

# ДОГОВОР

## аренды недвижимого имущества

г. Ангарск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Акционерное общество «Сатурн», в лице Генерального директора Селезнева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (далее – помещение, имущество), находящееся в здании, расположенное по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 125, строение №\_\_\_\_\_, кадастровый номер здания \_\_\_\_\_ (согласно свидетельству о государственной регистрации права от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ здание имело условный номер \_\_\_\_\_). План помещения указан в приложении № 1 к настоящему договору.

1.2. Арендатор не имеет права сдавать арендуемое помещение в субаренду.

1.3. Переход права собственности на сданное в аренду помещение другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора аренды.

1.4. Срок аренды устанавливается с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, что соответствует 360 календарным дням.

1.5. Если ни одна из сторон за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока аренды не предупредит другую сторону о намерении прекратить договорные отношения в установленный договором срок, то срок аренды и срок действия настоящего договора аренды автоматически пролонгируется на такой же срок - 360 календарных дней. Количество пролонгаций не ограничено.

1.6. Целевое назначение использования помещения - \_\_\_\_\_.

### 2. Порядок передачи помещения.

2.1. Арендодатель в трехдневный срок с даты заключения настоящего договора аренды передает Арендатору помещение по акту приема-передачи, подписанному представителями сторон (приложение № 2 к настоящему договору).

2.2. Арендодатель обязуется передать Арендатору в пользование по настоящему договору все оборудование и иное имущество, установленное и находящееся в помещении (далее Оборудование), переданном в аренду в соответствии с настоящим договором.

2.3. Помещение должно быть передано в состоянии, пригодном для использования в соответствии с п.1.6. настоящего договора.

2.4. Относящиеся к помещению документы (планы инженерных сетей и т.п.) не передаются Арендатору, однако техническая информация, необходимая Арендатору для использования помещения и исполнения настоящего договора, может быть предоставлена ему.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

### 3. Обязанности сторон.

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить помещение по акту приема-сдачи для использования его по назначению, указанному в п.1.б. настоящего договора.

3.1.2. Оказывать техническую помощь в случаях аварийной ситуации.

3.1.3. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ в арендуемое помещение и прилегающую территорию при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по договору.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать арендуемое помещение исключительно по назначению, указанному в п.1.б. настоящего договора.

3.2.2. Содержать арендуемое помещение, места общего пользования и прилегающую территорию в надлежащем санитарно-техническом состоянии в соответствии с требованиями действующего законодательства и требованиями Арендодателя. Обеспечивать соблюдение правил противопожарного режима и требований пожарной безопасности.

Укомплектовать арендуемое помещение индивидуальными средствами пожаротушения (огнетушителями) в соответствии с нормами пожарной безопасности РФ. Обеспечить надежную, безопасную и рациональную эксплуатацию электрооборудования и содержание его в исправном состоянии. Соблюдать правила электробезопасности, правила техники безопасности, нормы и правила хранения товаров в складских помещениях, не допускать порчу имущества Арендодателя.

3.2.3. За счет собственных средств производить текущий ремонт помещения, а также внутренний ремонт всех инженерных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения в пределах зоны эксплуатационной ответственности арендуемого помещения. Если иное не будет дополнительно согласовано Сторонами, в зону эксплуатационной ответственности Арендатора входят все электроустановки, коммуникации и инженерные сети в пределах границ (внешнего периметра) арендуемого помещения согласно приложению №1. Текущим ремонтом признается любой ремонт, выполняемый для поддержания помещения в надлежащем состоянии, за исключением ремонта несущих строительных конструкций здания.

3.2.4. Для осуществления своей деятельности Арендатор вправе производить отдельные и неотделимые улучшения без причинения вреда для сданного в аренду помещения и с согласия Арендодателя. Произведенные неотделимые улучшения в сумму арендной платы не входят и при окончании срока действия договора или его расторжения остаются в собственности Арендодателя. Каких-либо компенсационных выплат Арендатору не производится.

3.2.5. Подключение, а также реконструкция инженерных сетей (вода, электроэнергия, теплоэнергия, канализация, телефон) производится только с согласия Арендодателя.

3.2.6. Производить уборку мусора в помещении и на прилегающей территории (10-ти метровая зона по периметру здания) своими силами и за свой счет, не допускать его скопления и сжигания. Свалка мусора в неотведенные места категорически запрещается.

3.2.7. Установка рекламных щитов всех видов и размеров осуществляется с согласия Арендодателя за дополнительную плату согласно расценкам, установленным Арендодателем.

3.2.8. По окончании срока аренды сдать арендуемое помещение и Оборудование по акту приема-передачи в надлежащем состоянии в день окончания срока аренды.

Надлежащим состоянием признается состояние, при котором помещение, прилегающая территория и иное имущество пригодны для дальнейшего использования, не имеют повреждений, порчи, без мусора и загрязнений, по сравнению с первоначальным состоянием (на момент получения в пользование).

Обязанность по возврату помещения считается исполненной только в момент подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи.

3.2.9. Соблюдать режим работы Арендатора с 830 до 18 часов, в остальных случаях режим работы согласовывать с Арендодателем путем подачи графиков работ в выходные дни, вечернее и ночное время с проведением инструктажа своих работников о мерах личной безопасности и предоставлением списков работников и автотранспорта.

3.2.10. Арендодатель не несет ответственность за сохранность товарно-материальных ценностей Арендатора. По согласованию сторон Арендатор может за свой счет произвести монтаж охранной сигнализации. При этом Арендодатель при срабатывании сигнализации обеспечивает только проверку арендуемого помещения, находящегося на пульте охраны с уведомлением Арендатора и органов полиции по телефону. Порядок приема-сдачи объектов на пульт Арендодателя изложен дополнительно в информационном письме, являющемся неотъемлемой частью договора.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

3.2.11. Обеспечить доступ Арендодателя в помещение для осуществления контроля над исполнением условий настоящего договора, контроля за состоянием помещения, коммуникаций, инженерных сетей, снятия показаний приборов учёта, для монтажа транзитных и дополнительных инженерных сетей.

3.2.12. Немедленно письменно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) помещению ущерб. Своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения помещения. Своевременно принимать все возможные меры по предотвращению повреждения, утраты, порчи собственного имущества, имущества третьих лиц вследствие угрозы или факта повреждения, аварии, разрушения здания.

3.2.15. Не вносить и не хранить в арендуемое помещение оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные и отравляющие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды.

3.2.16. Возмещать Арендодателю и третьим лицам убытки, возникшие вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств из настоящего договора, включая обязательства по поддержанию помещения, прилегающей территории и оборудования в надлежащем состоянии, по обеспечению пожарной безопасности, своевременному принятию достаточных мер для ликвидации любых чрезвычайных ситуаций в арендуемом помещении, в том числе убытки, возникшие по причине повреждения, порчи или утраты помещения, имущества вследствие пожара, затопления, повреждения или поломки инженерных сетей и строительных конструкций, несвоевременного устранения последствий аварий, чрезвычайных обстоятельств.

#### 4. Платежи и расчеты по договору.

4.1. Арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного в аренду здания. Размер арендной платы договорный и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц, НДС не облагается, так как Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения. Арендатор оплачивает арендную плату ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее 30 числа месяца, предшествующего оплачиваемому календарному месяцу (отчетному). При этом под календарным месяцем понимается месяц с 01 по последнее число этого месяца. Оплата считается произведенной в день зачисления банком на расчетный счет Арендодателя перечисленных Арендатором денежных средств.

В случае, если оплате подлежит пользование помещением в течение неполного календарного месяца, расчет размера подлежащей оплате арендной платы производится пропорционально количеству календарных дней, в течение которых в этом месяце будет осуществляться пользование помещением.

За первый календарный месяц аренды Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату в срок до « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

4.2. Расходы на оплату коммунальных услуг (теплоэнергия, электроэнергия, канализация, водоснабжение) не входят в сумму арендной платы и оплачиваются Арендатором отдельно – по показаниям приборов учета или согласно расчетам, при отсутствии приборов учета. Дополнительно Арендатором оплачиваются накладные расходы в размере 10% от стоимости потребленных коммунальных услуг. Оплата за коммунальные услуги, накладные расходы производится Арендатором безналичным расчетом в течение трех дней с момента предоставления Арендодателем счета на оплату за отчетный месяц, но не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным.

4.3. Арендная плата, расходы на оплату коммунальных услуг, размер накладных расходов могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке, в случае изменения реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на размер арендной платы, коммунальных услуг и накладных расходов. При этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора об изменении арендной платы не менее чем за 14 дней до ее фактического изменения. Плата за коммунальные услуги пересматривается Арендодателем с момента ее фактического изменения соответствующими органами и/или организациями.

4.4. Арендатор обязуется своевременно производить арендные, коммунальные и иные платежи на расчетный счет Арендодателя.

4.5. Арендатор вправе внести предварительно арендную плату за любой срок в пределах срока действия настоящего договора досрочно.

4.6. Исполнение обязательств Арендатора перед Арендодателем по внесению арендной платы, оплате коммунальных услуг и иных предусмотренных платежей, возмещению убытков, уплате штрафных санкций обеспечивается возвратным обеспечительным платежом – денежной суммой в размере \_\_\_\_\_

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_ ) рублей (без учета НДС, так как Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения), которую Арендатор обязуется уплатить Арендодателю в течение трех дней с момента заключения настоящего договора.

При надлежащем исполнении Арендатором своих обязательств, Арендодатель обязуется возвратить Арендатору сумму обеспечительного платежа в течение 20 (двадцати) дней с момента подписания акта приема-передачи (возврата) Объекта. В случае нарушения Арендатором своих обязательств, повлекшего возникновение у него любого просроченного денежного обязательства перед Арендодателем (в том числе по возмещению убытков, внесению арендной платы и иных платежей, уплате штрафных санкций), Арендодатель вправе в одностороннем порядке зачесть сумму внесенного обеспечительного платежа, полностью или частично, в счет исполнения Арендатором просроченных денежных обязательств перед Арендодателем, направив об этом Арендатору письменное уведомление с указанием обязательств, погашенных таким зачетом.

Обеспечительный платеж является предусмотренным договором способом обеспечения обязательств, не расценивается Сторонами как аванс, предварительная оплата, задаток, заем, коммерческий или иной кредит и на него не подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами или проценты за пользование кредитом.

## **5. Действие непреодолимой силы.**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательства полностью или частично, не могла их не предвидеть, не предотвратить разумными мерами.

5.2. При наступлении обстоятельств указанных в п.5.1., сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

## **6. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Обязательства Арендодателя обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ в арендуемое помещение, а также обязательства по обеспечению помещения коммунальными услугами (включая электроснабжение), признаются встречными по отношению к обязательствам Арендатора по своевременному внесению арендной платы, оплате коммунальных услуг и иных предусмотренных платежей, внесению обеспечительного платежа, предусмотренного п. 4.6. настоящего договора.

В случае наличия обязательств Арендатора по оплате арендной платы, коммунальных услуг, обеспечительного платежа и иных предусмотренных платежей, просроченных к исполнению более чем на 10 календарных дней, Арендодатель вправе отключить электроэнергию, приостановить или ограничить доступ Арендатора в помещение, в том числе, опечатав сданное в аренду помещение, начиная с 11-го дня просрочки оплаты, предварительно предупредив об этом Арендатора.

6.3. За нарушения сроков оплаты Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,2 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. В случае оставления Арендатором арендуемого помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока аренды (срока договора), он обязан оплатить Арендодателю сумму стоимости произведенного им ремонта не позднее дня, предшествующего окончанию аренды. Стоимость произведенного текущего ремонта определяется Арендодателем самостоятельно, исходя из вида и объема работ, которые необходимо было провести, стоимости материалов и затрат на оплату работ по ремонту.

6.5. За возврат помещения по окончании аренды в состоянии худшем, чем это было предусмотрено, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в течение 3 (трех) дней с момента прекращения аренды.

6.6. За самовольное подключение к инженерным коммуникациям Арендатор несет материальную ответственность в размере причиненного ущерба, согласно предоставленных расчетов.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

6.7. Арендатор несет ответственность за безопасную эксплуатацию и техническое обслуживание помещения и оборудования в нем.

6.8. При невыполнении Арендатором условий договора о соблюдении пропускного режима работы Арендодателя в нерабочие дни, вечернее и ночное время, при непредоставлении списков работников и автотранспорта Арендодатель вправе не осуществлять пропуск людей и транспорт Арендатора на территорию до полного выполнения Арендатором требований по соблюдению пропускного режима.

В целях предотвращения несчастных случаев недопустимо самовольное проникновение персонала Арендатора на территорию, так как охрана осуществляется служебными собаками.

6.9. Арендатор является ответственным за состояние пожарной безопасности арендуемого помещения и самостоятельно несет материальную, административную и иную ответственность.

6.10. При несоблюдении Арендатором противопожарных мероприятий и невыполнении предписаний пожарного надзора, вследствие чего может пострадать имущество Арендодателя, Арендодатель вправе требовать выполнение предписаний и устранения недостатков вплоть до прекращения доступа Арендатора в арендуемое помещение. В случае возникновения пожара и порчи имущества Арендодателя, Арендатор выплачивает убытки в размере ущерба, нанесенного зданию и имуществу Арендодателя.

## **7. Расторжение договора.**

7.1. Настоящий договор аренды может быть прекращен по истечении срока аренды либо в связи с его досрочным расторжением.

7.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть настоящий договор аренды в одностороннем порядке без обращения в арбитражный суд (внесудебный порядок) по любым основаниям, уведомив об этом Арендатора в письменном виде не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения договора.

7.3. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть настоящий договор аренды в одностороннем порядке без обращения в арбитражный суд (внесудебный порядок) при письменном уведомлении об этом Арендодателя не менее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты расторжения договора. В случае, если Арендатор известит Арендодателя менее чем за 30 дней, то Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку в двукратном размере арендной платы за один месяц в течение трех дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования.

## **8. Заключительные положения.**

8.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.4. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Иркутской области.

8.5. В день заключения настоящего договора все переговоры и переписка между сторонами теряют силу.

8.6. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон, за исключением случаев, когда согласно настоящему договору и действующему законодательству РФ изменение условий договора возможно в одностороннем порядке.

8.7. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, номеров телефонов, факсов, электронной почты не позднее 3 (трех) дней со дня их изменения.

8.8. В случае реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего договора, все его права и обязанности переходят к его правопреемнику.

8.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны, имеют одинаковую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего договора.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

**9. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон.**

**Арендодатель: АО «Сатурн»**

Арендатор: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес: 665813, Иркутская обл., г. Ангарск,  
а/я 237

Юридический адрес: Иркутская обл., г. Ангарск,  
квартал 125, стр. 1

ИНН 3801000819

КПП 380101001

ОГРН 1023800517400

Р/с 40702810595240140146

Филиал Сибирский ПАО Банк «ФК Открытие», г.  
Новосибирск

БИК 045004867

К/с 30101810250040000867

ОКПО 08845375, ОКВЭД 68.20.2

Тел.: 8 (800) 350-50-62 (бесплатно по РФ)

Тел.: +7 (3955) 57-50-52 (городской Ангарск)

Тел.: +7 (901) 665-43-82 (мобильный)

Факс: +7 (3955) 526-527

E-mail: [arenda@saturn-angarsk](mailto:arenda@saturn-angarsk)

Сайт: <https://saturn-angarsk.ru/>

**От Арендодателя:**

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
Селезнёв Алексей Владимирович

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_