

Общие условия договоров аренды имущества

1.	Термины и сокращения	2
2.	Заключение Договора.....	2
3.	Размещение Общих условий	3
4.	Изменение Общих условий	3
5.	Иерархия юридической силы договорных документов	3
6.	Объект аренды	3
7.	Цель аренды	4
8.	Срок аренды	4
9.	Порядок передачи и возврата Имущества	4
10.	Порядок пользования Имуществом	5
11.	Содержание Имущества.....	6
12.	Улучшения	8
13.	Аварии, повреждения, несчастные случаи	8
14.	Арендная плата	9
15.	Обеспечительный платёж	11
16.	Государственная регистрация Договора	12
17.	Заверения Арендодателя.....	12
18.	Срок действия договора	12
19.	Расторжение договора.....	12
20.	Разрешение споров	13
21.	Исполнение обязательств	14
22.	Обмен сообщениями	14

1. Термины и сокращения

Общие условия	Общие условия договоров аренды имущества определяют порядок и условия сдачи в аренду (субаренду) движимого, а также нежилого недвижимого имущества, принадлежащего АО «Росхим», его дочерним и управляемым обществам на праве собственности (ином праве), и применяются к отношениям Сторон, если Договор содержит ссылку на Общие условия. Общие условия аналогичным образом применяются при заключении Договора субаренды имущества, при этом, по тексту Общих условий термины Арендодатель, Арендатор заменяются соответствующим образом на Субарендодателя и Субарендатора. Общие условия не распространяются на аренду жилых помещений, предприятий, транспортных средств. В случае, если в Общих условиях указан закон, нормативно-правовой акт, иной документ в редакции, которая была изменена либо утратила силу, применяется его актуальная редакция, действующая на момент заключения Договора, или закон, нормативно-правовой акт, документ, принятый взамен указанного, либо положения действующего законодательства РФ
Контрактные условия	документы, доступ к которым предоставляется АО «Росхим» посредством перехода по ссылкам, указанным в Договоре
Арендодатель	АО «Росхим», его дочерние и управляемые общества, предоставляющие имущество, предусмотренное Договором, в аренду
Арендатор	лицо, с которым Арендодатель заключил Договор (независимо от количества сторон в Договоре)
Сторона, Стороны	Арендодатель и/или Арендатор
Договор	совокупность договорных документов, состоящая из: (i) Договора аренды имущества, заключенного между Арендодателем и Арендатором, со ссылкой на Общие условия с указанием их версии и адреса страницы в сети Интернет, на которой они размещены; (ii) Общих условий; (iii) Контрактных условий; (iv) любых иных договорных документов, в том числе, но не претендуя на полноту перечисления: спецификаций, дополнительных соглашений, соглашений, изменений и дополнений к Договору или договорным документам
Дополнительное соглашение (ДС)	соглашение Сторон, направленное на изменение, конкретизацию, прекращение Договора, являющееся неотъемлемой частью Договора
Государственный орган	орган, осуществляющий государственный контроль (надзор), муниципальный контроль
Имущество	имущество, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды
ЗУ	земельный участок
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
День, дни	рабочие дни по григорианскому календарю (стандартная рабочая неделя с понедельника по пятницу за исключением нерабочих праздничных дней), если иное не оговорено отдельно в Общих условиях и Договоре
ЕГРЮЛ/ЕГРИП	единый государственный реестр юридических лиц/ единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей
ЕФРСБ	единый федеральный реестр сведений о банкротстве

2. Заключение Договора

2.1. Присоединение к Общим условиям

Подписывая Договор, содержащий ссылку на применение Общих условий, Арендатор в порядке, установленном ст. 428 ГК РФ, присоединяется к Общим условиям, подтверждает своё ознакомление и согласие с ними. Общие условия являются неотъемлемой частью Договора.

2.2. Предоставление копии Общих условий

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

2.3. Замена предыдущих договоренностей

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

3. Размещение Общих условий

3.1. Постоянство размещения

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

4. Изменение Общих условий

4.1. Утверждение новой версии

Общие условия могут быть изменены (исправлены, дополнены, и т.п.) путём размещения новой версии Общих условий на сайте в соответствии с п. 3 Общих условий.

Предыдущие версии Общих условий постоянно размещаются на сайте.

4.2. Изменения по соглашению Сторон

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

5. Иерархия юридической силы договорных документов

Договор является совокупностью договорных документов. Любой договорной документ, в том числе акт приема-передачи, имеющий ссылку на Договор и подписанный Сторонами надлежащим образом, является и воспринимается как неотъемлемая часть Договора (приложения к нему). При наличии разночтений и противоречий, Стороны применяют условия договорного документа, указанного выше в списке:

- 1) Дополнительное соглашение к Договору;
- 2) Договор;
- 3) Контрактные условия;
- 4) Общие условия.

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

6. Объект аренды

Объектом аренды может выступать:

- недвижимое имущество (ЗУ или его часть, отдельное здание, сооружение, нежилое помещение или его часть);
- движимое имущество (оборудование, инструменты, предметы обихода, иное).

Описание объекта аренды (вид объекта недвижимости; назначение и вид разрешенного использования, площадь (протяженность), кадастровый номер (при наличии), этажность, адрес местонахождения либо описание границ ЗУ, описание местоположения помещения в пределах здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; категория ЗУ; наименование, количество, индивидуализирующие признаки движимого имущества), его балансовая стоимость указываются в Договоре.

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

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

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

7. Цель аренды

- 7.1. Арендатор обязан использовать Имущество в соответствии с его назначением.
7.2. Назначение (цель аренды) указывается в Договоре.

8. Срок аренды

Имущество может передаваться:

- в краткосрочную аренду: на срок не более 11 месяцев;
- в долгосрочную аренду: на срок 1 год и более;
- на неопределённый срок (только для АО «Росхим», его дочерних и управляемых обществ).

Срок аренды указывается в Договоре.

9. Порядок передачи и возврата Имущества

9.1. Порядок и срок предоставления Имущества в аренду

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

9.2. Порядок и срок возврата Имущества

- 9.2.1. Арендатор обязан не менее чем за 1 месяц уведомить Арендодателя о предстоящем возврате Имущества.
9.2.2. Имущество должно быть возвращено Арендодателю не позднее последнего дня аренды. Имущество должно быть возвращено в состоянии, пригодном для его дальнейшей эксплуатации (не требующем проведения восстановительного ремонта), отвечающем требованиям технической, проектной (разрешительной) документации, с учётом нормального износа, свободным от имущества Арендатора.
9.2.3. Если состояние Имущества не соответствует состоянию, в котором оно должно быть возвращено, и Арендатор отказывается или уклоняется от приведения Имущества в соответствующее состояние, Арендодатель вправе произвести необходимые работы самостоятельно или привлечь для этого третье лицо, а Арендатор обязан компенсировать понесённые расходы.

9.3. Акт приёма-передачи

- 9.3.1. При передаче Имущества Стороны осматривают Имущество, проверяют исправность санитарно-технического оборудования, систем инженерно-технического обеспечения.
9.3.2. Передача Имущества от Арендодателя Арендатору и наоборот оформляется актом приёма-передачи. В акте приёма-передачи описывается состояние Имущества, в том числе недостатки, выявленные при осмотре.
9.3.3. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи, Арендодатель имеет право составить акт в одностороннем порядке.

9.4. Штраф за несвоевременный возврат

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

9.5. Оставленное имущество

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

Арендодатель не несёт ответственность за утрату или повреждение оставленного имущества.

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

9.6. Удержание оставленного имущества, обращение взыскания

- 9.6.1. Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора, оставшееся в/на объекте аренды после прекращения Договора, в обеспечение исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы или иных причитающихся Арендодателю денежных средств до погашения задолженности.
9.6.2. При непогашении задолженности в течение 1 месяца после направления Арендатору уведомления об удержании имущества, Арендодатель вправе обратиться взыскание на удерживаемое имущество.

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

- оставление Арендодателем удерживаемого имущества за собой, в том числе посредством поступления имущества в собственность Арендодателя, по цене, определённой независимой оценочной организацией в справке об оценке, но не ниже рыночной стоимости;
- продажа удерживаемого имущества Арендодателем другому лицу (без проведения торгов) по цене не ниже рыночной стоимости, определённой независимой оценочной организацией в справке об оценке, с удержанием из вырученных денег суммы, подлежащей уплате Арендодателю, и суммы расходов, понесённых на проведение оценки.

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

10. Порядок пользования Имуществом

10.1. Режим использования Имущества

10.1.1. Арендатор вправе использовать Имущество 24 часа в сутки, включая выходные и праздничные дни.

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

10.2. Места общего пользования (МОП)

10.2.1. Арендатор вправе пользоваться МОП, расположенными в здании, автомобильными дорогами общего пользования на территории Арендодателя в пределах, необходимых для нормального владения и пользования Имуществом.

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

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

10.3. Информирование

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

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

10.4. Регистрация Арендатора по месту нахождения (юридический адрес)

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

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

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

10.5. Вывески, реклама

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

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

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

10.5.3. Плата за размещение вывески, рекламы не входит в состав арендной платы, если иное не указано в Договоре.

10.5.4. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении Арендатор обязан демонтировать вывеску, рекламу, устранить повреждения, допущенные при монтаже/демонтаже.

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

10.5.6. В случае размещения вывески, рекламы в нарушение п.10.5.1, п.10.5.2, а равно в случае предъявления Арендодателю в связи с этими нарушениями требований третьих лиц, Арендатор по требованию Арендодателя обязан выплатить штраф в размере арендной платы (фиксированного платежа) за 1 месяц, а также возместить убытки Арендодателя, вызванные указанными нарушениями.

10.6. Субаренда

Арендатор не вправе сдавать Имущество (его часть) в субаренду, если иное не согласовано Сторонами в Договоре.

Последствия передачи Имущества (его части) в субаренду в нарушение настоящих Общих условий и Договора:

- Арендатор по требованию Арендодателя обязан выплатить штраф в размере арендной платы (фиксированного платежа) за 3 месяца;
- Арендатор несёт ответственность перед Арендодателем за действия субарендатора.
- Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора (п. 19.1.7).

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

Место прокладки кабеля для организации связи письменно согласуется с Арендодателем.

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

10.7. Государственный контроль (надзор), муниципальный контроль

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

10.7.2. Арендатор самостоятельно несёт ответственность (в т.ч. ответственность за своих работников) за несоблюдение своих обязательств по Договору и/или по законодательству РФ перед Государственными органами, иными третьими лицами.

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

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

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

11. Содержание Имущества

11.1. Капитальный ремонт

11.1.1. Капитальный ремонт включает в себя работы по замене (восстановлению) несущих стен, капитальных перегородок, перекрытий, кровли, магистральных сетей тепло- водо- и электроснабжения, фундамента и иные капитальные работы в отношении недвижимого имущества, а также работы по замене старых деталей, реконструкции и модернизации системы в отношении движимого имущества.

11.1.2. Капитальный ремонт осуществляет Арендодатель.

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

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

11.2. Текущий ремонт

11.2.1. Текущий ремонт включает в себя работы по внутренней отделке, ремонту и регулировке окон, замене кранов, розеток, выключателей, замене и утилизации ламп и светильников, текущее обслуживание и ремонт санитарно-технического оборудования в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора и иные текущие работы в отношении недвижимого имущества, а также работы по постоянной поддержке, восстановлению работоспособности, техническое обслуживание и иные текущие работы в отношении движимого имущества.

11.2.2. Арендатор обязан за свой счёт производить текущий ремонт.

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

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

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

11.3.1. Арендатор при использовании Имущества обязан соблюдать действующие технические и технологические регламенты, правила санитарной, промышленной, электрической и экологической безопасности, не допускать перегрузки электрических сетей. Договором (приложением к Договору) может устанавливаться система штрафов за нарушение требований санитарной, промышленной, электрической, пожарной, экологической безопасности.

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

11.3.3. Уборка недвижимого имущества

Вид	Правило
помещения, расположенные в Офисном здании	Арендатор обязан обеспечить ежедневную сухую и влажную уборку Имущества.
здания/сооружения/помещения производственно-складского назначения	Арендатор обязан обеспечить ежедневную сухую и влажную уборку Имущества. Арендатор обязан обеспечить уборку территории вокруг арендуемого здания/строения, в котором арендуется помещение, согласно требованиям законодательства о благоустройстве, но не менее 5 метров от здания/строения (не применяется, если в аренде помещение, не имеющее отдельного выхода на первом этаже).
ЗУ	Арендатор обязан обеспечить уборку согласно требованиям, установленным действующим законодательством о благоустройстве.

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

Арендатор обязан складировать отходы только в емкость-накопитель (бункер или контейнер) в специально отведенном месте и не допускать его переполнения. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором порядка обращения с отходами (в т.ч. запрашивать соответствующие документы).

11.3.5. Пожарная безопасность

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

- наличие необходимого количества исправных поверенных первичных средств пожаротушения;
- не загромождать и/или не блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы.

11.3.6. Внутриобъектовый и пропускной режимы

11.3.7. Арендатор обязан соблюдать/обеспечить соблюдение правил внутриобъектового и пропускного режимов, действующих на территории Арендодателя. Договором (приложением к Договору) может устанавливаться система штрафов за нарушение требований пропускного и внутриобъектового режимов.

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

11.4. Приборы учёта (при их наличии)

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

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

11.5. Восстановление Имущества Арендатором

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

- если в результате действий Арендатора и (или) лиц, за действия которых он отвечает, и/или неприятия им необходимых и своевременных мер причинён ущерб Имуществу;
- если Арендатор произвел реконструкции (перепланировки) и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия Арендодателя.

12. Улучшения

12.1. Реконструкция, перепланировка

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

Согласие Арендодателя на проведение указанных работ может быть получено и зафиксировано в Договоре.

12.2. Неотделимые улучшения

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

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

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

12.3. Отделимые улучшения

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

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

12.3.3. Отделимые улучшения по истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении подлежат изъятию и вывозу силами и за счёт средств Арендатора до дня возврата Имущества. Иное может быть письменно согласовано Сторонами.

К невывезенным отделимым улучшениям применяются положения оставленного имущества (п.9.5).

12.4. Оборудование, необходимое для хозяйственной деятельности Арендатора

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

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

12.5. Соблюдение законодательства при выполнении работ

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

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

13. Аварии, повреждения, несчастные случаи

13.1. Действия Арендатора

В случае аварий, повреждений, иных событий, нанёсших (или грозящих нанести) ущерб Имуществу, а также при обнаружении неисправностей Имущества, неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в недвижимом имуществе, Арендатор обязан немедленно:

- принять за свой счёт необходимые меры по их устранению/по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения/повреждения Имущества или оборудования и
- сообщать о них Арендодателю и в соответствующие аварийные службы.

Событие	Предоставляемая информация	Реквизиты для извещения
признаки пожара	– наименование и адрес объекта защиты; – место возникновения пожара; – ФИО, сообщающего информацию, его контактные данные.	указываются в Договоре
неисправное состояние Имущества, систем инженерно-	– данные, конкретизирующие Имущество;	

технического обеспечения, санитарно-технического и иного оборудования	– какая неисправность; – ФИО и контактные данные – сообщающего информацию	
---	---	--

13.2. Действия Арендодателя

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

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

- принимает меры по устранению последствий аварии (если Арендатор их не принял). Арендатор обязан обеспечить доступ организаций по обслуживанию и ремонту для ликвидации аварий и неисправностей в любое время суток.
- возмещает Арендатору расходы, понесённые при принятии необходимых мер по устранению последствий аварии/по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения/повреждения Имущества или оборудования.

13.3. Несчастные случаи на территории Арендодателя

13.3.1. При несчастных случаях Арендатор самостоятельно вызывает службы спасения.

Информацию о вызове Арендатор обязан сообщить представителю Арендодателя по телефону, указанному в Договоре, для пропуска машины на территорию Арендодателя.

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

13.4. Особенности аренды ЗУ

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

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

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

14. Арендная плата

14.1. Порядок определения размера арендной платы

14.1.1. Арендная плата для помещений, расположенных в офисных зданиях, состоит из фиксированного ежемесячного платежа, размер которого определяется Договором. В состав арендной платы, если иное не предусмотрено Договором, входит стоимость коммунальных услуг (сезонное отопление; электроэнергия; холодное, горячее водоснабжение и водоотведение в МОП, плата за обращение с ТКО). В состав арендной платы, если иное не предусмотрено Договором, не входит стоимость услуг оформлению пропусков. Данная услуга оказывается Арендатору (по необходимости) за плату на основании отдельно заключаемых договоров.

14.1.2. Арендная плата для ЗУ состоит из фиксированного ежемесячного платежа, размер которого определяется Договором.

14.1.3. Арендная плата для зданий/сооружений/ помещений производственно-складского назначения состоит из фиксированного ежемесячного платежа, размер которого определяется Договором, и переменного платежа (стоимости электроэнергии, потребленной Арендатором в каждом месяце аренды), если стоимость электроэнергии не включена в состав фиксированного платежа.

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

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

14.1.4. Если Договором аренды недвижимого имущества дополнительно предусмотрена аренда движимого имущества, то в состав арендной платы, если иное не предусмотрено Договором, входит цена за аренду движимого имущества.

14.1.5. Арендная плата для движимого имущества состоит из фиксированного ежемесячного платежа, размер которого определяется Договором.

14.2. НДС

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

В случае законодательного изменения (уменьшения или увеличения) ставки НДС цена изменяется (уменьшается или увеличивается) на соответствующую сумму изменения ставки НДС.

14.3. Сроки оплаты

Арендатор обязан уплатить арендную плату в следующие сроки:

Вид имущества	Срок оплаты	
	за первый месяц аренды	за последующие месяцы аренды
Помещения офисного назначения	не позднее 5 дней после заключения Договора	не позднее 10 числа текущего месяца аренды
ЗУ		
Движимое имущество		
Здания/сооружения/помещения производственно-складского назначения	– сумма фиксированного платежа – не позднее 5 дней после заключения Договора; – сумма переменного платежа – не позднее 25 числа второго – месяца аренды	– сумма фиксированного платежа – не позднее 10 числа текущего месяца аренды; – сумма переменного платежа: – 70% стоимости объема электроэнергии (определяется исходя из стоимости объема электроэнергии, потребленной Арендатором в предыдущем отчетном месяце) – не позднее 25 числа текущего месяца аренды; – оставшаяся стоимость объема электроэнергии, фактически потребленной Арендатором в текущем отчетном месяце – не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем аренды за вычетом ранее оплаченной суммы.

14.4. Начисление арендной платы

14.4.1. Арендная плата начисляется со дня фактической передачи Имушества Арендодателем Арендатору по день фактического возврата Имушества по актам приема-передачи (включительно).

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

14.4.3. Арендная плата вносится независимо от фактического пользования Имушеством.

14.5. Счет на оплату арендной платы, счет-фактура

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

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

14.5.3. Арендодатель обязан предоставить Арендатору подлинник счет-фактуры, если Стороны используют электронный документооборот, то путём направления по ЭДО.

14.6. Способ оплаты

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

14.6.2. Если Арендодатель в соответствии с Федеральным законом «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации» от 22.05.2003 №54-ФЗ обязан выдать (направить) Арендатору кассовый чек, Арендодатель направляет электронный чек на номер телефона Арендатора или на адрес e-mail Арендатора, указанный в Договоре.

14.7. Изменение размера арендной платы (фиксированного платежа)

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

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

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

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

14.8. Ответственность за нарушение сроков оплаты

14.8.1. Неустойка

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

14.8.3. Ограничение доступа к Имуществу

Арендодатель вправе временно ограничить доступ Арендатора к Имуществу, если

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

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

О планируемом ограничении доступа Арендодатель уведомляет Арендатора в письменном виде одним из следующих способов:

- направление уведомления на адрес e-mail Арендатора, указанный в Договоре;
- вручение уведомления Арендатору (любому сотруднику Арендатора) под подпись по адресу Имущества.

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

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

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

14.9. Сверка расчетов

По требованию одной из Сторон, Стороны обязуются производить сверку взаиморасчётов на основании платёжных и отчетных документов, результаты которой оформляются актом сверки.

Сторона, получившая акт сверки, обязана рассмотреть его, подписать и один экземпляр в 5-дневный срок возвратить.

15. Обеспечительный платёж

15.1. Срок уплаты и размер обеспечительного платежа

В обеспечение исполнения своих обязательств по Договору Арендатор в течение 5 дней с даты заключения Договора обязан внести Арендодателю обеспечительный платёж в размере не менее суммы арендной платы (фиксированного ежемесячного платежа) за 1 месяц.

15.2. Обеспечиваемые обязательства

Обеспечительный платёж обеспечивает выполнение Арендатором следующих обязательств:

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

15.3. Зачёт обеспечительного платежа

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

15.3.2. О произведённом зачёте Арендодатель уведомляет Арендатора.

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

15.4. Доплата обеспечительного платежа при увеличении арендной платы

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

15.5. Возврат обеспечительного платежа

Обеспечительный платёж возвращается Арендатору в течение 15 дней после возврата Имущества Арендодателю в надлежащем состоянии по акту приема-передачи.

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

16. Государственная регистрация Договора

16.1. Случаи обязательной государственной регистрации

Договор аренды недвижимого имущества, заключённый на срок аренды 1 год и более, подлежит государственной регистрации.

С заявлением о государственной регистрации обращается Арендатор. Арендодатель вправе присутствовать при подаче заявления.

В течение 5 дней с даты заключения Договора в случае отсутствия Арендодателя при подаче заявления Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя о подаче документов на государственную регистрацию с предоставлением подтверждающих документов.

В случае неподачи Арендатором документов на государственную регистрацию или отсутствия уведомления о подаче в течение 5 и более дней с даты заключения Договора, Арендодатель вправе самостоятельно обратиться в регистрирующий орган для регистрации Договора и предъявить Арендатору расходы по проведению государственной регистрации.

16.2. Предоставление документов для государственной регистрации

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

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

16.3. Расходы в связи с государственной регистрацией

Расходы по проведению государственной регистрации Договора несёт Арендатор.

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

17. Заверения Арендодателя

Арендодатель заверяет, что:

17.1. Имущество не является объектом культурного наследия;

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

18. Срок действия договора

18.1. Общие положения

Договор действует с даты его заключения до окончания срока аренды.

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

18.2. Право преимущественной аренды

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

18.3. Пролонгация Договора (применяется при краткосрочной аренде)

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

19. Расторжение договора

19.1. Основания для расторжения по инициативе Арендодателя

Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

19.1.1. Арендатор пользуется Имуществом с нарушением условий Договора, если нарушение не было устранено после получения требования Арендодателя об устранении нарушения;

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

19.1.3. Арендатор не производит ремонтов, предусмотренных Договором;

19.1.4. использование Имущества не по назначению;

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

19.1.6. не внесён/недовнесён обеспечительный платёж;

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

19.2. Основания для расторжения по инициативе Арендатора

Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

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

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

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

19.3. Срок для направления отказа при расторжении Договора по вине Сторон

Уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора на основании п. 19.1 или п.19.2 Общих условий направляется другой Стороне не менее, чем за 5 дней до его расторжения. Договор считается расторгнутым через 5 дней после получения другой Стороной уведомления.

19.4. Немотивированный отказ от Договора

Каждая из Сторон вправе в любой момент в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно уведомив другую Сторону в письменной форме не позднее, чем за 1 месяц до даты расторжения.

Договор может быть расторгнут по решению органов управления Сторон.

20. Разрешение споров

20.1. Применимое право

К отношениям Сторон, вытекающим из Договора и возникающим в связи с ним, в том числе связанным с его заключением, изменением, прекращением, нарушением или недействительностью, а также к внедоговорным обязательствам, связанным с Договором, применяется право Российской Федерации.

20.2. Претензионный порядок

Досудебный претензионный порядок разрешения споров обязателен.

Срок рассмотрения претензии составляет 30 календарных дней с момента ее получения (в том числе по электронной почте).

Стороны допускают направление друг другу претензий в электронном виде по указанным в Договоре адресам электронной почты и признают их юридическую силу с правом их использования в качестве доказательств при разрешении Сторонами спорных вопросов как в судебном, так и в досудебном порядке, если можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

Моментом получения сообщений по электронной почте адресатом и возникновения правовых последствий является - рабочий день, следующий за днём направления сообщения.

20.3. Подсудность

Если Арендодатель – АО «Росхим», любой спор, разногласие, расхождение или претензия, возникающие из или в связи с Договором, включая вопросы его существования, действительности, толкования, исполнения, нарушения или прекращения, или любой спор относительно внедоговорных обязательств, вытекающих из/или связанных с Договором, передается на рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края.

Если Арендодатель – предприятие группы АО «Росхим», любой спор, разногласие, расхождение или претензия, возникающие из или в связи с Договором, включая вопросы его существования, действительности, толкования, исполнения, нарушения или прекращения, или любой спор относительно внедоговорных обязательств, вытекающих из/или связанных с Договором, передается на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя или его имущества.

Если Арендатор – физическое лицо, которое не является индивидуальным предпринимателем или утратил статус индивидуального предпринимателя, спор передаётся на рассмотрение по подведомственности в суд общей юрисдикции по месту нахождения Арендатора.

21. Исполнение обязательств

21.1. Передача прав и обязанностей

Передача прав и обязанностей по Договору третьей стороне без письменного согласования между Сторонами не допускается, за исключением:

- уступки требований по денежному обязательству;
- уступки требований между Стороной и аффилированным ей лицом.

Сторона, уступившая требования, обязана уведомить другую Сторону об уступке. Если уступка совершена между аффилированными лицами, к уведомлению должны быть приложены доказательства аффилированности.

21.2. Изменение законодательства

Если после заключения Договора законодательство РФ изменится таким образом, что отдельные положения Договора будут противоречить законодательству, данные положения Договора подлежат изменению (где применимо) для приведения их в соответствие с новыми/ изменёнными требованиями актуального законодательства.

22. Обмен сообщениями

22.1. Признание электронных образов документов, полученных по электронной почте

Стороны принимают во внимание электронные образы (сканированные копии) Договора, договорных документов, полученных по электронной почте, до даты предоставления друг другу оригиналов документов, если можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

Сторона, направившая документ посредством электронной почты, обязана в течение 10 дней направить в адрес другой Стороны оригинал документа. Договором может быть предусмотрено направление документов исключительно по электронной почте без дублирования оригиналами.

22.2. Допустимость использования переписки по электронной почте

Вся корреспонденция с официальных электронных адресов Арендодателя и на электронные адреса Арендодателя с доменным именем, указанным в Договоре, считается действительной и имеет юридическую силу с правом её использования как доказательства при разрешении Сторонами спорных вопросов как в судебном, так и в досудебном порядке.

22.3. Момент доставки сообщений

Моментом доставки сообщений адресату и возникновения правовых последствий является:

- 22.3.1. для сообщений, направленных по электронной почте – рабочий день, следующий за днём направления сообщения;
- 22.3.2. при доставке сообщений через собственного курьера – момент вручения согласно дате, указанной на копии сообщения;
- 22.3.3. при доставке курьерской службой – момент вручения согласно дате, указанной на подтверждающем доставку документе или в системе отслеживания курьерской службы;
- 22.3.4. при доставке сообщений Почтой России:
 - для писем с возможностью отслеживания – момент вручения согласно дате, указанной в уведомлении о вручении или в системе отслеживания на сайте Почты России;
 - если сообщение не было вручено адресату по обстоятельствам, зависящим от него (например, отказ от получения, неявка) – 3 дня с момента доставки сообщения в соответствующее отделение связи по месту нахождения адресата.

22.4. Полномочия на получение сообщений

При доставке сообщений по почте, через курьерскую службу сообщение считается доставленным независимо от наличия у лица, фактически принявшего сообщение от имени адресата, соответствующих полномочий.

При доставке сообщений собственным курьером отправителя, оно считается полученным адресатом, если в получении поставило подпись любое уполномоченное лицо (стороны признают, что любой сотрудник адресата признается уполномоченным на получение корреспонденции).

23. Извещения/уведомления

23.1. Основания для направления извещения/уведомления

Стороны обязаны в течение 10 дней с даты возникновения обстоятельства или с даты, когда Стороне стало известно о нём, уведомить друг друга:

- 23.1.1. Об изменении реквизитов, которые могут повлиять на исполнение Договора. Сторона, своевременно не сообщившая об изменении реквизитов, несёт риск неблагоприятных последствий.
- 23.1.2. Об инициировании процедуры банкротства Стороны третьим лицом (самой Стороной) и/или объявления Стороны несостоятельной (банкротом).

23.1.3. О реорганизации, об уменьшении уставного капитала (уставного фонда), о принятии решения о ликвидации.

23.2. Реквизиты для направления извещений/уведомлений:

23.2.1. со стороны Арендодателя:

- адрес электронный почты, указанный в реквизитах Договора;
- адрес Арендодателя, указанный в ЕГРЮЛ (если электронный адрес не указан в Договоре)

23.2.2. со стороны Контрагента:

- адрес электронной почты, указанный в Договоре, или
- любой известный Арендодателю адрес электронной почты Арендатора;
- адрес Арендатора, указанный в ЕГРЮЛ или ином государственном реестре (если Арендодателю не известен электронный адрес Арендатора).