**Договор № \_\_\_\_\_\_**

**аренды имущественного комплекса Акционерного общества «Комплексный Технический Центр Металлоконструкция»**

г. Москва «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 год

**Акционерное общество «Комплексный Технический Центр Металлоконструкция»** (ИНН: 7327002626, ОГРН: 1027301481008) именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего Пирогова Ильи Михайловича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Ульяновской области от 16.12.2024 по делу № А72-16409/2023, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, именуем\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Устава, доверенности или паспорта)*, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Договор аренды заключается во исполнение положений ст. 20.3, 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в целях обеспечения сохранности арендуемого имущества, а также для поддержания в надлежащем работоспособном состоянии и сохранения стоимости и качественных характеристик предмета аренды, и использования предмета аренды в производственных и административных целях.

1. **Предмет Договора**
2. Арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование имущество должника, в т.ч. обременённое залогом в пользу ПАО «Сбербанк» и ФНС России, перечисленное в приложении № 1 к настоящему договору (далее – Имущество), расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ш. Московское, д. 22Б, а арендатор принять предмет аренды, использовать его целевым образом и оплачивать на условиях, установленных договором аренды.

Арендатор осведомлен о том, что в состав предмета аренды входит Имущество, находящееся в залоге у ПАО «Сбербанк» и ФНС России.

1. Целевое использование предмета аренды заключается в осуществлении арендатором деятельности в производственных и административных целях с использованием Имущества арендодателя с обеспечением сохранности Имущества.
2. Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования им предмета аренды, является собственностью арендатора.
3. Арендатор не вправе распоряжаться предметом аренды без предварительного письменного согласия арендодателя и ПАО «Сбербанк» и ФНС России, в том числе передавать предмет аренды в субаренду, залог, безвозмездное пользование, иным образом распоряжаться и/или обременять предмет аренды в пользу третьих лиц, передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе вносить в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц.
4. На момент заключения договора аренды имущество, передаваемое в аренду, принадлежит арендодателю на праве собственности и частично - на праве аренды (земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности), не арестовано, не является предметом известных арендодателю исков третьих лиц.
5. **Права и обязанности Сторон**
6. Обязанности Арендодателя
7. Передать Арендатору Имущество в течение 10 рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора по Акту приема-передачи (приложение №2).
8. Обязанности Арендатора:
9. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Имущество и проверить его состояние.
10. Своевременно вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные п.п. 5.1 – 5.3 настоящего Договора.
11. По договору аренды арендатор принимает на себя обязанности по содержанию и обеспечению сохранности за свой счет предмета аренды, в том числе:

* ответственность за соответствие предмета аренды требованиям санитарной, пожарной и электрической безопасности, природоохранного законодательства, законодательства об опасных производственных объектах, техническим регламентам и т.п.;
* все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией предмета аренды, в том числе: коммунальные расходы (путем компенсации арендодателю фактически понесенных расходов), расходы на оплату арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, расходы на текущий ремонт, обеспечение сохранности, работоспособности и неизменного качественного состояния, расходы на ремонт и текущее техническое обслуживание оборудования и объектов недвижимого имущества, содержание, ремонт, замену технических устройств связи и телекоммуникаций, изготовление, установку (демонтаж) сооружений и конструкций, инженерных систем и оборудования на имуществе, приобретение горюче-смазочных материалов, эксплуатационных жидкостей, запасных частей, а также иные расходы, связанные с использованием арендатором предмета аренды, а также обеспечением его сохранности;
  + ответственность за организацию и финансирование за свой счет работ по устранению недостатков предмета аренды, появившихся по вине арендатора или в связи с естественным износом;
  + расходы по осуществлению текущего ремонта, как планового, так и внепланового и/или аварийного;
  + расходы по выплате заработной платы работникам, переведенных из штата Арендодателя в штат Арендатора, а также по осуществлению иных платежей, сопутствующих заключению трудового договора (отчислению налога на доходы физических лиц, страховых взносов и т.д.), в соответствии с трехсторонним соглашением, заключенным в соответствии с п. 2.2.4 настоящего Договора.

1. Арендатор обязуется заключить трехстороннее соглашение, направленное на перевод работников из штата Арендодателя в штат Арендатора, в течение 30 дней с даты подписания настоящего Договора.
2. Арендатор принимает на себя расходы по содержанию и сохранности предмета аренды путем заключения договора охраны между арендатором и охранной организацией, обязан обеспечить отсутствие фактов снижения его рыночной стоимости, за исключением естественного износа.
3. Арендатор принимает на себя несение коммунальных расходов, необходимых для производственной деятельности предприятия и обеспечения сохранности имущества, поддержания технических и качественных физических характеристик Имущества, путем компенсации Арендодателю фактически понесенных расходов.
   * + 1. Арендатор с согласия арендодателя вправе заключить договор с ресурсоснабжающими организациями на поставку энергоресурсов напрямую.
4. Арендатор обязан обеспечивать сохранение количественного и качественного состояния предмета аренды с соблюдением соответствующих норм, стандартов и правил.
5. Арендатор обязан оказывать содействие и не препятствовать проведению мероприятий арендодателя по контролю за состоянием и использованием предмета аренды.

О сроках проведения мероприятий по контролю за состоянием и использованием предмета аренды арендодатель уведомляет арендатора не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты фактического осуществления указанных мероприятий.

Дату и время проведения мероприятий по контролю за состоянием и использованием предмета аренды определяет арендодатель без согласования с арендатором.

Мероприятия по контролю за состоянием и использованием предмета аренды проводятся по мере производственной необходимости и/или во исполнение указаний государственных органов, уполномоченных на осуществление соответствующего контроля.

1. Арендатор обязуется информировать арендодателя о любых случаях причинения вреда предмету аренды, причинах такого вреда и размере ущерба не позднее 1 рабочего дня с даты, когда он узнал или должен был узнать о причинении вреда.
2. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за состоянием и использованием предмета аренды, не вмешиваясь при этом в оперативно­хозяйственную деятельность арендатора.
3. **Передача и возврат предмета аренды**
4. Предмет аренды передается арендатору в месте его нахождения по акту приема-передачи, составленному по форме приложения к договору аренды в течение 5 рабочих дней с даты подписания сторонами договора аренды.
5. Подписанием акта приема-передачи предмета аренды арендодатель подтверждает, что состояние предмета аренды соответствует его назначению и возможно к использованию в соответствии с условиями договора аренды. Одновременно с передачей предмета аренды арендодатель передает арендатору всю необходимую документацию в составе и объеме, соответствующем отраслевым требованиям, в виде копий свидетельств, кадастровых паспортов, выписок из ЕГРН, договоров, спецификаций, иных правоустанавливающих документов, сертификатов, разрешений на деятельность, методическую документацию, а при необходимости обязан направить своего специалиста для обучения и ознакомления с условиями содержания предмета аренды.
6. С момента подписания сторонами акта приема-передачи к арендатору переходит бремя содержания предмета аренды (как движимого, так и недвижимого), ответственность за его сохранность, а также риск случайной гибели и повреждения предмета аренды.
7. Возврат предмета аренды из аренды:
8. Предмет аренды должен быть возвращен арендодателю в течение 5 рабочих дней с даты окончания договора аренды, либо в сроки, установленные для досрочного расторжения договора аренды.
9. Возврат предмета аренды подтверждается актом приема-передачи, подписанным сторонами.
10. В случае обнаружения при возврате предмета аренды недостатков стороны фиксируют их в акте приема-передачи для установления существенности недостатков, возможного ущерба, его размера и виновной стороны за причинение ущерба.
11. Обязательство арендатора по возврату предмета аренды считается исполненным после передачи его арендодателю и подписания сторонами акта приема-передачи.
12. **Внесение Арендатором улучшений в имущество**
13. Отделимые и неотделимые улучшения предмета аренды, произведенные арендатором, являются собственностью арендодателя и не подлежат компенсации.
14. Стоимость неотделимых улучшений предмета аренды, произведенных арендатором за счет собственных средств и с согласия арендодателя, не подлежит возмещению арендодателем.
15. Реконструкция, перепланировка или переоборудование имущества арендатором возможна только после предварительного письменного согласования арендодателя.
16. Внеплановый (аварийный) капитальный ремонт проводится за счет арендатора по представлению арендодателем мотивированного заключения о необходимости проведения капитального ремонта арендатору. Объем плановых капитальных затрат, пообъектно, подлежит согласованию сторонами.
17. В случае проведения работ, связанных с консервацией, переаттестацией оборудования, все затраты, связанные с такими работами, несет арендатор. При этом, арендатор согласовывает с арендодателем привлечение подрядных организаций по выполнению работ по консервации, переаттестации оборудования.
18. **Арендная плата, обеспечительный платеж**
19. Ставка арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в месяц.
20. Арендная ставка вносится до 5-го числа каждого текущего месяца аренды.
21. Помимо арендной платы Арендатор одновременно с первым платежом вносит также обеспечительный платеж в размере стоимости арендной ставки за 2 месяца, который подлежит перечислению арендатором арендодателю в течение трех рабочих дней с даты заключения договора аренды.
22. **Срок действия Договора**
23. Договор аренды заключается на срок 11 месяцев с даты подписания акта приема-передачи, составленного по форме приложения к договору аренды.
24. **Изменение и досрочное расторжение Договора**
25. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон.
26. Все изменения и дополнения к договору аренды заключаются исключительно с предварительного письменного согласия ПАО «Сбербанк России» и ФНС России, а также в соответствии с решением собрания (комитета) кредиторов.
27. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке заявить отказ от договора при наличии следующих обстоятельств:

* просрочка исполнения арендатором обязательства по оплате арендных платежей более чем на 10 (десять) календарных дней (вне зависимости от суммы просрочки);
* арендатор использует имущество или его часть не по назначению и/или в нарушение установленных договором аренды условий использования;
* арендатор умышленно или по неосторожности наносит вред имуществу, или совершает действия, которые влекут снижение его стоимости;
* в установленный в договоре срок арендатором не представлено обеспечение исполнения его обязательств по договору аренды либо не уплачен обеспечительный (гарантийный) платеж;
* в установленный в договоре срок арендатором не исполнено обязательство по заключению договора страхования;
* неисполнение арендатором иных обязательств, предусмотренных договором аренды;
* заключение договоров (в том числе дополнительных соглашений к ним), связанных с поставкой любым третьим лицам (абонентам (потребителям)), вырабатываемой на генерирующих установках, являющихся предметом настоящего Договора аренды, электрической энергии (мощности), и тепловой энергии (в том числе в виде пара и/или горячей воды), а также договоров (в том числе дополнительных соглашений к ним) на технологическое присоединение таких лиц (потребителей), без письменного согласования с Арендодателем существенные условия таких договоров, включая цену, объем и период поставки электрической и тепловой энергии (мощности) таким лицам (потребителям), а также технические условия на технологическое присоединение таких лиц (потребителей).

1. Стороны договорились о том, что договор аренды подлежит досрочному прекращению по истечению 30 (Тридцати) календарных дней с даты публикации на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве сообщения о результатах состоявшихся торгов по продаже предмета аренды по договору аренды в порядке, предусмотренном положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
2. Арендодатель вправе расторгнуть договор во внесудебном порядке по своему усмотрению, предупредив об этом арендатора за 5 календарных дней.
3. В случае досрочного прекращения договора аренды (вне зависимости от оснований его прекращения) арендная плата уплачивается арендатором арендодателю до даты возврата предмета аренды арендодателю включительно. Арендодатель не компенсирует арендатору какие-либо убытки в случае расторжения договора аренды в связи с реализацией предмета аренды на торгах в процедуре банкротства арендодателя.
4. **Ответственность Сторон**
5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
6. Каждая из сторон обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.
7. В случае гибели, повреждения, утраты предмета аренды в период аренды, арендатор оплачивает арендодателю стоимость такого имущества при наличии вины арендатора в размере, письменно согласованном сторонами (но не менее рыночной стоимости утраченного предмета аренды или расходов на устранение его повреждений).
8. **Разрешение споров**
9. При разрешении споров стороны должны соблюдать досудебный (претензионный) порядок разрешения споров.
10. До предъявления иска, вытекающего из договора аренды, сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее - заинтересованная сторона), обязана направить другой стороне письменную претензию.
11. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и/или условий договора аренды. К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.
12. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения претензии.
13. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 15 рабочих дней со дня направления претензии.
14. Споры, вытекающие из договора аренды, рассматриваются Арбитражным судом Ульяновской области.
15. **Заключительные положения**

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

При расторжении (прекращении) договора аренды контроль состояния предмета аренды осуществляется совместно уполномоченными представителями сторон.

При выявлении каких-либо недостатков предмета аренды составляется соответствующий акт, для установления существенности недостатков, возможного ущерба, его размера и виновной стороны за причинение ущерба.

1. **Адреса и платежные реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** | **Арендодатель:**  **АО «КТЦ Металлоконструкция»**  432045, Ульяновская область, г. Ульяновск, ш. Московское, д. 22Б  ИНН 7327002626  ОГРН 1027301481008  **Конкурсный**  **управляющий Пирогов И.М.** |
|  |  |