# ДОГОВОР № \_\_\_

# АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

# г. Егорьевск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующий на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЕГОРЬЕВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ», в лице генерального директора Лаврёнова Евгения Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые

«Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование следующие имущество:

- нежилое, здание производственного назначения (здание склада пряжи), количество этажей 1, общей площадью 642,0 (шестьсот сорок два) квадратных метров, расположенное по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Меланжистов, д. 3б (далее именуемое **«Объект 1»**)

- нежилое, здание производственного назначения (здание лаборатории), количество этажей 2, общей площадью 249,6 (двести сорок девять целых шесть десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Меланжистов, д. 3б (далее именуемое **«Объект 2»**)

- нежилое, здание производственного назначения (здание цеха ширпотреба), количество этажей 2, общей площадью 696,5 (шестьсот девяносто шесть целых пять десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Меланжистов, д. 3б (далее именуемое **«Объект 3»**)

- нежилое, здание производственного назначения (здание 2-й ткацкой фабрики), количество этажей 1, общей площадью 15 312,3 (пятнадцать тысяч триста двенадцать целых три десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Меланжистов, д. 3б (далее именуемое **«Объект 4»**)

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Меланжистов, д. 3б, площадью 34 189 кв. м., кадастровый номер 50:30:0010617:498, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительная промышленность (далее именуемый - **«Земельный участок»**).

(далее именуемое **«Объекты»).**

Данные Объекты находится в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию в целях, указанных в настоящем Договоре.

* 1. Объекты арендуется Арендатором для осуществления производства строительных материалов. Имущество может быть также использовано в других производственных и хозяйственных целях, а также для организации оказания услуг, в т.ч., но не ограничиваясь: строительных, транспортных, телекоммуникационных, бытовых и торговых услуг, а также для размещения платежных терминалов и банкоматов и осуществления иной деятельности. С целью использования Имущества в вышеуказанных целях Арендатор имеет право организовать административные, складские, подсобные и прочие вспомогательные площади/помещения, а также сдавать Имущество или его часть в субаренду. Подписанием настоящего договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Имущества или его части в субаренду под вышеуказанные цели. Подписанием настоящего договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на передачу Арендатором прав и обязанностей по настоящему Договору юридическим лицам, входящим в группу компаний Арендатора и иным уполномоченным Арендатором лицам, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).
  2. Объекты перечисленные в пункте 1.1., принадлежат \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на праве собственности, что подтверждается выписками из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:

- Объект 1 (номер государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

- Объект 2 (номер государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

- Объект 3 (номер государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

- Объект 4 (номер государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

- Земельный участок (номер государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

* 1. Срок аренды Объектов определяется с даты подписания актов прима передачи по \_\_\_\_\_\_(10 лет).

# АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

* 1. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору составляет **100 000 рублей (сто тысяч рублей 00 коп.) ежемесячно**.
  2. В ежемесячную арендную плату не включена стоимость всех коммунальных услуг. Под коммунальными услугами в настоящем Договоре понимаются услуги по предоставлению электрической и тепловой энергии, водоснабжению, канализации, пожарной сигнализации, вывозу бытового мусора, круглосуточной охране здания.
  3. Все коммунальные расходы, понесенные Арендодателем для эксплуатации объектов, указанных в настоящем договоре подлежат компенсации Арендатором, и оплачиваются в полном объеме на основании предоставленных подтверждающих документов от Арендодателя.
  4. Арендатор самостоятельно заключает договоры и оплачивает услуги с операторами телефонной связи; организациями, предоставляющими услуги Интернет; клининговыми компаниями по уборке арендуемых офисов; по охране Объектов.
  5. Арендная плата начинает начисляться со дня подписания Сторонами Актов приема-передачи Объектов до дня подписания Актов возврата Объектов включительно.
  6. Арендатор обязуется ежемесячно перечислять арендную плату за пользование Объектами на расчетный счет Арендодателя в срок до 10 (Десятого) числа месяца, за который вносится арендная плата. Обязанность Арендатора по оплате аренды считается выполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
  7. Арендная плата за первый и (или) последний неполный месяц срока аренды исчисляется из расчета фактического количества календарных дней аренды, в течение которых Объекты находились в аренде у Арендатора.

# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

* 1. **Арендодатель обязуется:**
     1. Не позднее тридцати рабочих дней, с момента подписания настоящего договора, передать Объекты Арендатору на основании Акта приема-передачи, подписываемому Сторонами. В случае обнаружения Арендатором недостатков или повреждений в Объектах, он делает соответствующие отметки в Акте и Стороны путем переговоров устанавливают срок их устранения. Арендодатель не отвечает за недостатки Объектов, которые были оговорены в Акте приема-передачи или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены им во время осмотра Объектов при его передаче.
     2. Арендодатель обязан при расторжении настоящего Договора принять Объекты по Акту возврата объектов.
     3. В течение срока аренды организовать обеспечение Объектов электрической энергией, теплом, а также водой в местах общего пользования, необходимыми для нормального использования Объектов Арендатором.
     4. Производить капитальный ремонт Объектов.
     5. Предупреждать Арендатора о необходимости проведения реконструкции, капитального ремонта, и иных работ на Объектах за 2 (два) месяца до начала проведения ремонта, а также по согласованию с Арендатором, предоставить последнему на время проведения работ иную площадь. При этом Арендатор обязан освободить Объекты от своего имущества в срок не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до даты начала проведения ремонтных работ на Объектах.
     6. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, Арендодатель обязан немедленно принять все необходимые меры к их устранению.
     7. Арендодатель обязан предоставлять беспрепятственный доступ сотрудникам и клиентам Арендатора на территорию, принадлежащую Арендодателю, и в арендуемые Объекты, не создавать препятствий для Арендатора по использованию Объектов в соответствии с условиями их использования, предусмотренными в настоящем Договоре.
  2. **Арендодатель имеет право:**
     1. Арендодатель (в том числе в лице его уполномоченных представителей) имеет право на вход в Объект, с целью его периодического осмотра на предмет проверки соблюдения условий настоящего Договора и законодательства РФ. Осмотр Объекта производится Арендодателем в сопровождении представителя Арендатора в любое время в течение рабочего дня Арендатора, а в случае аварии – в любое время суток.
     2. Арендодатель имеет право на возмещение убытков, подтвержденных документально, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора.
     3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор в случаях, когда Арендатор:
        + пользуется Объектами с существенным нарушением условий договора или назначениями Объектов, либо с неоднократными нарушениями, подтвержденными документально;
        + существенно ухудшает состояние Объектов;

- более двух раз подряд по истечению установленного договором срока платежа не вносит арендную плату в полном объеме.

# Арендатор обязуется:

* + 1. Не позднее тридцати рабочих дней, с момента подписания настоящего договора, принять Объекты у Арендодателя на основании Актов приема-передачи, подписываемых Сторонами. В случае обнаружения Арендатором недостатков или повреждений в Объектах, он делает соответствующие отметки в Актах и Стороны путем переговоров устанавливают срок их устранения.
    2. Использовать Объекты исключительно по его назначению, указанному в 1.2. настоящего договора.
    3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату. Обязанности Арендатора по уплате арендной платы и других платежей, вытекающие из настоящего договора, возникают у Арендатора с момента подписания Актов приема - передачи Объектов.
    4. Самостоятельно отчитываться перед уполномоченными органами, осуществляющими технологический и экологический надзор в соответствующем субъекте Федерации за негативное воздействие на окружающую среду.
    5. Обеспечивать сохранность Объектов, содержать арендуемые Объекты в полной исправности и в соответствии с санитарно-техническими и противопожарными нормами, правилами технической эксплуатации и правилами пожарной безопасности РФ, нести расходы на содержание Объектов, а также бережно эксплуатировать места общего пользования.
    6. По истечении срока действия настоящего Договора или в случае досрочного прекращения Договора передать Арендодателю Объекты в следующем порядке:
       - удалить за свой счет всё принадлежащее Арендатору оборудование, а также отделимые улучшения, если иное не будет предусмотрено соглашением Сторон;
       - письменно уведомить Арендодателя о дате и времени вывоза имущества Арендатора из Объектов за 2 (два) дня до начала вывоза;
       - в течение 5 (пяти) дней за свой счет привести Объекты в надлежащее состояние и устранить, в случае необходимости, все недостатки, причем Объекты не могут быть хуже того состояния, в котором оно было передано в аренду, с учетом естественного износа;
       - в день окончания действия настоящего договора передать Объекты и ключи от Объектов по Акту возврата объектов.
    7. Своевременно производить текущий ремонт Объектов за счет собственных средств или компенсировать расходы Арендодателя, в случае, когда Арендодатель произвел текущий ремонт Объектов за свой счет. Изменения или улучшения арендуемых Объектов производятся исключительно в его пределах и не затрагивают части внешних и капитальных элементов здания.
    8. Немедленно извещать Арендодателя о любом повреждении, аварии, пожаре, взрыве, затоплении или ином обстоятельстве, наносящем ущерб Объектам, а также по согласованию с Арендодателем и за свой счет принимать необходимые меры к устранению последствий указанных событий, в случае, если они произошли по вине Арендатора.
    9. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в Объекты работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб, а также представителей Арендодателя.
    10. Не проводить реконструкции, перепланировки Объектов, других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения Объектов производить только с письменного разрешения Арендодателя.
    11. Если Объектам в результате виновных действий или бездействия Арендатора будет нанесен ущерб, то Арендатор в течение 14 (Четырнадцати) дней восстанавливает его своими силами (приводит его в прежнее состояние), за счет своих средств, и возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке. Аварийное состояние должно быть подтверждено актом, составленным с участием представителей Сторон.
    12. Подписывать и передавать Арендодателю выставленные им по окончании каждого месяца Акты оказанных услуг в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента их получения, либо предоставить мотивированный письменный отказ от их подписания в тот же срок. В случае невыполнения Арендатором указанной в настоящем пункте обязанности, услуги считаются надлежаще оказанными с момента направления Акта Арендодателем.
    13. Демонтировать произведенные им отделимые улучшения по прекращении действия настоящего договора, предварительно письменно уведомив Арендодателя, и согласовав порядок проведения демонтажных работ.
    14. Проводить уборку Объектов за свой счет.
  1. **Арендатор имеет право:**
     1. На основании дополнительного соглашения с Арендодателем и за отдельную плату, устанавливаемую на основании отдельного соглашения Сторон, Арендатор имеет право на размещение соответствующих вывесок, указательных табличек и т.д. на арендуемых Объектах. Получение необходимых разрешений и согласований осуществляется Арендатором своими силами и за свой счет.
     2. Требовать проведения Арендодателем капитального ремонта арендуемых Объектов путем письменного уведомления, если фактическое состояние Объекта препятствует пользованию им по назначению.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. В случае просрочки Арендатором перечисления Арендодателю причитающихся ему арендной платы либо иных платежей по настоящему договору, Арендодатель имеет право начислить Арендатору пеню в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятых процента) от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.
  2. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему договору.
  3. Арендатор несет ответственность за нарушение правил пожарной безопасности, а также за нарушение правил эксплуатации технических средств и инженерного оборудования в арендуемых Объектах
  4. Объекты, сдаваемые в аренду, должны быть доступным муниципальным (городским) службам, представителю Арендодателя для срочной ликвидации аварий в любое время суток. В случае если Арендатор не передаст дубликат ключей Арендодателю и не сообщит телефон лица, ответственного за открытие Объектов, представитель Арендодателя имеет право вскрыть Объекты самостоятельно. При этом ответственность за ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварии, несет Арендатор.
  5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.
  6. Арендодатель не несет ответственности за возможные отключения холодной и горячей воды, канализации, отопления, электроснабжения, происходящие не по его вине.

# СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

* 1. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение допускается по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в 10-дневный срок с даты их получения Стороной и оформляются Дополнительным соглашением к Договору.
  2. Арендодатель расторгнуть настоящий Договор, предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц до предполагаемой даты расторжения договора. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 3.2.3, срок извещения Арендатора – за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора.
  3. Арендатор по окончанию срока действия Договора либо в случае досрочного расторжения Договора обязан передать Объекты по Актам возврата Объектов Арендодателю в последний день аренды.
  4. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с письменного согласия Арендодателя улучшения арендованных Объектов, не отделимые без вреда для имущества Арендодателя, Арендатор имеет право после прекращения настоящего Договора на возмещение стоимости этих улучшений. Порядок и сроки возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя за счет собственных средств Арендатора, определяется Дополнительным соглашением, которое подписывается обеими Сторонами.
  5. Арендодатель не вправе требовать с Арендатора арендную плату за период просрочки возврата арендованных Объектов в связи с прекращением настоящего Договора в случае, если Арендодатель сам уклонялся от приемки арендованных Объектов.
  6. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендованных Объектов являются его собственностью.
  7. Настоящий Договор действует в течение срока аренды, указанного в п. 1. Договора, а в части оплаты – до полного исполнения обязательств Арендатором. Окончание срока действия Договора влечет прекращение обязательств по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения.

# ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обязательств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.
  2. К обстоятельствам непреодолимой силы относят события, на которые Сторона не может оказать влияния и за возникновение которых не несет ответственности: землетрясения наводнение, пожары, аварии на транспорте, войны и иные военные действия, эмбарго, прочие стихийные бедствия. К обстоятельствам, освобождающим от ответственности, в том числе относятся также гражданские волнения, блокады, забастовки. При этом срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства, указанные выше, обязана представить документ компетентного органа для их подтверждения.
  3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана не позднее 5 (пяти) календарных дней уведомить другую сторону (любыми средствами связи) о возникновении, виде и возможной продолжительности действия указанных обстоятельств. Сторона, не уведомившая другую сторону о наступлении указанных обстоятельств в указанный срок, лишается права ссылаться на такие обстоятельства как на причину неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору.
  4. Если обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 30 (тридцати) календарных дней, то Стороны должны согласовывать дальнейшие действия по выполнению настоящего договора. Если в течение месяца после этого стороны не придут к определенному соглашению, то каждая из сторон имеет право потребовать расторжения настоящего договора.

# ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

* 1. Договор вступает в юридическую силу с даты его государственной регистрации в установленном законом порядке. Стороны настоящим договорились распространить положения настоящего договора на отношения сторон, возникшие в период с даты подписания настоящего договора до даты его государственной регистрации.
  2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и вытекающих из него прав, оплачиваются Арендатором за свой счет.

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Настоящий Договор составлен на русском языке, в трех оригинальных экземплярах.
  2. При изменении реквизитов либо контактных данных, Стороны обязаны уведомить друг друга в семидневный срок заказным письмом, телеграммой с уведомлением о вручении либо нарочно.
  3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами с соблюдением претензионного порядка урегулирования споров. Сторона обязуется до обращения в суд предъявить другой Стороне досудебную претензию, содержащую требования и их обоснования. Срок рассмотрения Стороной претензии – 10 (десять) календарных дней с момента получения претензии. При недостижении согласия, в соответствии со ст. 37 АПК РФ о договорной подсудности, спор может быть передан на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя.
  4. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью при условии их подписания уполномоченными лицами, а также скрепления их печатями Сторон. При изменении условий Договора, обязательства Сторон возникают в измененном виде с момента заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору, если иное не предусмотрено самим соглашением.

# Приложения к Договору

- Приложения № 1 - 5 – Копии поэтажного плана и экспликации по Объектам

- Приложения № 6 - 10 – Акты осмотра Объектов

- Приложения № 11 - 15 – Акты о приеме-передачи в аренду Объектов

# АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | ООО «Егорьевский завод строительных материалов»  Юридический адрес: 109380, Г.МОСКВА,  ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЮБЛИНО,  УЛ ЧАГИНСКАЯ, Д. 4 СТР. 13, ЭТАЖ/ПОМЕЩ. 4/14/4, ОФИС 12  ПАО Сбербанк г. Москва  БИК: 044525225  Кор. счет: 30101810400000000225  р/с № 40702810838040017701  ИНН/ КПП 5011027860/772301001 |

# Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| От Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | От Арендатора:  ООО «ЕГОРЬЕВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Лаврёнов  М.П. |

# 