

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета директоров
АО «Симрайторг»
протокол № 1 от «08» мая 2024 года

ПОЛОЖЕНИЕ
об аренде имущества

с. Софиевка,
2024

1. Общие положения

1.1. Положение определяет порядок передачи в аренду объектов недвижимого имущества акционерного общества АО «Симрайторг» (далее – Положение).

1.2. Положение является обязательным для исполнения АО «Симрайторг» (далее – Общество) при заключении договоров аренды с третьими лицами (арендаторами имущества Общества).

1.3. Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и правовыми актами Корпорации, Уставом Общества.

1.4. К объектам имущества Общества (далее - Объекты, Объект) относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, помещения в зданиях, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также иное имущество, которое не является недвижимым.

Положение не распространяется на передачу в аренду участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, подлежащих государственной регистрации.

1.5. Учет Объектов, переданных в аренду, осуществляется Обществом.

1.6. Заключение договоров аренды Объектов осуществляется путем проведения запроса ценовых предложений на право заключения этих договоров, в случаях, предусмотренных настоящим положением. В других случаях имущество передается в аренду на усмотрение Генерального директора при осуществлении хозяйственной деятельности Общества.

1.7. Договоры аренды по сроку действия могут быть краткосрочными (до одного года) и долгосрочными (от года и более, но не более 5 (пяти) лет).

1.8. Арендная плата по договорам аренды должна быть не ниже, чем определенная отчетом об оценке величины арендной платы (ставки), подготовленного независимым оценщиком.

1.9. Генеральный директор Общества имеет право устанавливать льготную арендную плату, не превышающую 50% от базовой арендной платы. Предоставление льготной арендной ставки оформляется дополнительным соглашением к Договору аренды.

1.10. Назначение передаваемого в аренду Объекта указывается в договоре аренды.

1.11. Объекты передаются в аренду при условии, что это не мешает и не наносит ущерб основной деятельности Общества.

2. Порядок определения размера арендной платы

2.1. Определяемая в отчете об оценке величина арендной платы (ставки) должна включать в себя стоимость всех постоянных расходов арендодателя, размер которых маловероятно значительно изменится в течение одного года со дня оценки.

2.2. Арендная плата по заключенному договору аренды может состоять из двух частей: фиксированной (постоянной) и переменной. Фиксированная (постоянная) часть арендной платы определяется на основании отчета об оценке (в случае заключения договора без проведения торгов) или по результатам проведенных торгов. Переменная часть арендной платы определяется арендодателем ежемесячно исходя из фактически

потребленных услуг арендатором в процессе пользования арендуемым Объектом.

2.3. Оценка величины арендной платы должна проводиться при необходимости, но не реже одного раза в год.

2.3.1 В период действия долгосрочного договора аренды проведение оценки величины арендной платы по истечении очередного года аренды обязательна.

3. Порядок предоставления в аренду объектов недвижимого имущества при заключении договора аренды по результатам проведения запроса котировок

3.1. Договор аренды недвижимости, заключаемые сроком более 1 (одного) года и (или) с арендной платой, за базовый месяц, превышающий 100 тыс. рублей может быть заключен путем запроса ценовых предложений, либо принимается единоличным исполнительным органом Общества (Генеральным директором Общества)..

Порядок проведения запроса ценовых предложений определен в приложении № 1 к Положению.

3.2. Решение о заключении краткосрочных договоров аренды принимается единоличным исполнительным органом Общества (Генеральным директором Общества).

4. Порядок предоставления в аренду объектов недвижимого имущества при заключении договора аренды без проведения торгов

4.1. Обращения юридических и физических лиц к Обществу с просьбой о предоставлении в аренду Объектов в соответствии с Положением оформляются письменно в виде заявления.

4.2. Заявление должно содержать следующую информацию:

- наименование заявителя с указанием организационно-правовой формы (ОГРН, ИНН, кем выдано, когда) (для юридических лиц);
- фамилии, имени, отчества, паспортных данных (для физических лиц);
- место нахождения (для юридических лиц)/проживания (для физических лиц) заявителя и адрес места нахождения исполнительного органа, номер телефона, адрес электронной почты;
- банковские реквизиты заявителя;
- характеристика Объекта (адрес, площадь и т.п.);
- цель использования Объекта и виды деятельности, которые арендатор будет осуществлять на Объекте.

4.3. Заявление о предоставлении в аренду Объекта рассматривается при наличии заверенных заявителем копий следующих документов:

- свидетельства о государственной регистрации юридического лица, учредительных документов (для юридических лиц), основного документа, удостоверяющего личность (для физических лиц);
- свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей);
- карты партнера.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению, может быть дополнен по усмотрению Общества.

4.4. Заявления регистрируются Обществом в соответствии с правилами делопроизводства, установленными в Обществе, и рассматриваются в 30-дневный срок со

дня регистрации.

4.5. По результатам рассмотрения заявления Общество принимает решение об удовлетворении заявления путем заключения договора аренды или отказывает в удовлетворении заявления с указанием причины в письменной форме (либо без указания причин).

5. Требования к договору аренды, порядку приема - передачи Объекта

5.1. Заключаемый договор аренды на Объект является основным документом на право пользования Объектом и регламентирует взаимоотношения между арендодателем и арендатором.

5.2. Договоры аренды, заключаемые Обществом, оформляются в простой письменной форме.

5.3. Передача Объекта в аренду и принятие его арендатором оформляются передаточным актом.

Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта на условиях, предусмотренных договором аренды, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче объекта, арендатора - от его принятия.

5.4. Договор аренды должен предусматривать право арендодателя расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке путем письменного уведомления арендатора. Уведомление должно быть отправлено в срок не менее чем за 90 дней до предполагаемого дня расторжения. Срок уведомления может быть сокращен по желанию арендодателя до 60 дней.

5.5. Порядок внесения арендной платы определяется договором аренды. Вся сумма арендной платы поступает Обществу.

5.6. Размер арендной платы по заключенному долгосрочному договору аренды на срок более года может изменяться не чаще одного раза в год в одностороннем порядке, исключительно в сторону увеличения арендной платы, но не превышать рыночной стоимости, указанной в отчете независимого оценщика.

6. Размещение информации

6.1 Информация обо всех предоставляемых в аренду объектах недвижимого имущества в обязательном порядке размещается на сайте Общества либо в других информационных ресурсах.

7. Контроль за использованием Объектов, переданных в аренду

7.1. Контроль за использованием переданных в аренду Объектов в соответствии с целями, под которые они были предоставлены, осуществляется Обществом.

7.2. Проверки могут проводиться Обществом согласно установленному графику и (или) по обращениям организаций, осуществляющих техническое обслуживание Объектов, по поручению Совета директоров, заявлениям физических или юридических лиц, права которых ущемляются в связи с нарушением арендатором условий договора.

7.3. В случае несоблюдения арендатором условий договора и законодательства Российской Федерации Общество принимает все предусмотренные законодательством Российской Федерации меры воздействия на недобросовестных арендаторов, включая обращения в суд и принудительное выселение.

7.4. Общество обязано не допускать продления договора аренды на неопределенный срок после окончания установленного срока.

8. Ответственность членов совета директоров и должностных лиц Общества за нарушение (неисполнение) обязательств в сфере арендных отношений

8.1. Члены совета директоров Общества, единоличный исполнительный орган Общества (генеральный директор), равно как и управляющая организация или управляющий, несут ответственность перед акционером(ами) за убытки, причиненные их виновными действиями (бездействием), а также за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Положения.

8.2. Генеральный директор Общества несет гражданско-правовую, материальную, дисциплинарную и иную ответственность за нарушение своих обязательств, а также за возникший по его вине материальный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.3. Ответственность генерального директора Общества перед Обществом и (или) акционером(ами) за убытки, причиненные последним его виновными действиями (бездействием), устанавливается законодательством Российской Федерации,

8.4. При определении оснований и размера ответственности генерального директора Общества должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

8.5. Договоры аренды, заключаемые Обществом с нарушением (без учета) условий настоящего Положения, могут быть признаны недействительными в установленном порядке, а также служат основанием для привлечения генерального директора Общества к дисциплинарной ответственности, вплоть до расторжения трудового договора при нанесении ущерба Обществу.

ЗАПРОС ЦЕНОВЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Акционерное общество «Симрайторг»»

Выпущен: АО «Симрайторг»»

Дата выдачи: _____ .202_

Конечный срок для представления
ценовых предложений: _____ .202_

Адрес для направления ценовых
предложений: simraytorg@mail.ru

Или нарочно (как указано в настоящем
документе): 297513, Российская Федерация,
Республика Крым, район Симферопольский,
с Софиевка, ул Арзы, 54а

Кому: Заместителю Генерального директора

**НАСТОЯЩИЙ ЗАПРОС ЯВЛЯЕТСЯ ТОЛЬКО ЗАПРОСОМ ЦЕНОВЫХ
ПРЕДЛОЖЕНИЙ.**

**АО «Симрайторг»» НЕ ОБЯЗАНО ПРИНИМАТЬ ЦЕНОВЫЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИЛИ ВЕСТИ ПЕРЕГОВОРЫ С ЛЮБОЙ
ЗАИНТЕРЕСОВАННОЙ СТОРОНОЙ.**

**АО «Симрайторг»» ОСТАВЛЯЕТ ЗА СОБОЙ ПРАВО ОТКЛОНИТЬ ЛЮБОЕ
ИЛИ ВСЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ БЕЗ ОБЪЯСНЕНИЯ ПРИЧИН И БЕЗ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.**

Предлагаемая площадь: 314 кв.м.;

Адрес расположения объекта:

Вид разрешенного использования: Магазины

Вид деятельности: не противоречащий действующему законодательству Российской Федерации и Виду разрешенного использования

Минимальный размер платы за 1 базовый месяц аренды: рублей, без учета НДС.

В случае заинтересованности потенциальному партнёру необходимо заполнить Заявку с ценовыми предложениями в свободной форме, а также предоставить копии уставных документов и карту партнера.

ДОГОВОР
аренды имущества № _____

с. Софиевка _____ 20__ г.

Акционерное общество «Симрайторг», ОГРН: 1249100007067, ИНН: 9109030754, в лице Генерального директора Горошко Николая Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

«_____», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) _____ (нежилые помещения, земельный участок, иной объект) общей площадью _____ кв. м, расположенные по адресу: _____ (в т.ч. указываются номера помещений, комнат, иные идентификационные обозначения объекта, если применимо) (далее – Объект).

Характеристики и расположение Объекта содержатся в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается сведениями, внесенными в ЕГРН.

1.3. Арендатор имеет право использовать Объект под _____ (указывается назначение).

1.4. Помещения передаются Арендатору по Акту приема-передачи, составленному и подписанному Арендатором и Арендодателем в двух экземплярах и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами, применяется к отношениям, возникшим со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта, и действует до _____ включительно.

1.6. В части осуществления взаиморасчетов настоящий Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. передать Арендатору Объект по акту приема-передачи;

2.1.2. в последний день действия настоящего Договора принять у Арендатора Объект по акту приема-передачи;

2.1.3. обеспечить уплату коммунальных платежей соответствующим снабжающим организациям во избежание отключения Объекта от сетей указанных организаций (если применимо).

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. принять у Арендодателя Объект по акту приема-передачи;

2.2.2. использовать арендуемый Объект исключительно по его прямому назначению, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора;

2.2.3. не сдавать Объект в субаренду без письменного согласования Арендодателя и не заключать сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (перенаем,

предоставление Объекта в безвозмездное пользование третьим лицам, договоры залога, субаренды, внесение прав аренды в уставной (складочный) капитал и др.);

2.2.4. своевременно и в полном объеме производить расчеты с Арендодателем в соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора;

2.2.5. обеспечивать соблюдение своими работниками, клиентами Арендатора, при нахождении на Объекте, в здании, помещениях, на территории Арендодателя норм и правил пожарной, электробезопасности, технической безопасности, в том числе требований законодательства об охране труда, об охране здоровья граждан, санитарно-эпидемиологического, экологического, миграционного законодательства Российской Федерации, соблюдение своими работниками, клиентами пропускного режима в здании (на территории), не создавать препятствий и не мешать работе других арендаторов, клиентов и иных посетителей, в том числе не допускать загазованности, электронного, магнитного, радиационного и иных видов излучений, необычных вибраций, шума и иных подобных явлений;

2.2.6. не занимать объекты недвижимого имущества, не входящие в состав переданного по акту приема-передачи Объекта по настоящему Договору и не допускать захламления бытовым, строительным и иным мусором внутренних дворов здания, арендуемого помещения, технологических ниш и мест общего пользования;

2.2.7. не производить улучшения Объекта, не отделимые без вреда для Объекта, без письменного согласия Арендодателя.

Неотделимые улучшения, произведенные с согласия Арендодателя, по окончании срока действия Договора переходят в собственность Арендодателя, при этом стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

В случае проведения и/или обнаружения Арендодателем письменно не согласованных неотделимых улучшений, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, за исключением изменений, внесенных по согласованию Сторон, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а имущество приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.8. беспрепятственно допускать на Объект представителей Арендодателя в целях проверки его надлежащего использования, а также для ликвидации аварий, производства ремонта инженерных коммуникаций, имеющих на Объекте;

2.2.9. в последний день действия настоящего Договора передать Арендодателю Объект и ключи от него (если применимо) по акту приема-передачи в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом состоянии, с учетом нормального износа (если применимо). В случае неудовлетворительного состояния Объекта Арендатор обязан по требованию Арендодателя произвести восстановительный ремонт Объекта за свой счет в установленный Арендодателем срок;

2.2.10. освободить арендуемое помещение в связи с окончанием срока действия настоящего Договора не позднее окончания срока его действия;

2.2.11. нести расходы, связанные с заключением настоящего Договора. Если настоящий Договор, права по настоящему Договору подлежат государственной регистрации, Арендатор обязан произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора, прав по настоящему Договору, включая получение выписки из ЕГРН, разработку паспорта доступности и т.д.;

2.2.12. выполнять требования, предписания, регламенты в отношении Объекта, направляемые Арендодателем;

2.2.13. не размещать объекты наружной рекламы и информации на наружной части здания (фасаде, крыше) без письменного согласия Арендодателя;

2.2.14. сообщать Арендодателю о принятии решения о ликвидации или реорганизации Арендатора в течение 5 (пяти) дней со дня принятия решения и в течение 5 (пяти) дней - о внесении изменений или дополнений в учредительные документы Арендатора;

2.2.15. содержать Объект в полной исправности и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электротехническую безопасность;

2.2.16. следить за нормальным функционированием и техническим состоянием систем инженерно-технического обеспечения Арендодателя, находящихся на Объекте.

Текущий ремонт Объекта, работы по устранению возникших неисправностей систем инженерно-технического обеспечения в арендуемом Объекте производятся силами Арендатора и за счет Арендатора. Расходы по содержанию Объекта и находящихся в нем коммуникаций, в том числе затраты на материалы и выполненные работы по устранению возникших неисправностей в системах инженерно-технического обеспечения несет Арендатор.

2.2.17. при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и иного оборудования, находящегося на Объекте, или при любом ином событии, нанесшем {или грозящем нанести) Объекту ущерб, немедленно сообщать об этом профильным обслуживающим организациям и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению разрушения или повреждения Объекта, причинения ущерба Арендодателю, третьим лицам;

2.2.18. если в течение срока настоящего Договора арендуемый Объект вследствие виновных действий (бездействий) Арендатора либо вследствие иного ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств из Договора приходит в аварийное состояние или выбывает из строя ранее его полного амортизационного срока службы, в том числе и в случае его полного уничтожения, Арендатор обязан возместить Арендодателю все понесенные, в связи с этим убытки.

2.2.19. в течение месяца со дня заключения настоящего Договора застраховать арендованное Имущество на сумму не ниже его стоимости, определенной на основании справки о балансовой (остаточной) стоимости арендуемого Имущества в пользу Арендодателя, в порядке, определенном действующим законодательством, и предоставить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии страхового полиса в 5-дневный срок со дня получения страхового полиса. Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды Имущество было застрахованным.

2.2.20. не производить капитальный ремонт и реконструкцию арендованного Имущества без письменного согласия Арендодателя.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

2.3.2. отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или в части в случаях, предусмотренных пунктом 9.1 настоящего Договора, письменно уведомив Арендатора не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней;

2.3.3. по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до дня предполагаемого расторжения;

2.3.4. осуществлять фото - и видеofиксацию состояния Объекта.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. получать от Арендодателя копии правоустанавливающих документов на Объект;

2.4.2. требовать расторжения настоящего Договора в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях;

2.4.3. по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты расторжения.

2.4.4. арендатор имеет право в преимущественном порядке перед другими лицами при прочих равных условиях заключить договор аренды на новый срок по письменному заявлению, направленному арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока действия договора. В случае не направления указанного уведомления арендатор лишается преимущественного права на заключение договора на новый срок.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Сумма арендной платы состоит из суммы фиксированного платежа (фиксированной части) в размере _____ (_____) рублей __ копеек в месяц, в том числе НДС 20% в размере _____ (_____) рублей __ копеек, и суммы переменного платежа (переменной части) в размере, эквивалентном стоимости коммунальных услуг за _____ (указываются виды коммунальных услуг), фактически потребленных Арендатором за этот период, и эксплуатационных услуг, размер, порядок и условия оплаты которых согласовываются Сторонами.

Сумма переменного платежа указывается в счете, выставляемом Арендодателем, с приложением расчетов, произведенных Арендодателем на основании подписанных Сторонами актов снятия показаний со счетчиков _____ (электроэнергия, газ, вода) на 1-е число каждого месяца и по тарифам снабжающей организации, а также по тарифам оказания эксплуатационных услуг, согласованными Сторонами. (Вместо счетчиков переменная часть может быть рассчитана как процент от потребленных коммунальных услуг всего здания/сооружения.)

3.2. Уплата фиксированной части арендной платы производится Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя до первого числа

расчетного месяца без выставления счета в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора.

Уплата переменной части арендной платы производится Арендатором ежемесячно путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение _____ 5 (пяти) календарных дней со дня выставления счета на переменную часть арендной платы в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора.

3.3. Обязанность Арендатора по оплате считается исполненной со дня поступления платежей, указанных в п. 3.1 настоящего договора, на корреспондентский счет банка, в котором у Арендодателя открыт расчетный счет.

3.4. Фиксированная часть арендной платы включает в себя _____ (указывается в соответствии с отчетом об оценке).

3.5. Арендная плата не включает в себя _____ и иные услуги.

3.6. Счет-фактура выставляется Арендодателем в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.7. Арендная плата может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год и не более чем на официально опубликованный индекс потребительских цен при отсутствии актуального отчета об оценке. В случае наличия актуального отчета об оценке арендная плата может быть изменена на новую рыночную цену.

Арендодатель обязан предупредить Арендатора об изменении размера арендной платы в письменной форме не позднее чем за один месяц. Новый размер арендной платы применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору со дня, указанного в уведомлении Арендодателя (*настоящее условие применяется при заключении договоров на срок более года*).

3.8. Одновременно с уплатой первого фиксированного платежа Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя гарантийный взнос, составляющий _____ (_____) рублей _____ копеек (указывается сумма ежемесячного фиксированного платежа). Сумма гарантийного взноса подлежит зачету при расчетах за последний месяц аренды. (*пункт 3.8 включается в договор аренды по решению Арендодателя*).

Вариант 2. (*в случае не возмещения Арендатором коммунальных платежей*)

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Сумма арендной платы составляет _____ (_____; _____) рублей _____ копеек в месяц, в том числе НДС 20% в размере _____ (_____) рублей _____ копеек.

3.2. Уплата арендной платы производится Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя до первого числа расчетного месяца без выставления счета в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора.

3.3. Обязанность Арендатора по оплате считается исполненной со дня поступления платежей, указанных в п. 3.1 настоящего договора, на корреспондентский счет банка, в котором у Арендодателя открыт расчетный счет.

3.4. Ежемесячная арендная плата включает в себя плату за _____ (указывается в соответствии с отчетом об оценке).

3.5. Арендная плата не включает в себя _____ и иные услуги.

3.6. Счет-фактура выставляется Арендодателем в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.7. Арендная плата может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год и не более чем на официально опубликованный индекс потребительских цен при отсутствии актуального отчета об оценке. В случае наличия актуального отчета об оценке арендная плата может быть изменена на новую рыночную цену по новому отчету оценщика.

Арендодатель обязан предупредить Арендатора об изменении размера арендной платы в письменной форме не позднее чем за один месяц. Новый размер арендной платы применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору со дня, указанного в уведомлении Арендодателя (*настоящее условие применяется при заключении договоров на срок более года*).

3.8. Одновременно с уплатой первого фиксированного платежа Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя гарантийный взнос, составляющий _____ (_____) рублей _____ копеек (указывается сумма ежемесячного фиксированного платежа). Сумма гарантийного взноса подлежит зачету при расчетах за последний месяц аренды (*пункт 3.8 включается в договор аренды по решению Арендодателя*).

4. Порядок возврата арендуемого помещения Арендодателю

4.1. Возврат арендуемого Объекта Арендодателю осуществляется по акту приема-передачи помещений, подписываемого Сторонами, в дату окончания срока действия Договора или его досрочного расторжения. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта в установленные сроки, Арендодатель имеет право подписать такой акт приема-передачи Объекта в одностороннем порядке. При этом такой акт приема-передачи будет иметь силу двустороннего.

4.2. Арендуемый Объект должен быть передан Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору с учетом нормального износа (если применимо), а также безвозмездно переданы все произведенные на арендуемом Объекте улучшения, не отделимые без вреда для имущества.

4.3. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем при его передаче в аренду, с учетом нормального износа (если применимо), в акте приема-передачи, подписываемом Сторонами при возврате Объекта, отражается факт нанесения Объекту ущерба, размер нанесенного Объекту ущерба, сумма ущерба и сроки его возмещения.

4.4. Арендатор обязан представить Объект готовым к осмотру и передаче Арендодателю в день окончания срока действия настоящего Договора.

Датой окончания срока действия настоящего Договора является:

- дата, указанная в соглашении о расторжении настоящего Договора;
- дата, указанная в уведомлении о досрочном расторжении настоящего Договора (одностороннем отказе от исполнения Договора в предусмотренных Договором случаях);
- дата в соответствии с п. 1.5. Договора.

4.5. В случае если по истечении срока действия либо к моменту расторжения настоящего Договора Арендатор не освободил Объект от принадлежащего ему имущества, Арендодатель вправе удерживать данное имущество с учетом положения п. 5.6 Договора.

4.6. Арендодателю должны быть переданы все произведенные перестройки и переделки, а также улучшения, неотделимые без вреда для конструкций и интерьера Объекта.

Стоимость неотделимых улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в счет арендной платы до окончания срока аренды при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. По окончании Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемого Объекта являются собственностью Арендатора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. За несвоевременное исполнение Арендатором своих обязательств по уплате арендной платы Арендатор, на основании письменного уведомления, уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки.

5.3. При просрочке оплаты в соответствии с разделом 3 настоящего Договора Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатора на Объект.

5.4. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, предусмотренных пунктами 2.2.2, 2.2.3, 2.2.13 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 5000,00 (пять тысяч) рублей за нарушение каждого из вышеназванных условий, за каждый выявленный факт нарушений.

5.6. В случае если Объект в силу независящих от Арендодателя причин стал временно непригоден для использования, в том числе при авариях и иных чрезвычайных ситуациях, Арендодатель не обязан предоставлять Арендатору иные помещения или нести расходы по оплате пользования таковыми. Перерасчет арендной платы производится по соглашению Сторон исходя их фактического срока, в течение которого Арендатор пользовался помещениями.

5.7. В случае несвоевременной оплаты Арендатором (свыше двух месяцев) платежей, предусмотренных п. 3.1 Договора, а также в случае неисполнения Арендатором п.2.2.10 Договора, Арендодатель, на основании письменного уведомления, вправе удерживать имущество Арендатора в соответствии со ст. 359 ГК РФ до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. Днем начала удержания считается день получения Арендатором соответствующего уведомления.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также забастовки, война или военные действия, возникших после заключения настоящего Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. Сторона, которая не может исполнить свои обязательства по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна при возникновении этих обстоятельств в течение 14 дней известить о них другую Сторону. Наступление указанных обстоятельств должно быть подтверждено справкой компетентного органа.

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более двух месяцев, Стороны проводят переговоры для определения возможных способов исполнения настоящего Договора либо, в случае невозможности их определения, достижения соглашения о его расторжении.

7. Конфиденциальность

Вся информация, ставшая известной Сторонам по настоящему Договору в процессе его исполнения, является коммерческой тайной и не подлежит разглашению Сторонами иначе как исключительно по согласованию Сторон.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения настоящего Договора, будут разрешаться сторонами путем переговоров. Претензионный порядок обязателен. Срок ответа на претензию — 10 (десяти) календарных дней.

8.2. В случае невозможности достижения договорённости по изложенным вопросам путём переговоров Стороны обращаются в Арбитражный суд Республики Крым.

9. Одностороннее расторжение Договора

9.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или в части, письменно уведомив Арендатора не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней, в любом из следующих случаев:

9.1.1. при использовании Объекта Арендатором не в соответствии с условиями настоящего Договора;

9.1.2. при нарушении Арендатором обязательств, предусмотренных Разделом 2 настоящего Договора;

9.1.3. при существенном ухудшении состояния Объекта вне зависимости от вины Арендатора;

9.1.4. при просрочке внесения арендной платы в полном размере (как фиксированной, так и переменной более двух раз и более чем на 5 (пять) рабочих дней после наступления срока очередного платежа;

9.2. Арендодатель вправе по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемого дня расторжения.

9.3. Арендатор вправе по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты расторжения.

9.4. Настоящий Договор считается расторгнутым или измененным с даты, указанной в уведомлении Арендодателя / Арендатора, направленном в соответствии с пунктом 9.1, 9.2 или пунктом 9.3 настоящего Договора.

9.5. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан возвратить помещения Арендодателю в срок, указанный в уведомлении Арендодателя.

9.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Стороны должны произвести сверку взаиморасчетов.

10. Прочие условия

10.1. В случае возникновения чрезвычайных, аварийных и иных ситуаций, требующих немедленного осмотра арендуемого Объекта, Арендодатель имеет право доступа на Объект без предварительного уведомления Арендатора в целях предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий.

В случае невозможности свободного доступа в помещения Арендодатель вправе привлекать специализированные предприятия и службы.

Доступ на Объект, осуществляемый без присутствия Арендатора, может фиксироваться с помощью видеозаписи.

10.2. Представителем Арендодателя для обеспечения оперативного взаимодействия Сторон по настоящему Договору является _____ (указывается должность, Ф.И.О.), тел. _____, электронная почта _____.

10.3. Представителем Арендатора для обеспечения оперативного взаимодействия Сторон по настоящему Договору является _____ (указывается должность, Ф.И.О.), тел. _____, электронная почта _____.

10.4. Все уведомления, направляемые в рамках настоящего Договора, должны представляться как Арендодателю, так и Арендатору письменно на русском языке по электронной почте, указанной в 10.2 или 10.3, или на бумажном носителе. Датой уведомления считается дата получения данного уведомления адресатом в том случае, если существует документальное письменное подтверждение получения, которое может быть представлено по запросу.

10.5. В случае изменения почтового адреса, адреса электронной почты, места нахождения, контактных телефонов, банковских и иных реквизитов Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 7 (семи) календарных дней со дня вступления в силу указанных изменений. При нарушении данного условия вся корреспонденция и платежи, направленные по последнему доведенному до сведения адресу и реквизитам, считаются направленными надлежащим образом и полученными адресатом в день возврата отправителю.

10.6. Стороны признают, что акт, в котором зафиксированы нарушения Арендатором условий настоящего Договора, подписанный Сторонами либо только Арендодателем, является достаточным доказательством, подтверждающим нарушение Арендатором условий настоящего Договора.

10.7. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных аутентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11. Адреса и реквизиты Сторон

<p>Акционерное общество «Симрайторг» ИНН: 9109030754 КПП: 910901001 Юридический адрес: ул. Школьная, 1, с. Мазанка, Симферопольский район, Республика Крым Почтовый адрес: тот же БИК: 043510607 Р/с: 40702810640080001439 РНКБ Банк (ПАО), г. Симферополь simraytorg@mail.ru</p> <p>Генеральный директор Н. Н. Горошко</p> <p>М.П.</p>	
---	--

**АКТ
приема-передачи**

с. Софиевка

_____ 20__ г.

Акционерное общество «Симрайторг», ОГРН: 1249100007067, ИНН: 9109030754, в лице Генерального директора Горошко Николая Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

_____, именуем__ в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование _____ общей площадью _____ кв. м, расположен__ по адресу: _____, для использования в качестве (под) _____.

Объект находится в состоянии, пригодном для использования Арендатором.

<p>Акционерное общество «Симрайторг» ИНН: 9109030754 КПП: 910901001 Юридический адрес: ул. Школьная, 1, с. Мазанка, Симферопольский район, Республика Крым Почтовый адрес: тот же БИК: 043510607 Р/с: 40702810640080001439 РНКБ Банк (ПАО), г. Симферополь simraytorg@mail.ru</p> <p>Генеральный директор Н. Н. Горошко</p> <p>М.П.</p>	
---	--

АКТ
приема-передачи
(возврата объекта недвижимого имущества)

с. Софиевка

_____ 20__ г.

Акционерное общество «Симрайторг», ОГРН: 1249100007067, ИНН: 9109030754, в лице Генерального директора Горошко Николая Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

_____, именуем__ в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендатор передает, а Арендодатель принимает из временного владения и пользования _____, общей площадью ____ кв. м, расположенн__ по адресу: _____, для использования в качестве (под) _____.

Объект находится в состоянии, пригодном для использования по назначению с учетом нормального (естественного) износа.

<p>Акционерное общество «Симрайторг» ИНН: 9109030754 КПП: 910901001 Юридический адрес: ул. Школьная, 1, с. Мазанка, Симферопольский район, Республика Крым Почтовый адрес: тот же БИК: 043510607 Р/с: 40702810640080001439 РНКБ Банк (ПАО), г. Симферополь simraytorg@mail.ru</p> <p>Генеральный директор Н. Н. Горошко</p> <p>М.П.</p>	
---	--