

Договор аренды №

Г. _____

« » _____ 202 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Фабрика С-Теп» (адрес: 633010, Новосибирская обл., г. Бердск, ул. Ленина, дом 89/6, этаж 5, ОГРН: 110917003780, Дата присвоения ОГРН: 18.11.2011, ИНН: 0917019549, КПП: 544501001) **в лице конкурсного управляющего Рыбалкина Владимира Евгеньевича**, действующего на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 10.04.2024 по делу № А45-28979/2022, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование Арендатору следующее имущество:

1.1.1. **Нежилые помещения общей площадью 5924,1 (Пять тысяч девятьсот двадцать четыре целых одна десятая) кв. м.:**

- Нежилое помещение: часть корпуса № 6, этаж: 2, КН 54:32:010076:46, площадь **156,5 (Сто пятьдесят шесть целых пять десятых) кв. м.**, адрес: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Ленина, 89/6;

- Нежилое помещение: часть корпуса № 6, этаж: 1, КН 54:32:010076:384, площадь **313,7 (Триста тринадцать целых семь десятых) кв. м.**, адрес: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Ленина, 89/6;

- Нежилое помещение: часть корпуса № 6, этаж: 1,2,3, КН 54:32:010076:252, площадь **2048,3 (Две тысячи сорок восемь целых три десятых) кв. м.**, адрес: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Ленина, 89/6;

- Нежилое помещение: часть корпуса № 6, этаж: 1,3,4,5, КН 54:32:010076:415, площадь **2855,6 (Две тысячи восемьсот пятьдесят пять целых шесть десятых) кв. м.**, адрес: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Ленина, 89/6;

- Нежилое здание: площадь **550 (Пятьсот пятьдесят) кв. м.**, этажность: 1, КН 54:32:010076:234, адрес: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Ленина, 89/6 (далее - **Помещения**).

1.1.2. Помещение передается с оборудованием и иным имуществом (мебель, оргтехника, инструмент и т.д.) по перечню Акту приема-передачи Оборудования, указанному в Приложении № 1 к настоящему договору (далее - Оборудование и Имущество), являющийся неотъемлемой частью настоящего договора.

В Приложении № 1 указана полная стоимость переданного в аренду Имущества, в соответствии с которой производится оценка ущерба и исчисление штрафных санкций.

Также Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование Арендатору **Земельный участок; площадь 2098 кв. м.**, КН 54:32:010076:81, адрес: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Ленина, 89 (далее - Земельный участок).

Помещения, Земельный участок, Оборудование и иное Имущество по тексту настоящего договора может быть поименовано совместно как «Имущество».

1.2. Имущество передается для производственных целей (производство обуви, комплектующих и полуфабрикатов для производства обуви).

1.3. Оборудование передается вместе со всеми принадлежностями и технической документацией.

1.4. Срок аренды исчисляется со дня подписания акта приема передачи и составляет 11

месяцев.

1.5. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения договора.

1.6. В течение срока, указанного в п. 1.4., Арендатор имеет право передавать Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам с письменного согласия Арендодателя. Договор субаренды должен быть согласован с Арендодателем.

1.7. Арендатору известно, что Помещения и часть Оборудования находятся в залоге у Банка ВТБ (ПАО). Арендатору известно, что залогодержатель не предоставил своего согласия на передачу Помещений в аренду. Арендатору также известно, что Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 10.04.2024 года по делу № А45-28979/2022 Арендодатель признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства.

1.8. Арендатору известно, что в следующих помещениях произведена перепланировка, согласно техническим планам, которые являются Приложением № 3 к настоящему договору:

- Часть корпуса № 6, этаж: 1,2,3, КН 54:32:010076:252, общая площадь 2048,3 кв. м.
- Часть корпуса № 6, этаж: 1,3,4,5, КН 54:32:010076:415, общая площадь 2855,6 кв. м.

1.9. Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи:

1.9.1. 54/004-54/004/104/2016-505/2 от 11.08.2016 г. (часть корпуса № 6, этаж: 2, КН 54:32:010076:416, площадь 156,5 (Сто пятьдесят шесть целых пять десятых) кв. м).

1.9.2. 54/004-54/004/104/2016-506/2 от 11.08.2016 г. (часть корпуса № 6, этаж: 1, КН 54:32:010076:384, площадь 313,7 (Триста тринадцать целых семь десятых) кв. м.).

1.9.3. 54-54/004-54/004/021/2016-964/2 от 23.09.2016 г. (часть корпуса № 6, этаж: 1,2,3, КН 54:32:010076:252, площадь 2048,3 (Две тысячи сорок восемь целых три десятых) кв. м.).

1.9.4. 54/004-54/004/104/2016-504/2 от 11.08.2016 г. (часть корпуса № 6, этаж: 1,3,4,5, КН 54:32:010076:415, площадь 2855,6 (Две тысячи восемьсот пятьдесят пять целых шесть десятых) кв. м.).

1.9.5. 54-54/004-54/004/104/2016-503/2 от 11.08.2016 г. (Нежилое здание: площадь 550 (Пятьсот пятьдесят) кв. м., этажность: 1, КН 54:32:010076:234).

1.10. Схема расположения Помещений приведена в плане, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 5 к настоящему Договору).

1.11. Передача Помещений и Земельного участка осуществляется по Акту приема-передачи (Приложение № 4), который является неотъемлемой частью Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать во владение и пользование Арендатору Имущество в срок до _____ года включительно. Указанное в п.1.1 Имущество передается Арендатору по актам приема-передачи нежилых помещений (Приложение № 4 к настоящему Договору).

Стороны договорились о том, что существенные загрязнения стен, следы и вмятины от мебели на стенах, дыры в стенах, на потолке и на полу, и тому подобное, образовавшиеся после передачи Имущества от Арендодателя к Арендатору (то есть не указанные в Акте приема-передачи от Арендодателя к Арендатору), не являются естественным износом.

2.1.2. Осуществлять все действия, необходимые для исполнения данного договора, предусмотренные законодательством, настоящим договором и дополнениями к нему.

2.1.3. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения, препятствующие пользованию последним, за исключением случаев, когда недостатки были оговорены Арендодателем при заключении договора или передаче Помещения.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать арендованное имущество в соответствии с целями договора, указанными в п.1.2, и назначением имущества. Если Арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, Арендодатель имеет право

потребовать расторжения договора и возмещения убытков;

2.2.2. Содержать Имуущество в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН (в частности, предпринимать все необходимые меры для предотвращения повреждений Помещения, его частей или здания/сооружения, его преждевременного износа, не являющегося естественным износом, а также для предотвращения повреждений инженерных сетей и коммуникаций, расположенных в Помещении и/или в здании/сооружении), обеспечивать охранную, пожарную и иную безопасность;

Соблюдать требования Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака», а также выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц в рамках соблюдения Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака». Не нарушать запрет курения табака на прилегающей к зданию территории, а также в любых помещениях в здании. Назначить приказом ответственного за соблюдение запрета курения табака на территориях здания, в любых его помещениях и уведомить об этом Арендодателя. Арендатор обязан регулярно проводить инструктаж о запрете курения на рабочих местах и в зонах Общего пользования. В случае нарушения данного требования Арендатор обязуется уплатить штраф в размере 5000 (пять) тысяч рублей за каждый выявленный факт в течение 10 (десяти) рабочих дней с момент получения соответствующего требования Арендодателя.

Соблюдать требования законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также выполнять рекомендации, предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц и органов власти, в т.ч. в целях профилактики и нераспространения коронавирусной инфекции (COVID-19).

Арендатор несет ответственность за соблюдение указанных норм и правил.

2.2.3. Своевременно вносить арендную плату;

2.2.4. Не производить реконструкции Помещения, переоборудования инженерного и другого оборудования, перемещения Имуущества с места, указанного в Приложении № 1 к настоящему договору, других работ без предварительного письменного согласия Арендодателя и Залогодержателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с предварительного письменного разрешения Арендодателя. Любые неотделимые улучшения Помещения, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендодателя. Арендатор не вправе требовать возмещения средств, вложенных в произведенные в арендованном Помещении перестройки и переделки, неотделимые без вреда от конструкций Помещения (неотделимые улучшения), произведенные как с согласия, так и без согласия Арендодателя. К неотделимым улучшениям по настоящему договору относятся улучшения и изменения капитального характера, улучшающие качественные и технические характеристики Помещения, которые производятся в Помещении и не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Помещению, а также: перепланировка Помещения, конструктивные изменения поверхности стен, пола и потолка Помещения, установка встроенных светильников, дверей, дверной фурнитуры, сплит-системы, дополнительных стен и перегородок внутри Помещения, системы пожаротушения, сантехнических приборов и оборудования, установка дверей и окон.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещение приведено в прежний вид за его счет в разумный срок.

2.2.5. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования в помещениях немедленно принять меры к устранению неполадок и письменно немедленно уведомить об этом Арендодателя;

2.2.6. За свой счет производить текущий и косметический ремонт арендуемых

помещений и оборудования в случае необходимости с письменного согласия Арендодателя.

При этом на период проведения текущего и /или косметического ремонта Помещения Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы.

2.2.7. Если арендуемое имущество в результате действия Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя;

2.2.8. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим договором;

2.2.9. Возвратить арендуемое имущество Арендодателю после прекращения договора по акту приема- передачи в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа, в течение 1 (одного) рабочего дня с момента окончания действия договора. Если Арендатор не возвратил (возвратил не в полном объеме) арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения;

2.2.10. Оплачивать коммунальные платежи, счета за телефонную связь и интернет, электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, отопление, вывоз мусора, охрану, пожарную сигнализацию, видеонаблюдение, плату за загрязнение окружающей среды, техническое обслуживание и страхование грузового лифта, согласно отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями в течение 3 (трех) месяцев после вступления в силу настоящего договора. До момента заключения прямых договоров с поставщиками указанных услуг, их оплата производится в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.11. Для организации своей работы получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы.

Арендатор не вправе осуществлять в Помещении незаконную деятельность и деятельность, не соответствующую указанной в п. 1.2 настоящего Договора цели. Арендатор самостоятельно несет ответственность за получение и своевременное продление любых лицензий, сертификатов, разрешений и иных документов, необходимых для ведения деятельности Арендатора.

2.2.12. Использовать арендуемое имущество, а также прилегающую к зданию, в котором расположено арендуемое имущество, территорию, обеспечивая при этом соблюдение санитарных норм и правил противопожарной безопасности;

2.2.13. Нести бремя содержания и регулярного технического обслуживания Оборудования;

2.2.14. Осуществлять складирование твердых бытовых отходов в контейнер, находящийся в специально отведенном месте. Не допускать выброс в мусор веществ, требующих специальной утилизации. Утилизация крупногабаритных отходов и других специальных отходов, должна производиться в порядке и на условиях, согласованных с Арендодателем. В случае нарушения указанного условия Арендатор обязуется уплатить штраф в размере 5 000 (пяти) тысяч рублей за каждый выявленный факт в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

2.2.15. Арендатор обязан принять меры по недопущению нахождения в Здании и/или в Помещениях иностранной рабочей силы (для целей осуществления текущей деятельности Арендатора) без надлежащим образом оформленных разрешительных документов на осуществление трудовой деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных

граждан в Российской Федерации», а также в случае нахождения иностранной рабочей силы без надлежащим образом поданного уведомления о прибытии иностранного гражданина в место пребывания в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2006г. № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации» в органы миграционного учета иностранных граждан и лиц без гражданства, временной или постоянной регистрации, а также не допускать проживания работником (персонала) в Здании и/или в Помещениях. Арендатор несет ответственность за нахождение (для целей осуществления текущей деятельности Арендатора) в Здании и/или в Помещениях иностранных граждан и лиц без гражданства, а также за несоблюдение миграционного законодательства. В случае привлечения Арендодателя к ответственности за незаконное привлечение к трудовой деятельности в РФ, а также иного нарушения миграционного законодательства, указанных выше иностранных граждан или лиц без гражданства, Арендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней, с даты получения соответствующего требования Арендодателя компенсировать Арендодателю все расходы по уплате штрафов, которые возникли по вине Арендатора из-за несоблюдения им миграционного законодательства.

2.2.16. Выполнять в установленный срок предписания органов Госпожнадзора, Роспотребнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемого Помещения, а также требования Арендодателя об устранении нарушений условий настоящего договора:

2.2.17. В отношении грузового лифта:

- Использовать грузовой лифт в соответствии с условиями Договора, его назначением, согласно действующих правил технической эксплуатации лифтов и безопасности.
- Возмещать документально подтвержденные убытки, понесенные Арендодателем в связи с ухудшением качества лифта в результате хозяйственной деятельности Арендатора.
- Произвести перерегистрацию лифта на себя в органах надзора в качестве пользователя, а также заключить от Своего имени договор на техническое обслуживание лифта.
- Застраховать лифт от рисков, предусмотренных требованиями действующего законодательства;
- Проводить техническое обслуживание и эксплуатацию лифта в соответствии с нормами действующих нормативно - правовых актов;
- Предоставлять право Арендодателю беспрепятственно контролировать правильную эксплуатацию лифта и его механизмов;
- Производить текущий ремонт и техническое обслуживание лифта;
- Выполнять мероприятий по устранению нарушений и неисправностей» выявленных при проведении технического освидетельствования и обследования лифта в сроки, указанные в акте технического освидетельствования объекта и заключении по результатам его обследования;
- Обеспечение сохранности сопроводительных документов на лифт;
- Обеспечить соответствие квалификации своих работников требованиям профессиональных стандартов по работе с лифтом;
- Соблюдать все установленные законом нормы и требования в отношении пользования грузовыми лифтами.

2.2.18. В отношении пожарной безопасности И имущества:

- Содержать помещения в полной исправности и надлежащем санитарном и противопожарном состоянии;
- Соблюдать требования по пожарной безопасности, предусмотренные законодательством РФ, в том числе Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390;
- Обеспечить безопасную эксплуатацию электрооборудования;

- Нести ответственность за обеспечение противопожарной безопасности, за эксплуатацию инженерного оборудования, самостоятельно решать все вопросы, связанные с использованием помещения по предписаниям органов пожарного надзора.

2.2.19. Осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного договора, предусмотренные законодательством, настоящим договором и дополнениями к нему.

2.2.20. Арендатор в срок до _____ обязуется заключить прямой договор аренды с собственником помещения (ООО «Династия»), находящегося по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 87. В случае не заключения указанного договора, Арендатор обязан вывести своими силами и за свой счет Имущество, находящееся по данному адресу, в срок и место, указанное Арендодателем. Риск утраты и повреждения Имущества, находящегося по данному адресу, лежит на Арендаторе до момента передачи его Арендодателю по акту приема-передачи.

Часть Имущества Арендодателя, планируемое к передаче Арендатору, находится в помещении по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 87, по которому заключен договор аренды объекта недвижимости № 6зд от 01.05.2020 г. между Арендодателем и ООО «Династия» (ИНН 5405219209, ОГРН 1025401918035).

Риск утраты и повреждения Имущества, находящегося по вышеуказанному адресу, лежит на Арендаторе до момента передачи его Арендодателю по акту приема-передачи оборудования.

2.2.21. Условия Раздела 2 настоящего договора стороны считают существенными.

2.3. Арендодатель вправе:

2.3.1. Арендодатель и уполномоченные им представители имеют право на вход в Помещения с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства, соблюдения противопожарных, санитарных норм.

2.3.2. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке, при этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения договора,

2.3.3. Арендодатель имеет право на расторжение договора в одностороннем внесудебном порядке, с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) календарных дней, в случае если Арендатор пользуется Помещением не в соответствии с условиями договора или если помещение придет в состояние, не пригодное для использования по назначению по вине Арендатора, в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

2.3.4. Арендодатель не несет ответственности за убытки Арендатора, понесенные вследствие прекращения подачи электроэнергии, произошедшей не по вине Арендодателя.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата устанавливается из расчета 75,96 рублей за один кв. м. помещений, что в итоге составляет **450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч рублей) рублей 00 копеек** ежемесячно. Арендная плата за пользование, Оборудованием, Земельным участком и иным Имуществом включается в состав арендной платы за пользование Помещениями.

3.2. Арендная плата состоит из следующих платежей;

3.2.1. Постоянная часть: стоимость аренды Помещений, Оборудования и Имущества, что составляет **450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч рублей) рублей 00 копеек** в месяц.

3.2.2. Переменная часть: ежемесячные расходы Арендодателя на коммунальные платежи, телефонную связь и интернет, электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, отопление, вывоз мусора, охрану, видеонаблюдение и другие платежи в размере фактически понесенных и документально подтвержденных расходов. Оплачивается до момента заключения Арендатором договоров с поставщиками указанных услуг.

3.2.3. В переменную часть арендной платы входит также оплата расходов на налог на имущество, который подлежит оплате ежеквартально на основании документа, подтверждающего его уплату.

3.3. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента вступления настоящего договора в силу, застраховать Имущество, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору на весь срок действия настоящего договора на сумму, указанную в Приложении № 2 к настоящему договору, и предоставить Арендодателю полис страхования от следующих рисков:

- пожара, удара молнии, взрыва, падения летательного аппарата;
- бури, града;
- повреждения водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем;
- кражи с незаконным проникновением, грабежа, разбоя;
- преднамеренных действий третьих лиц, направленных на повреждение застрахованного имущества;
- наезда транспортных средств, воздействия дыма и звукового удара.

Выгодоприобретателем по договору страхования Арендатор обязан указать Залогодержателя (Банк ВТБ (ПАО)).

3.4. Платежи, предусмотренные п. 3.1 договора, Арендатор осуществляет на расчетный счет Арендодателя в следующем порядке:

– Постоянная часть арендной платы (п. 3.2.1. договора) подлежит оплате до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца ежемесячно;

– Переменная часть арендной платы (п.3.2.2, договора) начинает исчисляться с момента передачи имущества Арендатору и подлежит оплате ежемесячно в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления счетов, но не позднее последнего числа месяца, следующего за расчетным. С момента заключения Арендатором прямых договоров с поставщиками услуг, указанных в п. 2.2.10., п. 2.2,14. настоящего договора, и предоставления Арендодателю копий подтверждающих документов, переменная часть арендной платы, предусмотренной п. 3.2.2, настоящего договора, прекращает исчисляться и уплачиваться. При этом Арендатор ежемесячно предоставляет документы, подтверждающие самостоятельную уплату данных платежей и расчеты, на основании которых они осуществлены, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

– Переменная часть арендной платы (п. 3.2.3.) подлежит оплате в течение 5 (пять) рабочих дней с даты предоставления налоговой декларации, с отметкой налогового органа. Размер данной части арендной платы составляет полную стоимость налога за каждый квартал, в котором действовал настоящий договор.

3.5. Арендная плата может быть изменена в сторону увеличения путем подписания дополнительного соглашения, но не чаще одного раза в год. Арендодатель имеет право в соответствии с настоящим Договором увеличивать размер месячной арендной платы не чаще одного раза в течение срока действия договора аренды, но не ранее, чем через 10 месяцев с момента заключения Договора (с письменным уведомлением Арендатора за тридцать дней до соответствующего изменения).

3.6. Плата за аренду Помещения Арендатором с Даты начисления арендной платы и до начала первого полного календарного месяца, следующего за такой датой, рассчитывается как пропорциональная такому сроку часть постоянной арендной платы, и уплачивается Арендатором Арендодателю вместе с постоянным арендным платежом за первый полный месяц. Такие же положения действуют в отношении последнего неполного месяца аренды. Если оплата Арендатором была проведена за полный месяц аренды, а он фактически осуществлял аренду в течение неполного месяца, то Арендодатель возвращает Арендатору излишне уплаченную сумму в день подписания акта приема-передачи (возврата) помещения.

3.7. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.8. Арендатор не реже чем 1 (один) раз в квартал направляет Арендодателю акт бухгалтерской сверки взаимной задолженности сторон (далее акт сверки), а Арендодатель, в течение десяти календарных дней с момента получения, обязуется рассмотреть предоставленный Арендатором акт сверки, подписать его и направить в адрес Арендатора.

При окончании срока действия договора, досрочном расторжении договора (отказе от договора) как по соглашению сторон, так и по инициативе любой из сторон, при банкротстве, ликвидации любой из сторон - Арендатор направляет Арендодателю акт сверки в течение десяти календарных дней с момента подписания сторонами Акта приёма-передачи Помещения из Аренды.

В случае несогласия Арендодателя с задолженностью, указанной в направленном ему Арендатором акте сверки на отчетную дату, Арендодатель, в указанный в настоящему пункте Договора срок, направляет в адрес Арендатора отказ от подписания акта сверки с описанием расхождений с Актом сверки Арендатора, с приложением копий, подтверждающих расхождения первичных учетных документов, заверенных подписью и печатью Арендодателя.

3.9. Условия раздела 3 настоящего договора стороны считают существенными.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере 1 (один) % от суммы задолженности.

4.3. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного месяца Арендодатель имеет право расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков, причиненных этой просрочкой.

4.4. За просрочку предоставления арендуемого имущества в установленный договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пени в размере 0,01 % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за месяц.

4.5. За просрочку возврата арендованного имущества в установленный договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1 (один) % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за месяц.

4.6. При возврате поврежденного, утраченного, неисправного имущества, Арендатор компенсирует Арендодателю убытки, не покрытые страховым возмещением, в полном объеме.

4.7. За нарушение сроков заключения договоров, предусмотренных п. 2.2.10., п. 2.2.14, и п. 3.3, настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от стоимости Имущества, которая указана в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.8. Уплата пени и штрафов не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

4.10. Арендодатель не несет ответственности за неисполнение Арендатором своих обязательств перед эксплуатационными, энергоснабжающими и иными организациями, с которыми Арендатором был заключен соответствующий договор.

4.11. Арендодатель не несет ответственности за перебои и иные неполадки, связанные с подачей электроэнергии, отопления, воды и других ресурсов Арендатору.

4.12. За нарушение сроков предоставления документов, указанных в п. 3.4, настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю сумму равную средней стоимости расходов на содержание Имущества (п. 2.2.10, п. 2.2.14. настоящего договора) за каждый месяц, за который такие документы не предоставлены. Указанную сумму Арендодатель рассчитывает

самостоятельно и указывает ее в соответствующем требовании, которое Арендатор обязан исполнить в течение 5 (пять) дней с момента получения такого требования.

4.13. Если Арендодатель будет привлечен к административной или иной ответственности за нарушение требований законодательства в отношении пожарной безопасности, пользования грузовым лифтом, санитарно-эпидемиологических норм, и иных требований в отношении правил содержания Имущества, то Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере суммы штрафа, который был наложен на Арендодателя, а также возместить Арендодателю все убытки. Данное требование Арендатор обязан исполнить в течение 5 (пять) календарных дней с момента его получения от Арендодателя.

При наложении взыскании штрафных санкций с Арендодателя, а также возникновения иных убытков у Арендодателя в связи с причинением Арендатором вреда третьим лицам или иными нарушениями при пользовании Помещением, Арендатор обязуется уплатить штраф в размере 5 000 (пяти) тысяч рублей за каждый выявленный факт в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Арендатором соответствующего требования Арендодателя.

4.14. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

4.15. Арендатор самостоятельно несет ответственность за действия своего персонала и действия третьих лиц Арендатора в арендуемом помещении и здании Арендодателя.

4.16. Стороны пришли к соглашению, что положения ст. 317.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации к отношениям сторон по настоящему договору, не применяются.

4.17. Стороны установили, что поступающие от Арендатора денежные суммы, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе Арендатором, направляются Арендодателем в счет погашения задолженности Арендатора перед Арендодателем по настоящему Договору в следующей очередности:

в первую очередь - задолженность по обеспечительному платежу;

во вторую очередь - задолженность по арендной плате;

в третью очередь - задолженность по неустойкам (пени, штрафы);

в четвертую очередь - иные виды задолженности.

4.18. Арендатор самостоятельно несёт ответственность за осуществляемую в Помещении деятельность, независимо от окончания срока действия настоящего договора.

В случае нарушения Арендатором любых условий настоящего договора, в особенности условий, указанных в разделах 2,3 настоящего договора, Арендодатель вправе ограничить доступ в Помещение и к Имуществу ч. 2 ст. 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации и отказать от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков.

5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

5.1. В срок до _____ года Арендатор обязуется внести на расчетный счет Арендодателя сумму в размере 1 000 000 (один миллион) рублей. Данная сумма является обеспечительным депозитом и удерживается Арендодателем в течение срока действия договора без процентов как гарантия исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

5.2. Если Арендатор задерживает арендную плату, а также иные платежи, причитающиеся Арендодателю в соответствии с настоящим договором, то Арендодатель вправе произвести удержание из суммы депозита, а Арендатор обязан в течение 10 (десять) календарных дней восстановить сумму депозита.

5.3. При не восстановлении Арендатором суммы обеспечительного депозита до первоначального размера в установленный в п. 5.2, настоящего договора срок Арендатор выплачивает пени в размере 1 % (один процент) от суммы долга за каждый день просрочки.

5.4. При невыполнении Арендатором обязанности, предусмотренной п. 5.2, договора более 20 (двадцати) календарных дней, договор аренды может быть расторгнут по инициативе Арендодателя.

5.5. При соблюдении Арендатором условий договора, обеспечительный депозит возвращается Арендатору при прекращении действия договора, либо засчитывается за

последний месяц срока аренды,

5.6. Из суммы обеспечительного платежа Арендодатель вправе вычесть сумму, необходимую для покрытия расходов на содержание Имущества, во исполнение п. 6.4, настоящего договора.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению сторон;
- в одностороннем порядке при отказе одной из сторон от настоящего договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;
- по инициативе Арендодателя, при условии письменного уведомления об этом Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

6.2. По требованию Арендодателя в любое время договор также может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке, когда Арендатор:

6.2.1. Пользуется предоставленным имуществом (или его частью) не по назначению, предусмотренному п. 1.2 настоящего договора.

6.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Имущества.

6.2.3. В течение 1 месяца не вносит арендную плату, предусмотренную договором.

6.2.4. Предоставляет в пользование арендуемое помещение (полностью или отдельные его части) третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

6.2.5. Если Арендатор не производит текущий и/или косметический ремонт Имущества в случае, если возникла необходимость такого ремонта.

6.2.6. Иные случаи, предусмотренные настоящим договором.

6.3. По требованию Арендатора договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

6.3.1. Если помещение или оборудование в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.3.2. По инициативе Арендатора, при условии письменного уведомления Арендодателя за 90 (девяносто) дней до планируемой даты расторжения.

6.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора, последний обязуется нести бремя содержания Имущества в течение 60 (шестьдесят) дней с момента расторжения договора, а именно: оплачивать коммунальные расходы (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроэнергию), расходы на охранную и пожарную, сигнализацию.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

7.2. Претензионный порядок разрешения споров обязателен. Претензии совершаются в письменной форме и направляются заказной корреспонденцией или вручаются лично под роспись уполномоченному представителю адресата. Срок для ответа на претензию или выполнения содержащихся в ней требований составляет 10 (Десять) календарных дней с момента ее получения. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Вопросы, не предусмотренные договором, подлежат урегулированию в Арбитражном суде Новосибирской области.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Условия настоящего договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного договора и приложений к нему.

8.3. Все договоренности, переписка, гарантии и иные соглашения сторон, принятые до заключения настоящего договора утрачивают силу после его подписания.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, а именно землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия.

9.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

9.3. Дальнейшая судьба настоящего договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При не достижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Изменение условий договора допускается только по письменному соглашению сторон.

11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

11.3. С момента заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

11.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего адреса местонахождения, номеров телефонов, телефаксов и телексов не позднее десяти календарных дней с даты их изменения.

11.5. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

11.5.1. При исполнении обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего договора законодательством, как дача / получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

11.5.2. Каждая Сторона настоящим гарантирует, что на дату вступления в силу Договора ни она сама, ни ее аффилированные лица, работники или посредники не предлагали, не обещали, не предоставляли, не разрешали, не требовали и не принимали неправомерных действий или иных преимуществ какого-либо рода, каким-либо образом связанных с Договором, а также что она приняла разумные меры для недопущения подобных действий со стороны иных третьих лиц, находящихся под ее контролем или определяющим влиянием.

11.5.3. Стороны признают, что их возможные неправомерные действия и нарушение антикоррупционных условий настоящего Договора могут повлечь за собой неблагоприятные последствия от понижения рейтинга надежности контрагента и существенных ограничений во взаимодействии с контрагентом, до расторжения настоящего Договора.

Приложения:

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Арендодатель ООО «Фабрика С-ТЕП» ИНН: 0917019549, КПП: 544501001, ОГРН: 1110917003780, ОКПО: 47229359 Юридический адрес: 633010, Новосибирская обл., г. Бердск, ул. Ленина, дом 89/6, этаж 5 Адрес для направления корреспонденции: 111675, г. Москва, а/я 3 (конкурсному управляющему ООО «Фабрика С-ТЕП» Рыбалкину В.Е.) Адрес электронной почты: step.bankrot@yandex.ru</p>	<p>Арендатор</p>
<p>Конкурсный управляющий ООО «Фабрика С-ТЕП» _____ / Рыбалкин В.Е.</p>	