Приложение № 5 к Регламенту реализации АО «ОЭЗ ППТ «Тольятти» полномочий по управлению и распоряжению земельными участками и иными объектами недвижимости 05.3-16-Р-РПУР-013

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**аренды недвижимого имущества, расположенного**

**на территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа в муниципальном районе Ставропольский Самарской области и находящегося**

**в государственной или муниципальной собственности**

Самарская область, с.п. Подстепки «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

В соответствии с Соглашением о создании на территории муниципального района Ставропольский Самарской области особой экономической зоны промышленно-производственного типа от 10 сентября 2010 г. № 16997-ОС/Д25, на основании приказа Минэкономразвития России от 28 июля 2015 г. № 511 «О передаче Открытому акционерному обществу «Особая экономическая зона промышленно – производственного типа «Тольятти» отдельных полномочий по управлению особой экономической зоной промышленно-производственного типа, созданной на территории муниципального района Ставропольский Самарской области», Дополнительного Соглашения к Соглашению об управлении особой экономической зоной промышленно-производственного типа, созданной на территории муниципального района Ставропольский Самарской области от 28 июля 2015 г. № С-228-АЦ/Д14, от 28 июля 2015 г. № С-229-АЦ/Д14,

Акционерное общество «Особая экономическая зона промышленно – производственного типа «Тольятти» (АО «ОЭЗ ППТ «Тольятти»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Пахоменко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(резидент особой экономической зоны - наименование и организационно-правовая форма)*

именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование, а Арендатор принимает объект недвижимого имущества

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

*(помещение(я), здание, сооружение, составляющие имущество* *казны Российской Федерации,*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*субъекта Российской Федерации или муниципального образования)*

расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать характер использования объекта в* *соответствии с соглашением о ведении*

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

*промышленно-производственной деятельности на территории особой экономической зоны)*

общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м (далее – «Имущество») на срок, установленный [пунктом 2](#Par56) настоящего Договора, но не менее 1 года и не более срока действия Соглашения о создании особой экономической зоны.

Описание и технические характеристики «Имущества» подтверждаются техническим паспортом, изготовленным организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, прилагаются к Договору и являются его неотъемлемой частью.

Площадь земельного участка под арендуемым «Имуществом» \_\_\_кв. м.

Кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий Договор заключается сроком на \_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Арендатору указанное в [п. 1.1](#Par32) Договора «Имущество» по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

3.1.2. Обеспечить создание необходимых условий для эффективного использования арендуемого «Имущества» и поддержание его в надлежащем состоянии.

3.1.3. В случае нанесения ущерба «Имуществу» вследствие обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, оказывать Арендатору необходимое содействие по устранению их последствий.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать арендуемое «Имущество» исключительно по прямому назначению, указанному в [пункте 1.1](#Par32) Договора.

3.2.2. Содержать арендуемое «Имущество» в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном, др.), производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Имущества.

3.2.3. Не производить перепланировки и переоборудования арендуемого «Имущества» без письменного разрешения Арендодателя.

3.2.4. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении арендуемого «Имущества» как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, и сдать «Имущество» Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

3.2.5. Ежеквартально представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы в соответствии с условиями Договора.

3.2.6. Не сдавать арендуемое «Имущество» как в целом, так и его часть, в субаренду и передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, предоставлять «Имущество» в безвозмездное пользование, а также отдавать в залог и вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

3.2.7. Заключить договор страхования «Имущества» в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.8. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом «Имуществе» неотделимые улучшения, составляющие принадлежность «Имущества» и неотделимые без вреда для его конструкций.

3.2.9. За три месяца до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора.

3.3. Оплата коммунальных и эксплуатационных расходов производится по отдельным заключенным Арендатором договорам.

**4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Размер арендной платы за Имущество составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(сумма цифрой)*

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) в квартал, без учета НДС, в соответствии с

*(сумма прописью)*

расчетом арендной платы, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. Арендная плата устанавливается в рублях Российской Федерации и вносится Арендатором\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ путем

*(условия и сроки внесения арендатором арендной платы)*

перечисления на счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_предоплатой за следующий

*(реквизиты счета)*

квартал не позднее 20 числа последнего месяца предыдущего квартала.

4.3. Арендная плата начисляется с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Перечисление первого арендного платежа осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Размер арендной платы может изменяться с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.5. Арендная плата по Договору аренды помещения, включает арендную плату за земельный участок пропорционально арендуемой площади, если с арендатором не заключен договор аренды земельного участка.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Ответственность Арендодателя:

5.1.1. За непредставление Арендатору в установленный срок по вине Арендодателя «Имущества» Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере \_\_\_\_\_\_.

5.2. Ответственность Арендатора:

5.2.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от размера квартальной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

5.2.2. За невыполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором ([пункты 3.2.1](#Par68), [3.2.2](#Par69), [3.2.3](#Par70), [4.2](#Par89), [4.3](#Par94)), Арендатор уплачивает штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.2.3. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с [п. 3.2.7](#Par74) Договора, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный имуществу, Арендатор обязан в течение десяти дней со дня получения страхового возмещения возместить разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

5.2.4. При неисполнении обязанности, предусмотренной [пунктом 3.2.4](#Par71) Договора, Арендатор возмещает Арендодателю убытки и выплачивает неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.3. Уплата неустойки (пени), установленной Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

5.4. При неисполнении [пункта 3.2.6](#Par73) Договора Арендатор обязан уплатить в соответствующий бюджет штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, при этом Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор.

5.5. В течение пяти дней с момента прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, Арендатор обязан вернуть Арендодателю арендуемые помещения по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа.

**6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон.

Дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке:

6.2.1. При использовании «Имущества» в целом или его части с существенным нарушением условий Договора.

6.2.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние арендуемого «Имущества».

6.2.3. В случае невнесения Арендатором арендной платы более чем 2 (два) раза подряд.

6.3. Договор считается прекращенным в случае прекращения действия соглашения о ведении (осуществлении) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указать вид деятельности)

6.4. Договор может быть расторгнут по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6.5. В случаях обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего Договора прекращается, при этом расходы, понесенные Сторонами в связи с исполнением Договора, распределяются справедливо между Сторонами.

6.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Капитальный ремонт «Имущества» осуществляется Арендатором по согласованию с Арендодателем. Расходы Арендатора на капитальный ремонт являются основанием для зачета указанных расходов в счет арендной платы по настоящему договору.

В случае проведения Арендатором капитального ремонта в соответствии с настоящим пунктом Договора необходимо заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору, в котором будут урегулированы сроки, объем, план-график проведения ремонта.

7.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого «Имущества» не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.

7.3. Неотделимые улучшения «Имущества» производятся Арендатором только на основании письменного разрешения Арендодателя.

Стоимость произведенных улучшений по окончании срока аренды не возмещается.

7.4. Если «Имущество», переданное в аренду, выбывает из строя по вине Арендатора ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации, с даты досрочного выбытия «Имущества» из строя до окончания срока действия настоящего Договора.

7.5. Защита имущественных прав Сторон осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, внесением изменений и дополнений к нему, несет Арендатор.

9.3. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию по месту нахождения недвижимого имущества в пределах соответствующего регистрационного округа.

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

10.1. К Договору прилагаются:

10.1.1. Приложение N 1 – Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости;

10.1.2. Приложение N 2 - Перечень арендуемого «Имущества»;

10.1.3. Приложение N 3 - Копии (выписка из) технического паспорта, изготовленного организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, по каждому пункту Перечня арендуемого "Имущества".

10.1.4. Приложение N 4 - Расчет арендной платы.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ:  Акционерное общество «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Тольятти» | АРЕНДАТОР: |
| Юридический адрес: 445143, Самарская область, р-н Ставропольский, с. Подстепки, территория ОЭЗ ППТ, Шоссе № 2, участок 3, строение 4  Тел.: (8482) 555-179  Факс: (8482) 555-227  ОГРН 1146320007888  ИНН 6321345424  КПП 638201001  Платежные реквизиты:  УФК по Самарской области (АО «ОЭЗ ППТ «Тольятти», л/с № 41426Э79740)  Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ САМАРА Г. САМАРА  БИК 043601001  р/сч. 40501 810 2360 1100 0001 | Юридический адрес:    Фактический адрес:  Тел.:  Факс:  ОГРН  ИНН  КПП  Банковские реквизиты:  р/с  к/с  БИК |

**12. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Пахоменко  М.П. | АРЕНДАТОР  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |