Договор аренды объекта недвижимости №

*г. Москва «12» февраля 2018 г.*

 Акционерное общество «УК Норд Терминал», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице генерального директора Шульгина С.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду и оплачивает на условиях настоящего договора нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, д. 35, каждое из которых именуется в дальнейшем «объект», а несколько объектов вместе - «объекты», для хранения\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду следующие «объекты»:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Учетный номеробъекта аренды** | **Здание и этаж** | **Дополнительная информация** | **Аренда** | **Площадь, м2** | **Ставка (руб.), с НДС,за 1 м2/сутки** |
| **№ БТИ** | **АСПС** | **С** | **По** | **по БТИ** | **по догов.** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  **СП - данный объект оборудован автоматической системой пожарной сигнализации (АСПС) в исправном рабочем состоянии.** |

1.3. Характеристики объекта указаны в выписке из технического паспорта БТИ, экспликации и поэтажном плане.

1.4. Передаваемый в аренду объект не арестован и не заложен.

1.5. Права Арендодателя на недвижимое имущество, передаваемое в аренду согласно условиям настоящего Договора, подтверждены Договором аренды, заключенным между Арендодателем и лицом, которому данное недвижимое имущество принадлежит на праве собственности.

**2. Срок действия Договора.**

2.1. Срок действия Договора аренды устанавливается **с 01 марта 2018г. по 31 января 2019г.**

2.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

**3. Порядок передачи имущества.**

3.1. Передача арендуемого объекта от Арендодателя к Арендатору производится на основании акта приема-передачи установленной формы, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Техническая документация не передается.

3.2. Ключи от арендуемого объекта передаются Арендатору после подтверждения факта оплаты первоначального и обеспечительного платежей, осуществленных согласно статье 5 настоящего договора.

3.3. При прекращении действия настоящего Договора, в том числе при досрочном освобождении объекта, Арендатор обязан возвратить Арендодателю объект в технически исправном состоянии в соответствии с условиями настоящего Договора. Все произведенные на земельном участке и объекте неотделимые улучшения возвращаются Арендодателю без возмещения их стоимости.

**4. Права и обязанности сторон.**

**4.1. Права Арендодателя:**

4.1.1. Арендодатель имеет право входа на объект для проверки соответствия порядка его использования условиям настоящего Договора и действующего законодательства.

4.1.2. Арендодатель имеет право в соответствии с действующим законодательством требовать взыскания имущества Арендатора в случае невыполнения последним обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора прекращения не указанной в п. 1.1. настоящего договора хозяйственной деятельности, либо деятельности, наносящей ущерб и нарушающей права и законные интересы Арендодателя и других арендаторов.

4.1.4. Арендодатель имеет право изменять размер арендной платы либо механизм ее исчисления, установленные ст.5. настоящего договора, не чаще одного раза за период действия настоящего договора.

**4.2. Обязанности Арендодателя:**

4.2.1. Не менее чем за 14 суток сообщать Арендатору об изменении размера арендной платы либо механизма ее исчисления.

4.2.2. Контролировать соблюдение условий настоящего Договора. При возникновении оснований к досрочному прекращению исполнения Арендодателем настоящего договора уведомить Арендатора о таких основаниях не менее чем за 14 суток.

4.2.3. Производить плановый капитальный ремонт объекта, связанный с общим капитальным ремонтом здания.

 4.2.4. Обеспечить Арендатору возможность пользования коммунальными услугами, имеющимися на объекте в момент передачи его в аренду, а также эксплуатационным обслуживанием.

 4.2.5. Своевременно письменно извещать Арендатора об изменениях пропускного режима и правил внутреннего трудового распорядка, установленных Арендодателем.

4.2.6. Предупреждать Арендатора обо всех правах третьих лиц в отношении сдаваемого в аренду объекта.

**4.3. Права Арендатора:**

4.3.1. Арендатор имеет право с разрешения Арендодателя, по проектно – сметной документации, утвержденной Арендодателем, силами уполномоченной Арендодателем организации производить ремонт и перепланировку арендуемого объекта, а также осуществлять работы на прилегающем земельном участке, если это необходимо для ведения хозяйственной деятельности Арендатора. Вопрос о возможности возмещения Арендодателем понесенных Арендатором затрат по ремонту арендованного объекта, а также порядок, размер и сроки такого возмещения решаются сторонами настоящего договора дополнительно.

4.3.2. После окончания срока действия настоящего договора Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по договору аренды обязательства, имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

4.3.3. Арендатор имеет право в соответствии с действующим законодательством требовать возмещения нанесенных Арендодателем убытков.

**4.4. Обязанности Арендатора:**

4.4.1. Арендатор обязан использовать арендуемый объект исключительно по прямому назначению, указанному в п.1 настоящего договора. При ведении Арендатором на объекте любой деятельности, отличной от складской, Арендодателю предоставляются:

* общие сведения о деятельности (производстве),
* проектно- эксплуатационная документация,
* пояснительная записка к проекту:

- монтажные схемы,

 - технологический регламент с разделом «охрана окружающей среды»,

 - техника безопасности,

 - пожарная безопасность,

 - перечень возможных неполадок в работе и способы их ликвидации.

4.4.2. Арендатор обязан своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и возмещать затраты Арендодателя по обеспечению переданного по настоящему договору объекта услугами междугородней и международной связи.

4.4.3. Арендатор обязан получить счет-фактуру и расписаться в ее получении, подписать и поставить печать своего предприятия на акте оказанных услуг за истекший месяц в течение 5-ти дней по истечении месяца, в котором оказаны услуги.

Не получение или не подписание вышеуказанных документов в установленные сроки не является фактом не получения (не оказания) услуги.

4.4.4. Обеспечить доступ специалистов Арендодателя на арендуемый объект для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций объекта, связанного с общей эксплуатацией здания.

4.4.5. При наличии на объекте инженерных коммуникаций, в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ на объект работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб. В целях обеспечения незамедлительного доступа на объект работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб Арендатор передает на хранение Арендодателю дубликаты ключей от арендуемого объекта. Дубликаты ключей передаются Арендодателю в конверте, опечатанном Арендатором.

4.4.6. Соблюдать правила охраны труда, санитарно - гигиенические нормы, правила пожарной безопасности, внутреннего распорядка и режима, гражданской обороны, а также содержать арендованный объект и прилегающую территорию в соответствии с такими нормами и правилами.

4.4.7. Соблюдать пропускной режим и правила внутреннего распорядка, установленные Арендодателем, в том числе предоставлять Арендодателю (отдел режима) образцы подписей лиц, которым предоставлено право подписи накладных, путевых листов и так далее; использовать для стоянки личного автотранспорта площадки, определенные руководством Арендодателя.

4.4.8. За свой счет и силами организации – представителя Арендодателя установить на объекте приборы контроля потребления электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения в случае, если такие приборы на объекте отсутствуют. Подача электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения производится до приборов контроля.

4.4.9. Обеспечить беспрепятственный допуск на объект представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования объекта.

 4.4.10. Самостоятельно производить расчет платы за негативное воздействие на окружающую среду в соответствии с Правилами исчисления и взимания платы за негативное воздействие на окружающую среду, утвержденными Постановлениями Правительства РФ от 3 марта 2017 г. № 255 "Об исчислении и взимании платы за негативное воздействие на окружающую среду", от 13 сентября 2016 г. № 913 «О ставках платы за негативное воздействие на окружающую среду и дополнительных коэффициентах".

В течение 14 суток со дня подписания настоящего договора Арендатор обязан предоставить результаты таких расчетов Арендодателю с целью оформления Арендодателем разрешения на размещение отходов и осуществление выбросов вредных веществ в природную среду. Оформление разрешения на размещение отходов и выбросов вредных веществ в природную среду осуществляется в форме включения предоставленных расчетов в соответствующую документацию Арендодателя.

При превышении заявленных расчетов платы за негативное воздействие на окружающую среду Арендатор выплачивает Арендодателю денежную сумму в размере 50% от стоимости договора в месяц.

Устранение нарушений, вызванных несоблюдением природоохранных требований, не освобождает Арендатора от обязанности в соответствии с действующим законодательством возместить ущерб, причиненный окружающей среде.

Транспортное обслуживание по вывозу отходов с территории осуществляет Арендодатель в соответствии с Федеральным законом РФ «Об отходах производства и потребления».

4.4.11. В соответствии с действующим законодательством возместить нанесенные Арендодателю убытки. Это распространяется и на досрочное, по инициативе Арендатора, расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке.

4.4.12. Не нарушать прав иных арендаторов, соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом объекте и прилегающей к нему территории.

4.4.13. Своевременно сообщать Арендодателю обо всех изменениях в учредительных документах.

4.4.14. Производить прием, учет, хранение и отпуск материальных ценностей, грузов и иного имущества своими силами и за свой счет.

 4.4.15. Во избежание обрушения перекрытий в арендованных помещениях, производить загрузку объекта не более одной тонны на один кв. метр.

4.4.16. Не позднее, чем за 60 календарных дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

4.4.17. Передача Арендатором Арендодателю объекта, а также оборудования, установленного и находящегося в объекте, производится в том же порядке, что и передача в аренду, а именно путем подачи соответствующего заявления в адрес Арендодателя, согласования поданного заявления, составления и подписания акта приема - передачи установленной формы.

4.4.18. Арендатору не разрешается сдавать объект в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, совершать иные сделки с арендованным имуществом без согласия Арендодателя.

4.4.19. В соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" производить один раз в квартал дезинфекцию в арендуемом объекте за свой счет силами уполномоченной Арендодателем организации.

**4.5. Ремонт, модернизация и реконструкция здания и объекта.**

4.5.1. Все виды работ по ремонту, модернизации и реконструкции объекта, в том числе монтаж и установка стеллажного оборудования на объекте, производимые вне плана работ Арендодателя, производятся по заявкам Арендатора, за счет Арендатора, по проектно- сметной документации, утвержденной Арендодателем, и силами уполномоченной Арендодателем организации.

4.5.2. Текущий ремонт объекта, необходимость которого определена требованиями п. 4.4.6. настоящего договора, производится в порядке, указанном в п. 4.5.1. настоящего договора.

**4.6. Аварийные и ремонтные работы на сетях водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения.**

4.6.1. При плановом или аварийном отключении подачи водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения организацией, оказывающей Арендодателю услуги по водоснабжению, теплоснабжению и электроснабжению, Арендодатель немедленно после получения соответствующего уведомления ставит в известность Арендатора. При этом Арендодатель не несет ответственности за причиненный Арендатору данным отключением ущерб.

4.6.2. При плановом отключении подачи водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения Арендодателем, последний не менее чем за 10 суток письменно уведомляет Арендатора о планируемом отключении. При этом срок планового отключения подачи электроэнергии не может быть более 3 суток, срок планового отключения подачи водоснабжения и теплоснабжения определяется Арендодателем в соответствии с планом проведения ремонтных работ.

4.6.3. При аварийном отключении подачи водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения Арендодателем, последний принимает все меры к восстановлению подачи водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения.

4.6.4. В любом случае Арендатор обязан самостоятельно принять меры для сохранности своих материальных ценностей.

4.6.5. Отсутствие электроснабжения по вине Арендодателя в течение более чем 5 суток является основанием к одностороннему расторжению Арендатором настоящего договора без наступления последствий, предусмотренных п. 7.4. настоящего договора.

**4.7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности на объекте**

**и действия Арендатора при возгорании на объекте.**

4.7.1. Обязанность по соблюдению на арендованном объекте норм Федерального закона «О пожарной безопасности», Правил пожарной безопасности, действующих в Российской Федерации, а также ответственность за несоблюдение требований вышесказанных нормативных актов лежит на сотрудниках Арендатора.

4.7.2. Арендатор в случае, необходимость которого определена п. 4.4.6. настоящего договора и в порядке, указанном в п. 4.5.1. настоящего договора, обязан привести состояние арендуемого объекта в соответствие требованиям Правил пожарной безопасности, применительно к характеру своей деятельности, а именно:

 -- за свой счет оснастить арендуемый объект средствами пожаротушения, в том числе огнетушителями, песком, шанцевым инструментом по нормам, действующим в отношении вида деятельности Арендатора и характеристик складируемых Арендатором товарно – материальных ценностей;

 -- в течение 4 месяцев со дня подписания настоящего договора оснастить арендуемый объект автоматической системой охранно-пожарной сигнализации (далее АСПС). Оснащение объекта АСПС производится за счет Арендатора и в соответствии с нормами, определенными для видов деятельности Арендатора.

При наличии на объекте АСПС Арендатор обязан с даты подписания акта приема-передачи объекта заключить с Арендодателем договор на обслуживание данной системы согласно смете, составленной и утвержденной Арендодателем.

 4.7.3. Установленная за счет Арендатора АСПС, а также система автоматического пожаротушения на объекте, является собственностью Арендатора и возвращается Арендатору в порядке, предусмотренном п. 4.7.4. настоящего договора.

4.7.4. Разработка мероприятий по пожарной безопасности, проектирование, монтаж, техническое обслуживание и демонтаж АСПС, а также системы автоматического пожаротушения на объекте, осуществляется Арендодателем за счет Арендатора.

4.7.5. Нахождение на объекте всех видов электронагревательного оборудования и его подключение к электрической сети допускается исключительно по согласованию с техническим директором Арендодателя, которое оформляется в виде резолюции на соответствующем заявлении Арендатора.

4.7.6. В случае возникновения возгорания на арендуемом объекте Арендатор обязан, не нарушая действующих в Российской Федерации соответствующих правил и инструкций, сообщить об этом начальнику либо другим сотрудникам отдела режима Арендодателя, а также начальнику либо другим сотрудникам охраны Арендодателя.

 4.7.7. Арендодатель имеет право и обязан регулярно, по утвержденному плану – графику, проводить инспекции объекта для проверки его противопожарного состояния.

 4.7.8. Арендодатель обязан, в случае выявления в ходе инспекций согласно п. 4.7.7. настоящего договора каких – либо нарушений, незамедлительно в письменной форме уведомить об этом Арендатора с целью создания необходимых условий для исполнения обязательств по настоящему разделу договора аренды.

**5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. Арендная плата по настоящему договору состоит из двух частей: постоянной части арендной платы и переменной части арендной платы.

5.1.1. Постоянная часть арендной платы рассчитывается из стоимости аренды одного кв. метра объекта любой категории и устанавливается действующим Приказом Арендодателя «О введении в действие ставок арендной платы на сдаваемые объекты» либо соглашением сторон. Этим же Приказом устанавливается деление объектов на категории по ставкам арендной платы и порядок применения введенных ставок во всех случаях.

Стоимость коммунальных услуг (за исключением электроснабжения объектов), эксплуатационного обслуживания и абонентская плата за телефоны МГТС, находящиеся в арендуемых объектах, включены в постоянную часть арендной платы.

Арендатор ежемесячно, не позднее 5 (пятого) числа подлежащего оплате месяца, вносит постоянную часть арендной платы на соответствующий счет Арендодателя.

5.1.2. Переменная часть арендной платы рассчитывается из стоимости потребленной Арендатором электроэнергии.

Расчет потребленной Арендатором электроэнергии подлежит определению в соответствии с показаниями приборов учета, установленных в объектах.

Стоимость потребленной Арендатором электроэнергии определяется как произведение ставки (тарифа) предельного уровня нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность), поставляемую ПАО «Мосэнергосбыт» потребителям города Москвы, и количества потребленной Арендатором электроэнергии за истекший месяц. При этом применяется тариф, действующий на дату выставления счета.

Арендатор не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня выставления счета на оплату вносит переменную часть арендной платы на соответствующий счет Арендодателя.

5.2. За просрочку внесения арендной платы в установленный п.п.5.1.1, 5.1.2 срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки. Обязанность по уплате пени возникает у Арендатора при предъявлении соответствующего требования Арендодателя.

5.3. Валютой договора стороны определили рубли. В случае изменения Центральным Банком России курса рубля по отношению к ЕВРО либо по отношению к доллару США более чем на 10 процентов за период со дня подписания настоящего договора по день выставления счета на оплату аренды, Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить валюту договора. Изменение валюты договора производится в соответствии с кросс-курсом рубля к новой валюте на дату подписания настоящего договора. Арендодатель обязан уведомить Арендатора об изменении валюты договора не менее чем за 14 дней.

5.4. Расчеты производятся платежными поручениями путем безналичного перечисления денежных средств в рублях. Датой зачета перечисленных Арендатором денежных средств является дата зачисления их на расчетный счет Арендодателя.

5.5. Оплата услуг, перечень которых согласован сторонами дополнительно, производится Арендатором отдельными платежными поручениями по выставленным Арендодателем счетам не позднее 5 банковских дней со дня выставления счета на оплату.

5.6. В обеспечение исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор в течение 3 банковских дней со дня приема объекта, указанного в акте приема – передачи, вносит обеспечительный платеж в размере суммы, эквивалентной сумме постоянной части арендной платы за пользование объектом аренды за 31 сутки, НДС не облагается. Обеспечительный платеж не зачитывается в счет арендной платы и возвращается Арендатору полностью после сдачи этого объекта Арендодателю по акту приема-передачи при соблюдении сроков, определенных п. 4.4.16. настоящего договора. В этот же срок Арендатор вносит первоначальный платеж (постоянную часть арендной платы) за пользование объектом за срок аренды с момента подписания договора (акта приема-передачи) по последний день текущего месяца.

5.7. Окончательный расчет по настоящему договору производится сторонами на дату полного освобождения объектов при отсутствии любых видов задолженности со стороны Арендатора. При этом Арендодатель вправе удерживать имущество, принадлежащее Арендатору, до тех пор, пока Арендатор не выплатит всю сумму, подлежащую оплате Арендодателю в окончательный расчет по настоящему Договору.

5.8. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не является оправданием задержки платежа.

**6. Санкции.**

6.1. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны пришли к соглашению, что проценты по денежному обязательству, предусмотренные п.1 ст.317.1 Гражданского кодекса РФ, на суммы долга за период пользования денежными средствами в соответствии с условиями настоящего договора не начисляются.

**7. Досрочное расторжение Договора аренды и**

**досрочное прекращение исполнения Договора аренды.**

7.1. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора, в том числе однократное невнесение арендной платы либо неполное внесение арендной платы, является основанием для досрочного одностороннего прекращения исполнения Арендодателем настоящего Договора аренды.

7.2. Договор аренды может быть досрочно расторгнут в иных случаях, предусмотренных законодательством, в том числе в случае возникновения у Арендодателя необходимости иного использования объекта. В этом случае Арендодатель может предоставить Арендатору иной объект аренды, отвечающий требованиям Арендатора.

7.3. В случае досрочного прекращения исполнения Арендодателем настоящего Договора в связи с невыполнением Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора, все денежные суммы, перечисленные в оплату по настоящему договору, в том числе обеспечительный платеж, Арендатору не возвращаются.

7.4. В случае досрочного освобождения объекта по инициативе Арендатора или освобождении Арендатором объекта в связи с окончанием срока действия Договора при несоблюдении сроков, определенных п. 4.4.16. настоящего договора, все денежные суммы, перечисленные в оплату по настоящему договору, в том числе обеспечительный платеж, Арендатору не возвращаются.

**8. Прочие условия.**

8.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8.2. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде заказными отправлениями.

8.3. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, возмещаются виновной стороной в полном объеме.

8.4. Право пользования железнодорожными подъездными путями на территории Арендодателя принадлежит ООО «ТК Кэмэл-Транс» на основании договора аренды.

8.5. Споры, возникающие по договору аренды, рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы.

8.6. Все права и обязанности по ведению охранной деятельности на территории Арендодателя осуществляет уполномоченное арендодателем Частное охранное предприятие. Ведение деятельности по охране отдельных видов имущества, принадлежащего арендаторам, с привлечением сотрудников иных частных охранных предприятий допускается в исключительных случаях после получения дополнительного разрешения Арендодателя.

8.7. С момента вступления в силу настоящего Договора, предыдущий договор и условия его заключения считаются прекратившими свое действие.

8.8. Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ за пронос, провоз и хранение на объекте оружия, боеприпасов, наркотических, взрывчатых веществ, а также предметов, находящихся в розыске.

8.9. Все письменные уведомления, предусмотренные Договором и (или) связанные с его исполнением, изменением или расторжением, направляются Арендатору по адресу, указанному в п. 9 настоящего договора.

 8.10. Представители сторон подписывают каждую страницу настоящего договора.

**9. Реквизиты сторон.**

**Арендодатель: АО «УК Норд Терминал»**

Адрес местонахождения: 125412, г. Москва, Коровинское шоссе, д.35, стр.4, пом. IV, этаж 2, комната 7

ОГРН 1187746039513 ИНН 7743240446 КПП 774301001

р/с 40702810238000136248 в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

тел. 8 (499) 906-10-52 факс 8 (495) 777-81-10

**Арендатор: ООО «»**

Адрес местонахождения:

ИНН КПП ОГРН

**От Арендодателя От Арендатора**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Шульгин С.Ю. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 мп «С правилами внутреннего распорядка

 ознакомлен и обязуюсь выполнять»

 **От Арендатора**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**