ДОГОВОР АРЕНДЫ

(проект)

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025 года

**Общество с ограниченной ответственностью «БИОТЭК»** (ИНН: 7713053544, ОГРН: 1027739296463, адрес: 127238, г. Москва, пр-д Линейный, д. 8, помещение 1 этаж 1; комнаты 1-7), признанное несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда города Москвы от 26.06.2024 по делу А40-238052/2022, в лице **конкурсного управляющего Федоровой Марии Сергеевны**, действующей на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 02.04.2025 по делу А40-238052/2022, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор/Заказчик», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые также при совместном или раздельном упоминании соответственно «Стороны» или «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем**:**

1. Предмет Договора
   1. Арендодатель обязуется за плату предоставить Арендатору во временное владение и пользование имущество (здания, сооружения, оборудование и другое), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и указанное в Приложении №1 к Договору (далее по тексту - «Имущество»), а Арендатор обязуется владеть и пользоваться Имуществом в соответствии с Договором, своевременно и в полном объеме уплачивать Арендодателю арендную плату, а по истечении срока действия или в случае прекращения Договора вернуть Имущество Арендодателю.

Во временное владение и пользование передается имущество, в том числе являющееся предметом залога ПАО «Банк «Санкт-Петербург» по договорам об ипотеке от 28.04.2021 № 7700-20-000666-9, от 28.04.2021 № 7700-20-000666-10, от 28.04.2021 № 7700-20-000666-11, от 28.04.2021 № 7700-20-000666-12, от 28.04.2021 № 7700-20-000666-13, от 28.04.2021 № 7700-20-000666-14, от 28.04.2021 № 7700-20-000667-9, от 28.04.2021 № 7700-20-000667-10, от 28.04.2021 № 7700-20-000667-11, от 28.04.2021 № 7700-20-000667-12, от 28.04.2021 № 7700-20-000667-13, от 28.04.2021 № 7700-20-000667-14.

* 1. Арендодатель заверяет Арендатора, что заключение настоящего Договора осуществляется с соблюдением требований Федерального Закона о банкротстве, не противоречит цели процедуры банкротства Арендодателя и определяется экономической целесообразностью при соблюдении баланса интересов кредиторов.
  2. Стороны заверяют друг друга, что настоящий Договор, а также иные соглашения по его предмету заключены уполномоченными лицами.

1. Права и обязанности Сторон
   1. Арендодатель обязан:
      1. передать Арендатору Имущество в соответствии с п. 3.1 Договора;
      2. при расторжении или прекращении Договора принять от Арендатора Имущество в соответствии с п. 3.4. Договора;
      3. согласно требованиям Арендатора предоставлять последнему информацию и документацию, связанную с Имуществом;
      4. ознакомить Арендатора с действующим пропускным режимом, утвержденным Арендодателем, и осуществлять допуск работников и автотранспорта Арендатора к Имуществу.
      5. обеспечить охрану Имущества, для чего вправе привлекать специализированные охранные предприятия и устанавливать любые технические средства охраны, не нарушая действующего законодательства РФ и интересов Арендатора.
   2. Арендодатель вправе:
      1. осуществлять проверку наличия и состояния Имущества, в рабочее время без предварительного согласования с Арендатором;
      2. расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения настоящего Договора, в частности, в случае реализации арендованного Имущества в рамках конкурсного производства. Настоящий Договор в таком случае будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.
   3. Арендатор обязан:
      1. принять Имущество от Арендодателя в порядке, определённом п. 3.1 настоящего Договора;
      2. обеспечивать сохранность переданного в аренду Имущества;
      3. использовать Имущество в соответствии с его целевым назначением;
      4. за свой счет осуществлять необходимый текущий и капитальный ремонт Имущества, осуществлять техническое обслуживание Имущества и иным образом содержать Имущество в пригодном для использования состоянии и в порядке, предусмотренном санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами;
      5. в случае, если в период действия настоящего Договора Имущество будет повреждено или утрачено вследствие действий Арендатора, третьих лиц или вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, Арендатор обязан за свой счет устранить возникшее повреждение Имущества, а если это невозможно или если Имущество утрачено, возместить Арендодателю убытки в размере стоимости имущества, установленной результатами независимой оценки, а в случае продажи Имущества на торгах третьим лицам – в размере, установленном итогами проведенных торгов;
      6. уплачивать Арендодателю арендную плату, а также иные обязательные платежи в размере, в сроки и в порядке, предусмотренном Договором;
      7. помимо арендной платы в полном объеме осуществлять платежи по расходам и затратам, связанным с эксплуатацией Имущества, в том числе от своего имени заключать отдельные договоры с организациями, обеспечивающими функционирование всех инженерных систем: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения и др., и самостоятельно производить оплату коммунальных услуг по выставляемым ему счетам, а также содержать инженерные системы в полной исправности, в том числе: по лицензированию и сертификации производственной деятельности на базе арендуемого Имущества; за разработку нормативно-технической документации по вопросам экологии, относящимся к производственной деятельности Арендатора;
      8. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения договоров с организациями, обеспечивающими функционирование всех инженерных систем, уведомить Арендодателя и предоставить заверенные копии договоров;
      9. по требованию Арендодателя предоставлять сведения об оплате расходов, связанных с функционированием всех инженерных систем;
      10. не передавать Имущество третьим лицам в пользование, в том числе в субаренду, без предварительного письменного согласия Арендодателя;
      11. в период владения и пользования Имуществом самостоятельно участвовать во взаимоотношениях с государственными органами при проведении ими проверок, иных мероприятий по государственному контролю и надзору в связи с использованием Имущества;
      12. возвратить имущество Арендодателю в порядке, определенном п.п. 3.3, 3.4 настоящего Договора.
      13. обеспечить работников Арендодателя, продолжающих трудовую деятельность согласно предоставляемому Арендодателем списку, рабочими местами на территории предприятия.

2.4. Арендатор вправе:

1. пользоваться Имуществом в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора;
2. производить за свой счёт отделимые и неотделимые улучшения Имущества при условии их согласования с Арендодателем;
3. расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке до истечения срока его действия, предварительно уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения Договора;
4. в период пользования и владения Имуществом требовать от Арендодателя предоставления любой информации и документации, связанной с переданным Арендатору Имуществом.
5. Передача и возврат Имущества
   1. Передача Имущества Арендатору осуществляется Арендодателем не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего Договора, по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, и считается переданным с момента подписания такого акта. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.
   2. Имущество передается в состоянии, пригодном для его длительного использования, каких-либо дефектов Имущества, препятствующих осуществлению производственного процесса в пределах допустимого уровня нагрузки сторонами не выявлено. Выявление утраты или существенного повреждения Имущества (т.е. делающего невозможным использование такого Имущества в соответствии с его назначением) после передачи такого Имущества по акту приема-передачи Арендатору, влечет обязанность Арендатора, предусмотренную п. 2.3.5. настоящего Договора.
   3. Возврат Имущества Арендатором осуществляется им в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с момента прекращения или расторжения настоящего Договора (п.п. 2.2.2, 2.4.3, 6.2, 7.1 настоящего Договора) по акту возврата Имущества, подписываемому Сторонами.
   4. Имущество подлежит возврату в том же состоянии, в котором оно было принято Арендатором, с учетом нормального износа.
6. Пользование Имуществом
   1. Арендатор обязан использовать Имущество в соответствии его назначением, обеспечивая соблюдение требований промышленной, технической, пожарной, экологической и санитарной безопасности и иных применимых правил и нормативов.
   2. В случае, если Арендатором при использовании Имущества произведены его улучшения:
      1. отделимые улучшения Имущества подлежат передаче Арендатору при прекращении действия Договора;
      2. не подлежит возмещению Арендатору стоимость неотделимых улучшений Имущества, осуществленных Арендатором без согласия Арендодателя.
7. Арендная плата и порядок расчётов
   1. Размер арендной платы в месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 Налогового Кодекса РФ).
   2. Арендатор обязуется уплатить Арендную плату в размере равном размеру арендной платы в месяц, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, за первый расчетный период в течении 3 (трех) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора, а за последний расчетный период Срока аренды в размере равном размеру арендной платы в месяц, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи, платежным поручением на банковский счет Арендодателя указанный в настоящем Договоре, или на иной счет, указанный Арендодателем в отдельном письменном уведомлении Арендатору.
   3. Арендная плата текущая вносится до пятого числа месяца, следующего за оплачиваемым, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, или на иной счет, указанный Арендодателем в отдельном письменном уведомлении Арендатору.
   4. В случае выбытия недвижимого Имущества из собственности Арендодателя или в случае иного ограничения пользования частью арендованного Имущества размер арендной платы подлежит пересмотру исходя из остаточной величины арендной платы такого Имущества.
8. Изменение, дополнение, расторжение и прекращение Договора
   1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме и должны, за исключением тех, которые совершаются в одностороннем порядке, должны быть подписаны уполномоченными представителями Сторон.
   2. Настоящий Договор может быть изменен либо расторгнут в любое время по письменному соглашению сторон.
   3. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора, в частности, в случае реализации арендованного Имущества в рамках конкурсного производства. Настоящий Договор в таком случае будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.
   4. Арендатор вправе в любое время отказаться от настоящего Договора в одностороннем порядке, уведомив Арендодателя за 30 (тридцать) дней до даты прекращения настоящего Договора
   5. Действие Договора прекращается по истечении срока, указанного в п. 7.1 настоящего Договора или в момент его расторжения в соответствии с п. 2.2.2, 2.4.3, 6.2, 6.3, 6.4 настоящего Договора, или по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
9. Срок аренды
   1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 11 месяцев, но не более срока процедуры конкурсного производства в отношении Арендодателя.

Срок действия настоящего Договора также прекращается в случае реализации всего Имущества, составляющего предмет договора в рамках конкурсного производства Арендодателя.

* 1. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. Ответственность сторон

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

8.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

8.3. Оплата Стороной неустойки не освобождает ее от выполнения своих обязательств по Договору и от возмещения понесенных убытков в полной сумме сверх неустойки. Размер убытков определяется исходя из документов, предоставленных Стороной, чьи интересы нарушены

8.4. Во всех других случаях неисполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

1. Заключительные положения
   1. Во всём, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Все споры и разногласия по Договору Стороны будут решать путём переговоров. При невозможности достичь приемлемого решения, споры подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражном суде г. Москвы.
   3. Предъявление претензии в порядке досудебного урегулирования спора обязательно. Срок рассмотрения претензии Стороной, в адрес которой направлена претензия, составляет 10 (десять) рабочих дней с даты получения претензии.
   4. Все сообщения, направляемые одной Стороной в адрес другой, включая претензии, уведомления об изменении реквизитов и другие относящихся к Договору сообщения, должны направляться посредством почтовой связи по указанному в ЕГРЮЛ юридическому адресу Стороны либо вручаться нарочно уполномоченному лицу Стороны, которой такое сообщение адресовано.
   5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.
2. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «БИОТЭК»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.С. Федорова |  |