любой форме во исполнение настоящего Договора, если она является конфиденциальной и подлежит охране, и не допускать её разглашения.
  5. Любой ущерб, вызванный нарушением конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  6. Сторона, получающая конфиденциальную информацию, должна обеспечивать защиту этой информации от несанкционированного использования, распространения или публикации. Вышеперечисленные обязательства действуют во всё время действия настоящего Договора и в течение 3-х лет после прекращения или расторжения договорных отношений.
  7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.
  8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

К настоящему Договору прилагаются:

а) приложение № 1. Перечень Объектов аренды;

б) приложение № 2. Размер арендной платы;

в) приложение № 3. *Копии выписок из Единого государственного реестра объектов капитального строительства, выписок из Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности с приложением поэтажных планов, кадастровых паспортов;*

г) приложение № 4. Перечень свидетельств о государственной регистрации прав.

д) приложение № 5. Перечень внешних (наружных) инженерных сетей и (или) других объектов основных средств, обеспечивающих функционирование Объектов аренды.

Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** |  |
| **Арендатор** |  |

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

Приложение № 1

к Договору аренды

недвижимого имущества №\_\_\_\_\_\_

от «\_\_»\_\_\_20\_\_г.

**Перечень Объектов аренды**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Адрес**  **(местоположение)** | **Инв. номер** | **Общая площадь, кв.м/Протяженность, м** | **Балансовая стоимость на «\_\_»\_\_\_г.,**  **(руб.)** | **Остаточная стоимость на «\_\_\_»\_\_\_\_г.,**  **(руб.)** |
|  |  |  |  |  |  |  |

Итого: общая площадь зданий, помещения: \_\_\_\_ кв.м.

Итого: общая протяженность сооружений: \_\_\_\_\_\_ м

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

|  |
| --- |
| Приложение № 2  к Договору аренды недвижимого  имущества №\_\_\_\_\_\_  от «\_\_\_»\_\_\_\_20\_\_\_г. |

**Размер арендной платы**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Адрес (местоположение)** | **Инв. номер** | **Общая площадь, кв.м/Протяженность, м** | **Арендная плата без учета НДС, руб./мес.** | **Арендная плата с НДС, руб./мес.** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Итого: | | | | |  |  |  |

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

Приложение № 4

к Договору аренды недвижимого имущества №\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_»\_\_\_\_20\_\_\_г.

**Перечень свидетельств о государственной регистрации прав**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта недвижимости** | **Инв. номер объекта** | **Серия, номер свидетельства о регистрации права собственности**  **АО «ПО ЭХЗ»** | **Дата выдачи свидетельства о регистрации права собственности**  **АО «ПО ЭХЗ»** | **Номер регистрации права собственности АО «ПО ЭХЗ»** | **Дата регистрации права собственности АО «ПО ЭХЗ»** |
|  |  |  |  |  |  |  |

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

Приложение № 5

к Договору аренды

недвижимого имущества №\_\_\_\_\_\_

от «\_\_»\_\_\_20\_\_г.

Перечень внешних (наружных) инженерных сетей и (или) других объектов основных средств, обеспечивающих функционирование Объектов аренды

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование Объекта** | **Инв.№** | **Стоимость арендной платы, руб./месяц, с НДС** |
| 1 | Канализация базы УЖДТ от паровозного депо до кол. 5 | 1300070 | 62,30 |
| 2 | Наружная тепловая сеть к административно - бытовому зданию | 9049858 | 38 502,15 |
| 3 | Станция «Зеленая». Охранно - пожарная сигнализация | 9050391 | 750,48 |
| 4 | Сеть внешнего электроснабжения станции «Зеленая» | 9052867 | 4 870,84 |

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.