ФОРМА

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР

АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ПРОЕКТ

Московская область « » 202 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «­­­­­Современные Складские Технологии»**, далее именуемое **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Бурлакова Петра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

 **Общество с ограниченной ответственностью** **«**  **»**, далее именуемое **«Арендатор»**, в лице Генерального директора , действующего на основании Устава с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», принимая во внимание, что Арендодатель является собственником Производственно-складского комплекса класса «А» (далее по тексту – «Складской комплекс»), расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, промзона ООО «ССТ» заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение (обособленную часть здания) в Складском комплексе по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, промзона ООО «ССТ», в Корпусе

№ Секции № (далее по тексту- «Помещение») площадью ( ) квадратных метров под размещение склада для хранения и оптовой продажи товаров народного потребления и продуктов питания без особых условий, состоящих из:

* + 1. Корпус № Секция № :

- ( ) кв.м под склад,

- ( ) кв.м мезонин под склад,

- ( ) кв.м. под офис и бытовые помещения,

а также обеспечить Арендатору свободный доступ в Помещение в соответствии с «Правилами складского комплекса «ССТ».

1.2. Помещение, передаваемое Арендатору в Секциях № состоит из: нежилых помещений, расположенных на 1 этаже 1 уровне № ; офисные и бытовые помещения, расположенные на 1 этаже 1-5 уровни №№ указанные в Приложении №1 (поэтажном плане Помещения); общая площадь передаваемых помещений

– ( ) квадратных метров.

 Помещение, расположено в Здании, которое принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином Государственном Реестре Недвижимости от « » № .

1.3. Помещение расположено на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040540:25, находящемся в собственности у Арендодателя, что подтверждается записью в Едином Государственном Реестре Недвижимости от «20» февраля 2012 года № 50-50-23/013/2012-393. На момент заключения настоящего Договора Арендодатель гарантирует, что Земельный участок, Помещение не проданы, не заложены, в спорах и под арестом не состоят.

 Кадастровый номер временного характера, передаваемых в аренду, нежилых помещений № , что подтверждается кадастровой выпиской, выданной Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области № от « » 201 г.

 В государственном реестре прав, содержится запись о зарегистрированном ограничении на вышеуказанный объект недвижимого имущества, Договор аренды \_\_\_\_\_\_.

1.4. Передача Помещения в пользование производится в момент подписания Акта приемки-передачи. Акт приема-передачи, должен быть подписан уполномоченными на то представителями Сторон и скреплен печатями с обеих сторон.

* 1. Условия Договора в части обязанности Арендатора по оплате установленной арендной платы, согласно раздела 5 настоящего Договора, применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи.
1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
	1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до

« » 20 года включительно, а в части расчетов до полного исполнения

Сторонами своих обязательств по Договору.

 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Арендодатель не несет ответственности за отказ регистрирующего органа в государственной регистрации Договора, если такой отказ будет связан с претензиями регистрирующего органа к кадастровой документации (отсутствие кадастрового номера временного характера на арендуемое помещение), а Арендодатель совершил все зависящие от него шаги, направленные на регистрацию Договора аренды.

 2.2. Стороны обязуются совершить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию договора аренды в соответствие с законодательством РФ.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ
	1. **Арендодатель обязан:**

а) «\_\_» \_\_\_ 202 года передать по Акту приема-передачи в пользование Арендатору Помещение с выполненной чистовой отделкой, соответствующее классу «А», в состоянии, обеспечивающем его использование по назначению.

Помещение должно иметь следующие характеристики:

Пол бетонный с антипылевым покрытием с допустимой нагрузкой 8 тонн/кв.м.

Высота вне зоны мезонина – 12 м до низа несущих конструкций, Высота на мезонине 5,9 метра до низа несущих конструкций; Рабочая высота склада вне зоны мезонина 11,6 метра, на мезонине 5,4 метра.

Шаг колонн 12х24 м вне зоны мезонина и 6x6 м под мезонином;

\_\_\_\_\_\_ доков готовых к эксплуатации, оборудованные доклевеллерами и докшелтерами; автоматическими воротами и ветровыми завесами;

Наличие пожарной сигнализации и спринклерной системы пожаротушения;

Наличие приточно-вытяжной вентиляции;

Наличие холодного и горячего водоснабжения;

Наличие теплоснабжения;

Наличие энергоснабжения.

Наличие канализации;

б) передать по Акту приема-передачи копию Правил складского комплекса «ССТ» Арендатору после подписания Договора. Своевременно уведомлять Арендатора об изменении Правил складского комплекса «ССТ», но не позднее 5 (пять) дней, с момента утверждения новых Правил;

в) обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение сотрудникам, к Помещению транспорта, посетителям Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора в соответствии с Правилами складского комплекса «ССТ»;

г) обеспечить Помещение теплом и водоснабжением, канализацией, электроснабжением, вентиляцией, а также эксплуатационное обслуживание ветровых завес на доках, доклевеллеров, ворот на доках, светового оборудования, установленного Арендодателем, внутренних инженерных систем (электросеть, отопление, водоснабжение, канализация, пожаротушение) и мест общего пользования на территории Складского Комплекса. В состав услуг по эксплуатации мест общего пользования Складского комплекса входит: ведение контроля доступа на территорию Складского комплекса и охрана по периметру Складского комплекса; поддержание в исправном состоянии асфальтового покрытия подъездных дорог к Складскому комплексу и парковки общего пользования; уборка и вывоз снега на территории и парковки Складского комплекса, за исключением доковой зоны (зона от начала направляющих отбойников погрузочных портов и до стены склада - 6,5 метров) Помещения; выполнение сезонных работ по озеленению мест общего пользования, уборка мест общего пользования территории Складского комплекса, вывоз мусора с мест, отведенных для сбора мусора, кроме производственного мусора Арендатора, осуществлять дератизацию и дезинсекцию Помещения, согласно графику производства работ, производить очистку и отвод сточных и ливневых вод, организация освещения мест общего пользования, контроль за движением транспорта в местах общего пользования;

д) обеспечить Арендатора постоянным электроснабжением, с максимальной единовременной разрешенной мощность не менее 200 и не более 400 кВт с ТП и аварийным питанием от генератора 100 кВт. Увеличение мощностей производится по Дополнительным Соглашениям;

е) обеспечить следующий температурный режим: в помещениях для персонала – не ниже 20 и не выше 26 градусов С, за исключением аномально жарких периодов, под аномально жарким периодом понимается несоответствие температуры воздуха в данной местности климатическим нормам, существующим в данный период времени; в складских помещениях по полу– не ниже 19 градусов С. В случае выхода из строя отопительного оборудования на период его гарантийного ремонта, Арендодатель обязуется обеспечить поддержания температурного режима не ниже +12 градусов С.

В случае нарушения температурного режима Сторонами составляется акт с указанием температуры воздуха в соответствующих помещениях.

В случае снижения температуры ниже установленных норм на период более 4 (четырех) часов в течение суток, Арендодатель уплачивает неустойку в размере среднесуточной стоимости потребления тепла в зимний период за каждые сутки, в которых было зафиксировано данное снижение.

В случае снижения температуры ниже установленных норм на период более 24 (двадцати четырех) часов подряд Арендатору не начисляется Постоянная часть арендной платы и Фиксированная абонентская плата за техническое обслуживание за период от фиксации совместной комиссией Сторон факта снижения температуры до момента восстановления температурного режима, в соответствии с п.3.1. «е» настоящего Договора.

Действие данного пункта не распространяется на случаи:

- порча отопительного оборудования по вине Арендатора,

- действия Арендатора, направленные на умышленное снижение температуры в Помещении (открытые доки без поставленных в них транспортных средств для погрузки\разгрузки, не использование ветровых завес при погрузки\разгрузки и пр.).

- отсутствие отопления или кондиционирования в отдельных единичных комнатах, встроенных АБК.

ж) обеспечить постоянное электроснабжение склада. Перерывы в подаче электроэнергии не могут быть более 30 (тридцати) минут в течение суток.

В случае отключения электроэнергии более чем на 4 часа в сутки Арендатор не оплачивает Постоянную арендной платы за весь период отсутствия электроснабжения в соответствующих помещениях;

з) нести текущие затраты на расходные материалы для систем жизнеобеспечения Помещения (освещение);

и) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий на территории Складского комплекса принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий;

 к) обеспечивать проведение капитального ремонта Помещений, занимаемых Арендатором, связанного с общим капитальным ремонтом здания, с предварительным письменным уведомлением Арендатора о производстве ремонта за 3 (три) месяца до начала работ. Устранять неисправности и повреждения (устранение которых связано с проведением капитального ремонта), за исключением случаев, когда такие неисправности и повреждения возникли вследствие обстоятельств, за которые отвечает Арендатор;

 л) в 10-дневный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам ремонта Помещения.

 м) восстанавливать дорожную разметку по факту износа, согласно утвержденной схеме движения транспорта, на территории Складского комплекса «ССТ»;

 н) в случае продажи Помещения Арендодатель обязуется уведомить об этом Арендатора не позднее, чем за тридцать дней до предполагаемого изменения. Переход права собственности на сданное в аренду Помещение, согласно п.1.1. настоящего Договора, к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора;

 о) оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования Помещения;

 п) своими силами и за свой счёт провести государственную регистрацию Договора в срок не превышающий 3(три) месяца с момента его подписания Сторонами; в течение 5(пяти) рабочих дней с момента получения зарегистрированных Договоров направить Арендатору один экземпляр зарегистрированного Договора по юридическому адресу;

 р) осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством и Договором.

* 1. **Арендатор обязан:**

а) принять «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202 года по Акту приема-передачи в пользование Помещение;

б) обеспечить сохранность Помещения с момента передачи Помещения Арендатору и до возврата Помещения Арендодателю. Содержать Помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарного и пожарного надзора, осуществлять уход за прилегающей к арендуемому Помещению территорией (доковой зоне, от начала направляющих отбойников погрузочных портов и до стены склада – 6,5 метров);

в) ознакомить своих сотрудников и обеспечить соблюдение с их стороны положений Правил складского комплекса «ССТ». Сотрудники Арендатора, нарушившие режим объекта, удаляются и не допускаются на территории Складского комплекса со следующего дня с одновременным уведомлением об этом Арендатора;

г) обеспечить соблюдение сотрудниками и посетителями Арендатора пропускного и внутри объектового режима Складского комплекса;

д) в течение 14(четырнадцати) календарных дней, после вступления настоящего Договора в силу, назначить, согласно законодательству РФ, ответственных за:

- Пожарную безопасность;

- Охрану труда;

- Получения входящей корреспонденции от Арендодателя.

е) передать Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации Договора;

ж) получить все необходимые разрешительные документы для осуществления своего вида деятельности;

з) использовать Помещение и прилегающую территорию согласно условиям Договора и в соответствии с Целевым назначением Помещения;

и) вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные Договором;

к) обеспечить представителям Арендодателя в рабочие часы Арендатора доступ к Помещению для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора, проведению профилактических (ежедневных) и ремонтных работ, а в не рабочие часы при чрезвычайных обстоятельствах, аварии Арендодатель осуществляет доступ в Помещение самостоятельно, уведомив при этом Арендатора о доступе в Помещении не более чем в течение часа;

л) в целях противопожарной безопасности передать дубликаты ключей и иных запорных устройств от всех дверей в Помещении в опечатанной колбе (коробке) Арендодателю;

м) организовывать вывоз производственного мусора и оплачивать экологические (природоохранные) платежи за деятельность, приводящую к загрязнению окружающей среды, на арендуемых площадях (негативное воздействие на окружающую среду), и сдавать соответствующую отчетность. Обязанность по организации вывоза производственного мусора лежит на Арендодателе, если Арендатор заключил с Арендодателем договор на организацию вывоза производственного мусора, в этом случае оплату экологических платежей за размещение отходов производства и вывоз мусора осуществляет Арендодатель;

н) немедленно извещать Арендодателя в соответствии с Правилами складского комплекса «ССТ» о всяком повреждении Помещения, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций;

о) выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания Арендодателя о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Помещения. Если Помещение в результате действия Арендатора, его посетителей, транспортных средств придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;

п) при проведении предпроектных (проектных) работ по внесению изменений в существующие объемно планировочные решения арендованного Помещения, Арендатор обязан выполнять требования (условия) проектной и предпроектной (специальные технические условия) документации;

р) осуществить все иные действия, необходимые для исполнения Договора, предусмотренные законодательством, Договором и дополнениями (приложениями) к нему;

с) в случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в пункте 8.1. и 8.2. настоящего Договора, освободить и вернуть Помещение Арендодателю в надлежащем состоянии в течение 3(трех) календарных дней с даты расторжения Договора;

т) по окончании срока аренды или досрочного расторжения Договора внести в Единый государственный реестр юридических лиц и в документы Арендатора соответствующие изменения в отношении юридического и фактического места нахождения Арендатора;

у) вернуть Помещение Арендодателю в надлежащем состоянии не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента окончания срока аренды Помещения. Помещение должно быть полностью освобождено от имущества Арендатора, бытового и производственного мусора

ф) во избежание разногласия, Стороны определили, что Арендодатель несет исключительную ответственность за соответствие Помещения нормам и правилам пожарной безопасности, установленным действующим законодательством или требованиями, исполнение которых затрагивает конструктивные особенности Помещения. Арендатор несет ответственность за нарушения пожарной безопасности, которые связаны с действиями Арендатора в Помещении, и обязуется компенсировать Арендодателю убытки (штрафы) наложенные компетентными органами на Арендодателя по таким нарушениям.

* 1. **Арендодатель имеет право:**

а) в рабочие часы Арендатора в Помещении осуществлять проверку сохранности состояния Помещения, а также использования его Арендатором в соответствии с назначением Помещения;

б) давать Арендатору письменные указания, обязательные для исполнения Арендатором, по вопросам принятия Арендатором мер по недопущению, предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования Арендатором Помещения, ставящего под угрозу сохранность Помещения, а также при получении письменных предписаний контролирующих органов, в отношении Помещения, основанием выдачи которых явились виновные действия Арендатора;

в) изменять Правила складского комплекса «ССТ», при этом изменение Правил складского комплекса «ССТ» не должно никоим образом ограничить Арендатора в осуществлении своей деятельности в Помещении.

* 1. **Арендатор имеет право:**

а) при обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию Помещению потребовать от Арендодателя безвозмездного устранения недостатков Помещения или соразмерного уменьшения арендной платы, или возмещения расходов Арендатора на устранение недостатков Помещения;

б) только с письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор;

в) только с письменного согласия Арендодателя осуществлять неотделимые улучшения, перепланировку и переоборудование Помещения;

г) в случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения Помещения, неотделимые без вреда для Помещения, стоимость этих улучшений Арендатору не возмещается;

д) за свой счет по согласованию с Арендодателем обозначать свое местонахождение внутри территории Складского комплекса, где расположено Помещение, посредством размещения соответствующих вывесок, указательных таблиц непосредственно перед его входом и/или на территории Складского комплекса;

е) заключать от своего имени договоры на услуги по передаче данных (интернет и телефония) с провайдером, доступ которому имеется на территории Складского комплекса;

ж) устанавливать с письменного разрешения Арендодателя сигнализацию и иные системы охраны Помещения;

* 1. Стороны пришли к соглашению, что обязанность поддерживать Помещение в исправном состоянии, производить текущий не капитальный ремонт по причине естественного износа отделочных работ, соблюдать правила эксплуатации Помещения лежат на Арендаторе.

3.6. Арендатору предоставляется асфальтированная и освещенная парковка на охраняемой территории Комплекса прилегающей к арендуемому Помещению (размерами ширина метра, глубина метров).

Стороны согласовали, что въезд и выезд автотранспорта с и на территорию Складского комплекса осуществляется на безвозмездной основе. Нахождение на территории Складского комплекса автотранспорта по гостевым разовым пропускам составляет не более 12 (двенадцати) часов. Нахождение на территории Складского комплекса собственного автотранспорта Арендатора по постоянным пропускам составляет не более 24 (двадцати четырех) часов, за исключением выходных и праздничных дней. В случае нахождения автотранспорта на территории Складского комплекса сверх установленного времени, по ставкам согласно прейскуранту Арендодателя на день обращения.

Стороны согласовали максимальное количество единовременно находящихся большегрузных транспортных средств на территории Складского комплекса, в количестве не более \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) штук. Арендодатель вправе не запускать транспортные средства на территорию складского комплекса сверх согласованного количества.

Арендатор вправе одновременно размещать легковые транспортные средства, в количестве не более ( ) штук, на маневровой площадке напротив встроенного АБК арендуемого Помещения;

При взаиморасчетах за парковку автотранспорта не полные сутки оплачиваются как полные.

Стороны так же согласовали, что Арендатору будет разрешен выезд и въезд транспортных средств на территорию Складского комплекса через пропускные пункты установленными правилами дорожного движения на территории комплекса.

Въезд и выезд на/с территорию Складского комплекса осуществляется с 7:00 до 22:00.

1. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ
	1. Передача Помещения в аренду и возврат Помещения Арендодателю Арендатором оформляются двусторонними Актами приема-передачи, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон.
	2. Уклонение одной из Сторон от подписания Акта приема-передачи Помещения на условиях Договора рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Помещения, а Арендатора – по принятию Помещения.
2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ
	1. **Арендная плата** складывается из трех частей: **Постоянной арендной платы, Фиксированной абонентской платы за техническое обслуживание** и **Переменной арендной платы**. Размер Переменной арендной платы рассчитывается за каждый истекший месяц исходя из фактически оказанных Арендодателем Услуг по обеспечению электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализирования.
		1. Постоянная арендная плата включает в себя плату за землю, расходы на содержание здания, помещения и прилегающей территории. Коммунальные и эксплуатационные расходы, за исключением расходов, которые прямо указаны в п. 5.1.2. и 5.2. настоящего Договора. **Постоянная арендная плата** за один квадратный метр арендуемой площади помещений составляет  **( ) рубль копеек** **в месяц**, с учётом НДС.
		2. Фиксированная абонентская плата за техническое обслуживание включает в себя:

- Обеспечение режима доступа на территорию.

- Обслуживание внутренних и наружных инженерных систем.

- Уборка наружной территории, за исключением доковой зоны.

**Фиксированная абонентская плата за техническое обслуживание** за один квадратный метр арендуемой площади помещения составляет  **( ) рублей 00 копеек в месяц**, с учётом НДС.

* + 1. Размер Постоянной арендной платы и Фиксированной абонентской платы за техническое обслуживание, указанные в разделе «5» настоящего Договора, за Помещения указанные в п.1.1.1., подлежит увеличению (далее «Индексация») не чаще одного раза в год на величину не более Индекса Потребительских Цен публикуемого на сайте Федеральной службы государственной статистики [www.gks.ru](http://www.gks.ru) за предыдущий год. Изменение Постоянной части арендной платы и Фиксированной абонентской платы за техническое обслуживание (индексация) возможно не ранее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20**\_\_** года.

При отсутствии величины Индекса Потребительских Цен за предыдущий календарный год на дату индексации, Арендатор оплачивает арендную плату по ставкам, действующим до индексации. Арендные платежи, перечисленные Арендатором Арендодателю за месяцы, с даты индексации по дату публикации величины Индекса Потребительских Цен на сайте Федеральной службы государственной статистики [www.gks.ru](http://www.gks.ru), должны быть пересчитаны по правилам индексации, указанным в пункте 5.1.3 настоящего Договора.  Разница между суммой Постоянной арендной платы и Фиксированной абонентской платы за техническое обслуживание начисленной за месяцы с даты индексации по дату публикации величины Индекса Потребительских Цен на сайте статистики [www.gks.ru](http://www.gks.ru/), подлежит оплате Арендатором на расчетный счет Арендодателя в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания Дополнительного соглашения Сторонами.

* 1. В **Переменную арендную плату** входит и оплачивается Арендатором:
		1. Услуги по обеспечению энергоснабжения Помещения. Стоимость Услуги по обеспечению электроснабжения рассчитывается исходя из потребленного Арендатором в отчетном месяце объема электроэнергии, согласно показаниям приборов учета, установленных в технических помещениях секции, указанной в п.п.1.1. силами и за счет Арендодателя по тарифу АО «Мосэнергосбыт» на электроэнергию за 1 кВт/ч;
		2. Услуги по теплоснабжению Помещения. Стоимость Услуги по теплоснабжению рассчитывается исходя из фактически потребленного Арендатором в отчетном месяце объема тепловой энергии, согласно показаниям приборов учета, установленных в технических помещениях секции, указанной в п.п.1.1. по тарифу ПАО «МОЭК» для потребителей, подключенных к тепловой сети после тепловых пунктов, эксплуатируемых теплоснабжающей организацией, за 1 Гкал тепловой энергии.
		3. Услуги по водоснабжению и канализированию Помещения. Стоимость Услуги по водоснабжению и канализированию рассчитывается исходя из фактически потребленного Арендатором в отчетном месяце объема водопотребления, согласно показаниям приборов учета, установленных в технических помещениях секции, указанной в п.п.1.1. Тарифы за Услуги по водоснабжению и канализированию приравниваются к тарифам АО «Мосводоканал» за 1 куб.м. Объем канализирования приравнивается к объему водопотребления.
	2. Арендодатель подтверждает, что Арендатор выплатил Арендодателю **Обеспечительный взнос (далее - «Обеспечительный взнос»)** в размере суммы Постоянной части арендной платы и Фиксированной абонентской платы за техническое обслуживание за 2 (два) месяц срока аренды, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копейки в том числе НДС (20%). Обеспечительный взнос обеспечивает исполнение Арендатором обязательств по Договору в течение всего срока аренды. Обеспечительный взнос подлежит возврату в течении 5(пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами Акта приема-передачи (возврата) Помещения. Размер обеспечительного взноса подлежит корректировки в течении 14(четырнадцати) календарных дней после индексации постоянной арендной платы и фиксированной абонентской платы за техническое обслуживание согласно п. 5.1.3.
	3. Арендатор перечисляет арендную плату по счетам Арендодателя в следующем порядке:

а) Постоянная арендная плата и Фиксированная абонентская плата за техническое обслуживание, в размере, определенном в пунктах 5.1. настоящего Договора, оплачивается ежемесячно авансом до 25 (двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому.

б) Переменная арендная плата - в размере, определяемом в соответствии с положениями п. 5.2. настоящего Договора, оплачивается на основании счетов и приложенных к счету документов, в течение 5 (пяти) рабочих дней после их получения Арендатором, но в любом случае не позднее 25-го календарного дня месяца, следующего за оплачиваемым, при этом счет должен быть предоставлен Арендатору Арендодателем не менее, чем за 5 (Пять) дней до даты оплаты.

К счету должны быть приложены следующие надлежаще оформленные документы:

- Счет-фактура;

- Акт оказанных услуг;

- Расчет стоимости потребленных услуг, содержащий следующую информацию (информация может быть включена в отдельные документы, подписываемые уполномоченным лицом Арендодателя, производившим данный расчет):

• детализация потребленных Арендатором услуг с указанием наименования, единицы измерения, количества, стоимости единицы, стоимости по наименованиям.

• копии документов, подтверждающих тариф на текущий месяц от АО «Мосэнергосбыт» (счета-фактуры, акты оказания услуг или счета).

• Письменно информировать об изменении действующих тарифах ПАО «МОЭК», АО «Мосводоканал»

• Отчеты об использовании коммунальных услуг Арендатором, включающие в себя номера приборов учета, на основании которых производится расчет переменной части арендной платы, начальные и конечные показания приборов учета за текущий месяц, количество потребленных коммунальных услуг по каждому прибору учета, подписанные уполномоченными лицами Арендодателя.

В кте оказанных услуг и счете-фактуре в графе «Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг» указывается: «переменная арендная плата за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяц 202\_г.». Документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Счета на оплату переменной арендной платы присылаются Арендодателем Арендатору электронную почту: \_\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_\_, а затем оригиналы счетов в кратчайшие сроки и в обязательном порядке отправляются почтовым отправлением или курьером по адресу Арендатора. Арендатор имеет право требовать от Арендодателя обосновать расчет суммы Переменной арендной платы по показаниям приборов учета и предоставить подтверждения применяемых тарифов.

* 1. Постоянная арендная плата и Фиксированная абонентская плата за техническое обслуживание за первый и последний месяц аренды определяется по фактическому пользованию Помещением пропорционально количеству календарных дней в месяце, в течение которого Арендатор пользовался Помещением.
	2. Моментом исполнения обязательств по оплате в соответствии с условиями настоящего Договора считается поступление денежных средств на корреспондентский счет банка Стороны являющейся получателем платежа.
	3. Датой оказания услуг по аренде Помещения и прочих услуг за каждый месяц является последний день текущего месяца (кроме случая, когда Договор аренды прекращается ранее, чем наступает последний день месяца). На последнюю дату текущего месяца Арендодатель выставляет Арендатору акт оказания услуг и счет-фактуру.
	4. Арендатор в течение 3(трех) рабочих дней со дня получения акта оказания услуг обязан предоставить Арендодателю подписанный акт или мотивированный отказ. В противном случае Стороны считают услуги оказанными, и Арендодатель вправе в одностороннем порядке подписать акт, который будет являться основанием для взаимных расчетов и освобождением от дальнейших претензий к качеству и полноте оказанных услуг.
	5. Все платежи по Договору осуществляются в рублях РФ.
	6. Все случаи несвоевременных платежей должны быть согласованы с Арендодателем.
	7. Обязательство Арендатора по оплате Арендной платы считается исполненным при поступление всей подлежащей оплате суммы Арендной платы на корреспондентский счет банка Арендодателя.
1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ
	1. Арендатор несет ответственность за порчу (повреждение) Помещения и дополнительного оборудования внутри него, произошедшую по его вине или вине его посетителей, транспортных средств. В этом случае он возмещает ущерб в размере стоимости ремонта Помещения и дополнительного оборудования, а при невозможности ремонта – его рыночной стоимости. Все возникшие по вине Арендатора издержки и убытки Арендодатель вправе возместить из Обеспечительного взноса, уплаченного Арендатором в соответствии с п. 5.3 Договора. Аналогичный порядок возмещения ущерба распространяется в отношении любого иного расположенного на территории Складского комплекса имущества Арендодателя (включая системы водоснабжения, кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляции, иные коммуникации, встроенное оборудование, двери, мебель и пр.), поврежденного сотрудниками или посетителями Арендатора.
	2. Арендатор несет ответственность за несоблюдение сотрудниками и посетителями Арендатора правил противопожарной безопасности, правил техники безопасности, правил промышленной санитарии, а также правил пользования тепловой и электрической энергией в Помещении и на территории Складского комплекса.
	3. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду складского помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые были им оговорены или были заранее известны при заключении настоящего Договора. Ответственность за несоответствие здания требованиям контролирующих органов (МЧС, Пожарный надзор, Ростехнадзор, Роспотребнадзор) берет на себя Арендодатель.
	4. За просрочку предоставления Помещения в установленный Договором срок Арендатор вправе в одностороннем порядке требовать выплаты пени, из расчета 3 % за каждый день просрочки от месячной стоимости Постоянной арендной платы и Фиксированной абонентской платы за техническое обслуживание. Если просрочка предоставления Помещения в установленный Договором срок со Стороны Арендодателя составит более 10 (десяти) календарных дней, то Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в течении 3 (трех) дней с даты направления соответствующего требования, а также требовать от Арендодателя уплаты штрафа в размере двух Обеспечительных взносов. Арендодатель обязан удовлетворить соответствующее требования Арендатора в срок не превышающий 5 (пять) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендатора.
	5. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель имеет право потребовать у Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.
	6. В случае несвоевременного возврата Арендатором Помещения либо его части Арендатор обязуется выплатить Арендодателю арендную плату за фактическое время пользования Помещением и пени в размере 3 % от месячной стоимости постоянной арендной платы и фиксированной абонентской платы за техническое обслуживание за каждый день просрочки.
	7. За несвоевременный возврат Обеспечительного взноса Арендатор имеет право потребовать у Арендодателя уплаты пени в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.
	8. В иных случаях ответственность Сторон по Договору регулируется нормами действующего законодательства Российской Федерации.
2. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Условия Договора конфиденциальны и не подлежат разглашению.

7.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой Стороны не информировали третьих лиц о деталях Договора и дополнений (приложений) к нему.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

а) в случае однократного нарушения Арендатором срока перечисления арендной платы согласно п. 5.4. Договора более чем на 30 (тридцать) календарных дней или суммарно на 60 (шестьдесят) дней в течение каждого календарного года аренды, при условии, что Арендодатель уведомил Арендатора о задержке или неполучении арендной платы в срок. Срок задержки исчисляется с даты уведомления Арендодателем Арендатора о задержке или не получения арендной платы в срок;

 б) нецелевого использования арендуемого Помещения или грубого нарушения правил пользования объектом, при условии письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок, который не должен быть более 15 (пятнадцати) календарных дней;

в) в случае нарушения Арендатором срока перечисления Обеспечительного платежа согласно п. 5.3. Договора более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней.

8.2. Каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив о предстоящем расторжении другую Сторону за ( ) календарных дней, при этом Обеспечительный взнос подлежит возврату Арендатору в течении 5 (пять) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Помещения. Стороны вправе воспользоваться предусмотренным настоящим пунктом правом не ранее, чем « » 202 г.

8.3. В других случаях Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по решению арбитражного суда Московской области в случае нарушения одной из Сторон условий Договора.

8.4. Арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока настоящего Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора на новый срок на условиях, подлежащих согласованию Сторонами. При этом Арендатор обязан в письменной форме уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в следующий срок: за 180 (сто восемьдесят) календарных дней до окончания срока аренды Помещения.

1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
	2. Предусмотренные Договором уведомления и извещения направляются Сторонами друг другу заказными письмами и телеграммами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителем Сторон. Иная корреспонденция может направляться по почте. В случае изменения юридического или почтового адреса Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.
	3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному Договору, если это данное неисполнение явилось следствием проведения мероприятий по изменению границ г. Москвы и Московской области, а также обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор). При наступлении указанных обстоятельств Сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую Сторону с приложением соответствующих свидетельств.
	4. Все приложения, дополнения и изменения к Договору являются его неотъемлемой частью и действительны только тогда, когда они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями и скреплены печатями.
	5. Споры, вытекающие из Договора, решаются Сторонами путем переговоров и/или направления претензий. Ответ по существу должен быть направлен Стороной в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения претензии. В случае не достижения согласия спор передается в установленном порядке на разрешение в Арбитражный суд Московской области. Применимое право РФ.
	6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах (соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных Сторонами) на ( ) листах: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.
	7. Неотъемлемыми частями Договора являются:

- Приложение № 1 - «Поэтажный план Помещения».

1. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| **ООО «Современные Складские Технологии»****Юридический адрес:** 140126, Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, промзона ООО «ССТ», стр. 11**Фактический адрес:** 140126, Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, промзона ООО «ССТ», стр. 11ИНН 5040112535КПП 504001001Р/с 40702810395000006862Банк ГПБ (АО) г. Москва К/с 30101810200000000823БИК 044525823E-mail: post@sk-sst.ru, тел/факс: 8 (495) 580-63-28 | Юридический адрес: Фактический адрес: ИНН КПП р/сч. № 1в Банке: К/с № БИКE-mail: тел/факс: |

**Подписи сторон:**

АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

Генеральный директор ООО «Современные

Складские Технологии»

Бурлаков П.Н.

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

« » 202 г. « » 202 г.

 м.п. м.п.