

ДОГОВОР АРЕНДЫ № а- /__

пгт. Мурмаши

« ___ » _____ 201_ года

Открытое акционерное общество «Аэропорт Мурманск», именуемое в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**», в лице **Генерального директора Осипова Андрея Борисовича,** действующего на основании **Устава,** с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, а вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а АРЕНДАТОР принимает за плату во временное пользование (аренду) недвижимое имущество – часть нежилого помещения №__ на _____ этаже зала _____ (нумерация и наименование помещения указаны в соответствии с Техническим паспортом на «Здание аэровокзала с пристройкой» инв. №41 от 24.05.2013г.), расположенного по адресу: 184355, Мурманская область, Кольский район, поселок городского типа Мурмаши, аэропорт, здание аэровокзала, с кадастровым номером 51:01:0206004:98, общей площадью __ кв.м согласно Приложению № 1 к настоящему Договору (далее по тексту - Арендуемая площадь).

1.2. Арендуемая площадь передается АРЕНДАТОРУ для организации _____.

1.3. Режим работы АРЕНДАТОРА на арендуемой площади: круглосуточно (согласно режиму работы аэропорта).

1.4. Здание, в котором находится арендуемая площадь, указанная в п. 1.1. настоящего Договора, принадлежит АРЕНДОДАТЕЛЮ на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 20.10.2000 года (серия МО № 070218), выданным Мурманским областным департаментом государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.10.2000 года сделана запись регистрации № 51-01/01-19/2000-107.

1.5. Сдача арендуемой площади в аренду по настоящему договору не влечет за собой перехода права собственности на арендуемую площадь.

1.6. Указанная в п. 1.1. настоящего Договора арендуемая площадь передается АРЕНДАТОРУ на основании Акта приема-передачи, подписанного сторонами, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

1.7. Арендуемая площадь, указанная в п. 1.1. настоящего Договора, или его часть не могут быть сданы в субаренду третьим лицам без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ и на срок, превышающий срок действия настоящего Договора.

1.8. АРЕНДАТОР не вправе предоставлять арендуемую площадь в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Нарушение АРЕНДАТОРОМ данного пункта договора является существенным нарушением настоящего Договора.

1.9. На момент заключения настоящего Договора арендуемая площадь, указанная в пункте 1.1. настоящего Договора, свободно от третьих лиц, не находится под арестом, в залоге, не имеет иных обременений и не является предметом спора.

1.10. При прекращении действия настоящего Договора арендуемая площадь, указанная в п. 1.1. настоящего Договора, должна быть возвращена АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ по Акту приема-передачи, подписанному обеими сторонами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. Передать арендуемую площадь АРЕНДАТОРУ по Акту приема-передачи.

2.1.2. Провести с персоналом АРЕНДАТОРА противопожарный инструктаж по соблюдению пожарной безопасности в службе поискового и аварийно-спасательного обеспечения полетов (далее – СПАСОП), инструктаж по пропускному и внутриобъектовому режимам в службе авиационной безопасности (далее – САБ).

2.1.3. Обеспечить АРЕНДАТОРУ возможность беспрепятственного пользования арендуемой площадью в течение срока действия настоящего Договора.

2.1.4. Обеспечить предоставление АРЕНДАТОРУ коммунальных, эксплуатационных услуг, услуг электроснабжения с последующим возмещением АРЕНДАТОРОМ затрат на предоставление таких услуг.

2.1.5. Не менее чем за 30 (тридцать) дней письменно уведомить АРЕНДАТОРА о необходимости освобождения арендуемой площади в связи с принятыми в установленном порядке решениями о проведении капитального ремонта, перепланировки и/или реконструкции недвижимого имущества, когда выполнение этих работ повлечет невозможность пользования арендуемой площадью. По истечении срока, указанного в уведомлении АРЕНДОДАТЕЛЯ, действие настоящего Договора прекращается.

2.1.6. Принять у АРЕНДАТОРА арендуемую площадь по Акту приема-передачи после прекращения действия настоящего Договора.

2.2. АРЕНДАТОР обязуется:

2.2.1. Принять у АРЕНДОДАТЕЛЯ арендуемую площадь по Акту приема-передачи.

2.2.2. Занимать только арендуемую площадь по настоящему Договору.

2.2.3. Соблюдать установленный режим работы и использовать арендуемую площадь исключительно по назначению в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора.

2.2.4. Не размещать и не распространять рекламу вне пределов арендуемой площади, в том числе на наружных поверхностях стен, огораживающих арендуемую площадь, а также не предоставлять третьим лицам возможность осуществлять такое размещение и распространение рекламы и иной информации.

Указанный запрет не распространяется на размещение своего фирменного названия, логотипа, наименование бренда, названия юридического лица, а также на случаи, когда размещение и распространение рекламы осуществляется в согласованном сторонами порядке, а также на случаи размещения и распространения АРЕНДАТОРОМ сведений, распространение которых по форме и содержанию является для него обязательным на основании закона.

2.2.5. Согласовать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ вид и содержание всех сведений, которые АРЕНДАТОР планирует размещать в (на) арендуемом по настоящему Договору арендуемой площади и (или) с его использованием, уведомив АРЕНДОДАТЕЛЯ в срок не менее чем за 20 (двадцать) календарных дней до момента совершения любого из указанных выше действий. АРЕНДАТОР обязуется получить в соответствующих муниципальных и государственных органах разрешение на размещение вывесок, иной информации, если имеется такое требование.

2.2.6. Соблюдать пропускной и внутриобъектовый режимы, иные требования, обязательные для исполнения на территории АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.7. Соблюдать меры авиационной и транспортной безопасности, в том числе:

- перед началом своей деятельности на территории АРЕНДОДАТЕЛЯ обеспечить прохождение всем персоналом, занятым в работах на арендуемой площади, инструктажа по пропускному и внутриобъектовому режиму в САБ и противопожарного инструктажа по соблюдению пожарной безопасности в СПАСОП;

- при необходимости своевременно и в установленном АРЕНДОДАТЕЛЕМ порядке

оформлять пропуска сотрудникам для прохождения на территорию АРЕНДОДАТЕЛЯ (с пропускным режимом) по заявке в соответствии с правилами пропускного и внутриобъектового режимов;

- при расторжении настоящего Договора (в том числе и при досрочном) вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ ранее выданные пропуска не позднее дня прекращения срока действия настоящего Договора;

- выполнять иные нормы и правила по авиационной безопасности, действующие на территории АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.8. Не доставлять на арендуемую площадь и не хранить в нем оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные, отравляющие и прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека, а также вредные для окружающей среды.

2.2.9. Поддерживать арендуемую площадь в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, содержать арендуемую площадь и инженерные системы в надлежащем техническом состоянии и нести все расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием арендуемой площади. Техническое обслуживание, эксплуатация электрооборудования на арендуемой площади осуществляется АРЕНДАТОРОМ. Эксплуатация электрооборудования на арендуемой площади может осуществляться АРЕНДАТОРОМ самостоятельно либо с привлечением соответствующей организации при наличии соответствующей лицензии с последующим подписанием сторонами акта о разграничении эксплуатационной ответственности. АРЕНДАТОР обязан предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ копию приказа о назначении ответственного за электрохозяйство, копию Договора на техническое обслуживание, а также предоставлять отчеты о проведении технического обслуживания электрооборудования (включая планово-предупредительные ремонты). Все ремонтные работы АРЕНДАТОР производит только во время технологических окон, согласованных с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

2.2.10. Согласовывать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ внешний и внутренний дизайн на арендуемой площади (в том числе оборудования).

2.2.11. Не совершать действий, способных вызвать повреждение арендуемой площади и расположенных в нем инженерных сетей, имущества.

2.2.12. Не производить никаких перепланировок и переоборудования на арендуемой площади без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.13. Согласовывать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ перечень электрооборудования, устанавливаемого и используемого на арендуемой площади, в силу того, что АРЕНДОДАТЕЛЬ передает АРЕНДАТОРУ энергоснабжаемое арендуемую площадь. При размещении на арендуемой площади существующего или вновь установленного оборудования предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ перечень и паспортные данные оборудования, а также предоставить расчет электрических нагрузок, выполненный лицензированной организацией или службой электросветотехнического оборудования полетов – (ЭСТОП) АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.14. При наличии технической возможности, согласно указаний АРЕНДОДАТЕЛЯ, установить за свой счет прибор учета электроэнергии и 30-31 числа каждого месяца предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ (в службу электросветотехнического оборудования полетов – ЭСТОП) в письменной форме показания приборов учета электроэнергии на последний день текущего месяца.

2.2.15. Использовать места общего пользования (коридоры, пожарные лестницы, лестничные пролеты, холлы и др.) по их прямому назначению, не допускать складирования своего имущества на данных площадях.

2.2.16. Соблюдать правила противопожарной безопасности, санитарно-технические нормы.

2.2.17. Принять все разумные меры для обеспечения безопасности арендуемой площади, а также вещей, находящихся на арендуемой площади.

2.2.18. Производить охрану арендуемой площади, а также находящегося в нем

имущества (вещей) самостоятельно и за свой счет.

2.2.19. Проводить инструктаж своих работников по охране труда, технике безопасности, противопожарной безопасности и электробезопасности, обеспечить соблюдение работниками указанных требований действующего законодательства.

2.2.20. Соблюдать «Правила противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года № 390, и иные нормативные документы в сфере пожарной безопасности; за свой счет оборудовать арендуемые площади установками автоматической пожарной сигнализации и системой оповещения людей при пожаре согласно указаний АРЕНДОДАТЕЛЯ, а также своевременно производить их техническое обслуживание. Персональную ответственность за обеспечение пожарной безопасности на арендуемой площади несет АРЕНДАТОР.

2.2.21. Не допускать пребывания или привлечения к трудовой деятельности на арендуемой площади иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих соответствующего разрешения (разрешительных документов) согласно действующему законодательству Российской Федерации.

2.2.22. Согласовывать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ время и порядок доставки товаров (имущества, т.д.) на арендуемую площадь.

2.2.23. По согласованию с АРЕНДОДАТЕЛЕМ в случае пожара, аварии, инцидента, возникших по вине АРЕНДАТОРА, возместить материальный ущерб АРЕНДОДАТЕЛЮ в полном объеме в течение 5 банковских дней с момента получения от АРЕНДОДАТЕЛЯ соответствующего требования или восстановить арендуемую площадь.

2.2.24. Обеспечить беспрепятственный доступ на арендуемую площадь представителей АРЕНДОДАТЕЛЯ с целью осуществления своих управленческих (контрольных) функций, либо с целью проведения проверки правильности эксплуатации арендуемой площадью, при условии соблюдения режима работы АРЕНДАТОРА. В случае возникновения стихийных бедствий, пожаров, производственных аварий представители АРЕНДОДАТЕЛЯ имеют право доступа на арендуемую площадь вне зависимости от режима работы АРЕНДАТОРА.

2.2.25. Самостоятельно и за счет собственных средств в разумные сроки осуществлять текущий ремонт арендуемой площади и коммуникаций, а также техническое переоснащение арендуемой площади, установку на арендуемой площади нового оборудования в соответствии с согласованной с АРЕНДОДАТЕЛЕМ технической документацией и сроками производства работ.

В случае, если ремонт на арендуемой площади выполнен АРЕНДОДАТЕЛЕМ, по отдельному согласованию Сторон, АРЕНДАТОР обязуется возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ расходы на ремонт и техническое переоснащение арендуемой площади.

2.2.26. Производить уборку на арендуемой площади за счет собственных средств.

2.2.27. Содержать арендуемую площадь в чистом состоянии, соответствующей требованиям санитарных норм и правил.

2.2.28. Немедленно извещать АРЕНДОДАТЕЛЯ о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендуемой площади ущерб, и безотлагательно принимать все возможные меры по предотвращению разрушения или повреждения арендуемой площади.

2.2.29. В случае возникновения потребности в телекоммуникационных услугах (телефония, интернет и т.п.) заключить соответствующий договор с оператором связи только с согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.30. Самостоятельно и за счет собственных средств ввозить, устанавливать и обслуживать на арендуемой площади оборудование, которое требуется для деятельности АРЕНДАТОРА в соответствии с условиями договора. Ввоз (вывоз) АРЕНДАТОРОМ оборудования осуществляется с соблюдением установленного пропускного режима, с выдачей АРЕНДОДАТЕЛЕМ соответствующего письменного разрешения.

2.2.31. Предоставлять по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ соответствующие

документы о правомерности осуществления своей деятельности на арендуемой площади.

2.2.32. Своевременно производить оплату за аренду арендуемых площадей на условиях, предусмотренных настоящим договором.

2.2.33. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов, требований АРЕНДОДАТЕЛЯ о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности АРЕНДАТОРА и ставящих под угрозу сохранность арендуемой площади, экологическую и санитарную обстановку на арендуемой площади и на прилегающей к нему территории.

2.2.34. По окончании срока действия договора или досрочном расторжении АРЕНДАТОР обязан вывезти своими силами и за счет собственных средств все принадлежащее ему имущество и отремонтировать любые неисправности и повреждения, нанесенные арендуемой площади в результате эксплуатации, привести арендуемую площадь в первоначальное состояние и передать по акту приема-передачи в надлежащем состоянии с учетом нормального износа. Пригласить представителя Арендодателя (представителя службы ЭСТОП, либо другое лицо по указанию АРЕНДОДАТЕЛЯ) для составления акта сверки показаний приборов учета электроэнергии на момент сдачи арендуемой площади из аренды.

2.2.35. В случае начала проведения работ по ремонту, перепланировке и/или реконструкции, затрагивающих арендуемую площадь, освободить арендуемую площадь в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.36. Образованные в результате своей деятельности отходы (мусор) АРЕНДАТОР самостоятельно (своими силами) перемещает на контейнерную площадку АРЕНДОДАТЕЛЯ для сбора мусора.

2.2.37. Обеспечить уровень сервиса и качество оказываемых на арендуемой площади услуг, соответствующий международному уровню обслуживания пассажиров в аэропортах. При этом персонал АРЕНДАТОРА, работающий на арендуемой площади, должен опрятно выглядеть; быть вежливым в общении с пассажирами; знать порядок работы аэропорта в целом; хорошо знать ассортимент товаров и услуг, реализуемых на арендуемой площади; быть готовым помочь пассажирам выбрать необходимый им товар и/или предоставить пассажирам исчерпывающую информацию об услугах, реализуемых на арендуемой площади.

2.2.38. В случае не подписания АРЕНДАТОРОМ, либо на предоставления АРЕНДОДАТЕЛЮ акта приема-передачи по окончании срока действия договора или при досрочном расторжении в 5(пяти) дневный срок с даты расторжения договора акт приема передачи считается подписанным АРЕНДАТОРОМ.

2.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

2.3.1. На беспрепятственный доступ на арендуемую площадь с целью осуществления своих управленческих (контрольных) функций, либо с целью проведения проверки правильности эксплуатации арендуемой площади, при условии соблюдения режима работы АРЕНДАТОРА. В случае возникновения стихийных бедствий, пожаров, производственных аварий, представители АРЕНДОДАТЕЛЯ имеют право доступа на арендуемую площадь вне зависимости от режима работы АРЕНДАТОРА.

2.3.2. В случае длительной (14 (четырнадцать) календарных дней и более) задержки АРЕНДАТОРОМ оплаты арендной платы, а также в случае неоднократного нарушения АРЕНДАТОРОМ сроков ее внесения (два и более раз подряд на срок более 10 дней от определенного настоящим Договором срока внесения арендной платы) потребовать от АРЕНДАТОРА досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два отчетных периода подряд, либо расторгнуть договор в одностороннем порядке, уведомив об этом АРЕНДАТОРА за 15 (пятнадцать) календарных дней.

2.3.3. При наличии у АРЕНДАТОРА непогашенной по договору задолженности удерживать находящееся на арендуемой площади любое имущество (материальные

ценности), принадлежащие АРЕНДАТОРУ до момента полного погашения задолженности (включая задолженность пени), согласно п. 1 ст. 359 ГК РФ.

Стороны договорились, что удержание имущества начинается с момента уведомления АРЕНДАТОРА способами, указанными в настоящем Договоре. В уведомлении указывается день и час осуществления описи имущества, находящегося на арендуемой площади. В случае неявки уполномоченного представителя Должника (АРЕНДАТОРА), опись производится администрацией АРЕНДОДАТЕЛЯ самостоятельно. В описи указывается наименование, количество, состояние и цена имущества, указанная на ярлыках товара, при ее наличии, а также информация о перемещении имущества на хранение.

При наличии задолженности свыше 3 месяцев, с даты удержания имущества (составления описи), оно может по решению Кредитора (АРЕНДОДАТЕЛЯ) автоматически, без подписания каких-либо документов, стать предметом отступного (ст. 409 ГК РФ) и считаться переданным Кредитору (АРЕНДОДАТЕЛЮ), в счет погашения задолженности (частичного погашения задолженности) по арендной плате/иных платежей и в силу которого Кредитор (АРЕНДОДАТЕЛЬ) приобретает все права на имущество Должника (АРЕНДАТОРА), в том числе право владения, пользования и распоряжения. Цена имущества, являющегося предметом отступного, состоит из общей цены имущества, указанной в описи определенной независимым оценщиком, за минусом 50% дисконта. Стоимость услуг, по независимой оценке, оплаченных АРЕНДОДАТЕЛЕМ, удерживается АРЕНДОДАТЕЛЕМ из стоимости реализованного имущества в первоочередном порядке по отношению ко всем иным платежам.

В соответствии со ст. 360 ГК РФ АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе по своему выбору хранить на складе удерживаемое имущество или его часть таким способом, каким он предпочтет, при этом АРЕНДОДАТЕЛЬ не будет нести ответственность перед АРЕНДАТОРОМ и третьими лицами за утерю имущества и на АРЕНДАТОРА будут возложены все расходы, понесенные АРЕНДОДАТЕЛЕМ или третьими лицами в следствии вывоза и/или хранения и/или продажи указанного имущества.

2.3.4. В случае нарушения АРЕНДАТОРОМ сроков оплаты арендной платы и/или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором более чем на 10 (десять) календарных дней, АРЕНДОДАТЕЛЬ, в дополнении к иным правам, предусмотренным настоящим договором или применимым законодательством, вправе по своему выбору до полного погашения АРЕНДАТОРОМ задолженности:

- прекратить подачу электроэнергии и иных коммунальных услуг на арендуемой площади, а также прекратить предоставление эксплуатационных услуг;
- ограничить доступ АРЕНДАТОРА (его представителей), работников хозяйственной и любой иной деятельности, а также посетителей на арендуемую площадь.

О введении вышеуказанных ограничений на арендуемой площади АРЕНДОДАТЕЛЬ уведомляет АРЕНДАТОРА в письменном порядке за 3 (три) календарных дня.

Способы ограничения доступа на арендуемую площадь определяются АРЕНДОДАТЕЛЕМ самостоятельно, при этом АРЕНДОДАТЕЛЬ может не допускать лиц, указанных в настоящем пункте на арендуемую площадь, к имуществу, находящемуся на арендуемой площади, принадлежащее АРЕНДАТОРУ и/или третьим лицам, посредством установления физических ограничений, а также использовать иные способы ограничения доступа, не ограничиваясь, перечисленными в настоящем пункте. Факт нахождения имущества АРЕНДАТОРА и/или третьих лиц на арендуемой площади в период действия установленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ ограничений на возможность доступа на арендуемую площадь будет означать нахождение указанного имущества во владении АРЕНДОДАТЕЛЯ с даты установления ограничения, наличия которого будет означать удержание имущества в смысле ст. 359 ГК РФ, как способ обеспечения исполнения обязательств АРЕНДАТОРОМ, при этом, риск случайно гибели или случайного повреждения удерживаемого имущества несет собственник имущества. Ограничения доступа на арендуемую площадь снимаются АРЕНДОДАТЕЛЕМ после полного погашения

задолженности.

Ограничение, предусмотренные настоящим пунктом, обусловлены неисполнение обязательств АРЕНДАТОРОМ. Наличие ограничений, предусмотренных настоящим пунктом, в том числе ограничение в использовании арендуемой площади, не является последствием нарушения АРЕНДОДАТЕЛЕМ обязательств по настоящему Договору, не является основанием для компенсации каких-либо убытков АРЕНДАТОРА, не влечет возможность расторжения настоящего Договора по инициативе АРЕНДАТОРА, а также не является основанием для не начисления и/или неоплаты арендной платы, а также иных платежей по договору.

2.4. АРЕНДАТОР имеет право:

2.4.1. В случае необходимости подключения оборудования АРЕНДАТОРА к электрическим сетям аэровокзального комплекса или монтажа дополнительных розеток – получить технические условия в службе электросветотехнического обеспечения полетов (ЭСТОП) АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. За пользование арендуемой площадью, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ арендную плату в размере, указанном в Приложении № 3 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.2. АРЕНДАТОР производит оплату арендной платы по договору ежемесячно. Внесение арендной платы производится авансовыми платежами до первого числа оплачиваемого (расчетного) месяца.

Размер арендной платы за первый и последний месяцы аренды определяется из расчета фактического нахождения арендуемой площади у АРЕНДАТОРА в соответствии с Актами приема-передачи, подписанными обеими сторонами. Оплата первого месяца происходит в течение 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи.

Платежное поручение АРЕНДАТОРА должно содержать ссылку на номер и дату настоящего Договора. При отсутствии ссылки на номер и дату настоящего Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право направить денежные средства АРЕНДАТОРА на погашение любой имеющейся задолженности АРЕНДАТОРА перед АРЕНДОДАТЕЛЕМ по своему усмотрению.

3.3. Днем оплаты по настоящему Договору считается день зачисления денежных средств на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ ежемесячно направляет АРЕНДАТОРУ Акт выполненных работ и счет-фактуру на сумму арендной платы за отчетный месяц с начислением НДС согласно действующему законодательству Российской Федерации.

3.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ ежеквартально представляет АРЕНДАТОРУ в двух экземплярах акт сверки за истекший квартал согласно выставленным счет-фактурам.

3.6. АРЕНДАТОР в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения акта сверки подписывает акт сверки и один экземпляр возвращает АРЕНДОДАТЕЛЮ либо направляет мотивированный отказ от его подписания.

При невозвращении АРЕНДАТОРОМ в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения оформленного в надлежащем порядке акта сверки и отсутствии разногласий по нему, акт сверки считается принятым АРЕНДАТОРОМ без разногласий.

3.7. При наличии задолженности по настоящему договору АРЕНДАТОР обязан производить оплату последовательно, начиная с более ранних счет-фактур.

3.8. В стоимость арендной платы по настоящему Договору не включены расходы по вывозу твердых бытовых отходов (далее – ТБО) АРЕНДАТОРА и стоимость потребленной АРЕНДАТОРОМ электроэнергии.

3.9. АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ расходы по вывозу и размещению своих твердых бытовых отходов (ТБО) по ценам специализированной организации,

оказывающей услуги по вывозу и размещению ТБО, увеличенным на НДС согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Расчетный среднемесячный объем ТБО АРЕНДАТОРА в месяц составляет ____ м³.

АРЕНДАТОР ежеквартально производит возмещение АРЕНДОДАТЕЛЮ расходов по вывозу и размещению отходов в срок до 10-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, на основании выставленного АРЕНДОДАТЕЛЕМ счета с приложением акта выполненных работ (оказанных услуг).

3.10. АРЕНДАТОР ежемесячно в срок до 10-го числа месяца, следующего за отчетным, оплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ по ценам (тарифам) электроснабжающей организации потребленную электроэнергию, согласно показаниям счётчика (при его наличии) либо по установленной мощности.

Учет расхода электроэнергии, расчет за электроэнергию производятся на основании показания приборов учета электроэнергии АРЕНДАТОРА: _____

Установленная мощность - _____ кВт, годовой расход электрической энергии составляет ориентировочно _____ кВт.ч.

К затратам за потребляемую электроэнергию добавляются плата за мощность, плата за резервируемую мощность и затраты на потери электроэнергии согласно Расчёту технологического расчёта электрической энергии (потерь) в электрических сетях территориальной организации АРЕНДОДАТЕЛЯ в размере _____% от общего расхода электроэнергии АРЕНДАТОРА.

При обнаружении нарушений работы прибора учета электроэнергии АРЕНДАТОРА, в том числе обусловленного его недопустимыми погрешностями, режимом работы и т.д., расчёт за израсходованную электрическую энергию производится по среднесуточному расходу электроэнергии за предыдущий месяц. В случае отсутствия прибора учёта электрической энергии или не устранения нарушений работы прибора учёта электроэнергии в течение 30 суток, расчёт производится по установленной мощности токоприёмников до восстановления учёта.

3.11. Общей суммой (стоимостью) договора является сумма начисленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ платежей по настоящему Договору в течение всего срока его действия.

3.12. АРЕНДАТОР самостоятельно получает счета, счет-фактуры по адресу: _____, либо соглашается на отправку АРЕНДОДАТЕЛЕМ указанных документов на почтовый адрес _____.

4. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

4.1. В обеспечение исполнения АРЕНДАТОРОМ своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность возмещения ущерба, нанесенного АРЕНДАТОРОМ, АРЕНДАТОР перечисляет на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ обеспечительный платеж в сумме, указанной в Приложении № 3 к настоящему Договору (далее – обеспечительный платеж). Обеспечительный платеж подлежит перечислению АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ в течение 5 (пяти) банковских дней с момента заключения настоящего Договора. В случае увеличения размера арендной платы в течение срока действия настоящего Договора, сумма обеспечительного платежа также подлежит увеличению, в связи с чем АРЕНДАТОР обязан перечислить возникшую разницу в течение 5 (пяти) банковских дней с даты уведомления АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.2. Стороны договорились, что термин «обеспечительный платеж» по смыслу настоящего Договора означает способ обеспечения исполнения обязательств, предусмотренный статьей 329 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.3. На сумму обеспечительного платежа не подлежат начислению проценты за время нахождения денежных средств у АРЕНДОДАТЕЛЯ, АРЕНДАТОР не имеет права на получение процентов по обеспечительному платежу.

4.4. Стороны согласовали, что в случае нарушения АРЕНДАТОРОМ срока оплаты по настоящему Договору, а также при возникновении обязанности АРЕНДАТОРА по возмещению причиненного вреда АРЕНДОДАТЕЛЮ АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе (но не обязан) удержать из обеспечительного платежа сумму, равную невнесённой части платежа либо сумму возмещения причиненного вреда. После такого удержания АРЕНДОДАТЕЛЬ в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет АРЕНДАТОРУ письменное уведомление с указанием основания удержания, размера удержания и даты произведенного удержания. В каждом случае такого удержания АРЕНДАТОР обязан восстановить сумму обеспечительного платежа до установленного настоящим договором размера в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от АРЕНДОДАТЕЛЯ соответствующего уведомления.

4.5. При истечении срока действия настоящего Договора или в случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе АРЕНДАТОРА (если такое досрочное расторжение предусмотрено в Приложении № 3 к настоящему Договору) АРЕНДОДАТЕЛЬ возвращает АРЕНДАТОРУ сумму обеспечительного платежа за вычетом сумм, правомерно удержанных АРЕНДОДАТЕЛЕМ в соответствии с условиями настоящего договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от АРЕНДАТОРА письменного требования с указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств если АРЕНДОДАТЕЛЕМ не принято иное решение согласно п. 4.6. настоящего Договора.

Возврат всей суммы обеспечительного платежа или его оставшейся части производится при условии отсутствия задолженности АРЕНДАТОРА перед АРЕНДОДАТЕЛЕМ, в том числе по внесению основных платежей, по выплате неустоек (пени, штрафов), по возмещению вреда, причиненного АРЕНДОДАТЕЛЮ, по выплате иных платежей, предусмотренных или вытекающих из исполнения настоящего Договора.

4.6. При надлежащем исполнении АРЕНДАТОРОМ обязанностей по настоящему Договору Обеспечительный платеж может, по усмотрению АРЕНДОДАТЕЛЯ, засчитываться как внесенная арендная плата за последний период аренды, соответствующий размеру Обеспечительного платежа.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При невыполнении или ненадлежащем выполнении обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Невыполнение сторонами условий договора, повлекших за собой штрафные санкции со стороны третьих лиц, предусматривает компенсацию в установленном порядке виновной стороной в полном объеме.

5.3. АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ реальный ущерб, причиненный арендуемой площади в период аренды по вине АРЕНДАТОРА.

5.4. В случае не вывоза в установленный настоящим Договором срок АРЕНДАТОРОМ принадлежащего ему имущества с арендуемой площади при прекращении срока действия настоящего Договора (в том числе при досрочном расторжении), АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право удалить его с арендуемой площади своими силами и за свой счет, а АРЕНДАТОР обязан возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ расходы по вывозу имущества, а также иные расходы, которые понес АРЕНДОДАТЕЛЬ в связи с неисполнением условий настоящего Договора и нанесенным ущербом, в течение 7 (семи) дней с момента предъявления письменного требования АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

5.5. Границы ответственности за состояние и обслуживание электроустановок устанавливаются Актами по установлению границы обслуживания и ответственности за состояние электросетей и электрооборудования, которые заверяются сторонами по договору и имеются в наличии у каждой из сторон.

5.6. В случае несообщения АРЕНДАТОРОМ показаний приборов учета

электроэнергии в определенный договором срок, расчет за электроэнергию производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ по среднесуточному расходу электроэнергии за предыдущий месяц.

5.7. В случае просрочки платежей по настоящему Договору, АРЕНДАТОР обязан уплатить пени в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, до полного погашения задолженности, на основании предъявленного АРЕНДОДАТЕЛЕМ требования.

5.8. АРЕНДАТОР несет полную ответственность за соблюдение Федерального закона от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и другого природоохранного законодательства.

5.9. АРЕНДОДАТЕЛЬ не несет ответственности за утрату, недостачу или повреждение имущества (вещей, денежных средств и т.п.), принадлежащих АРЕНДАТОРУ и помещенных им на арендуемой площади или за ее пределами.

5.10. АРЕНДОДАТЕЛЬ не несет ответственности за отсутствие на арендуемой площади необходимых коммунальных услуг, если в их отсутствии имеется вина АРЕНДАТОРА, либо их отсутствие обусловлено другими, независящими от АРЕНДОДАТЕЛЯ обстоятельствами, либо АРЕНДАТОРУ на момент заключения настоящего договора было известно об их отсутствии, и он согласился с данным обстоятельством.

5.11. АРЕНДАТОР самостоятельно несет ответственность в виде штрафов, пеней, взысканий и иных санкций перед органами власти в случае проведения ими проверок и выявления нарушений АРЕНДАТОРОМ и его работниками действующего законодательства Российской Федерации

5.12. АРЕНДАТОР обязуется возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ в полном объеме убытки, понесенные АРЕНДОДАТЕЛЕМ в результате проведения проверок органами власти и выявления нарушений АРЕНДАТОРОМ действующего законодательства Российской Федерации, в том числе сумму административных штрафов, наложенных на АРЕНДОДАТЕЛЯ по вине АРЕНДАТОРА в течение 5 банковских дней с момента получения от АРЕНДОДАТЕЛЯ соответствующего требования.

5.13. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств, если это невыполнение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы (пожар, стихийное бедствие, военные действия, гражданские волнения, эпидемии, блокада, принятие органами власти и управление решений, препятствующих исполнению договора), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Документ, выданный соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору. При не извещении в письменном виде противоположной стороны в течение 10-ти дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, испытавшая их воздействие, но не известившая об этом другую сторону не вправе ссылаться на них в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев настоящий Договор может быть расторгнут любой из сторон путем направления письменного уведомления другой стороне.

5.14. АРЕНДАТОР несет ответственность за:

- невыполнение требований норм, правил и процедур по авиационной безопасности, действующих на территории АРЕНДОДАТЕЛЯ;
- обоснованность подачи заявок на оформление пропусков и достоверность данных,

указанных в заявках;

- охрану арендуемой площади;
- последствия несчастных случаев, которые возникли в результате его деятельности и могут иметь место в отношении его сотрудников, работников АРЕНДОДАТЕЛЯ либо третьих лиц.

5.15. АРЕНДАТОР обязан возместить ущерб имуществу АРЕНДОДАТЕЛЯ и/или третьим лицам, вред здоровью работникам АРЕНДОДАТЕЛЯ и/или третьих лиц, причиненный вследствие неправомерных действий (бездействия), в том числе связанный с нарушением правил эксплуатации электроустановок, приборов учета (электроприемники, счетчики, выключатели, розетки и т.п.) в полном объеме.

5.16. АРЕНДАТОР самостоятельно несет ответственность за нарушение правил пожарной безопасности, электробезопасности, техники безопасности, законодательства об охране труда.

5.17. АРЕНДАТОР несет материальную ответственность за все убытки, причиненные АРЕНДОДАТЕЛЮ, в полном объеме причиненного ущерба.

5.18. Дополнительная ответственность сторон может быть предусмотрена Приложением № 3 к настоящему Договору.

5.19. В случае если АРЕНДАТОР не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемое недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки в размере и в порядке, установленном настоящим Договором. За нарушение срока возврата арендованного имущества АРЕНДОДАТЕЛЬ также вправе потребовать от АРЕНДАТОРА выплаты пени в размере 1 % (один процент) от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки. Положения настоящего пункта не являются согласием АРЕНДОДАТЕЛЯ на продолжение арендных отношений по истечении срока аренды и возобновление договора на неопределенный срок.

6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего договора решаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае неурегулирования споров и разногласий путем переговоров спор подлежит разрешению в Арбитражном суде по месту нахождения имущества, указанного в п.1.1.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания обеими сторонами, а в случае если договор подлежит государственной регистрации – с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе и действует в течение срока аренды, указанного в Приложении № 3 к настоящему договору.

В случае, если передача арендуемой площади произведена до момента заключения настоящего Договора, условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим со дня передачи АРЕНДОДАТЕЛЕМ АРЕНДАТОРУ арендуемой площади согласно Акту приема-передачи.

7.2. Досрочное расторжение договора по инициативе Сторон допускается в случае, если это указано в Приложении № 3 к настоящему Договору и в соответствии с порядком, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору.

7.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

7.3.1. однократного нарушения АРЕНДАТОРОМ сроков внесения любых платежей, предусмотренных договором, в том числе по обеспечительному платежу;

7.3.2. использование арендуемой площади (в целом или частично) не по

назначению, определенному пунктом 1.2 настоящего Договора;

7.3.3. нарушения АРЕНДАТОРОМ п.п. 1.8, 2.2.12, 2.2.16 настоящего Договора;

7.3.4. умышленного или неосторожного ухудшения АРЕНДАТОРОМ состояния арендуемой площади, прилегающих к нему площадей, инженерных коммуникаций, неоднократного невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4-2.2.10, 2.2.15, 2.2.24, 2.2.27 настоящего Договора.

7.4. В случаях, предусмотренных п. 7.3 настоящего Договора, договор считается расторгнутым по истечении 15 дней с момента направления АРЕНДОДАТЕЛЕМ письменного уведомления АРЕНДАТОРУ о расторжении договора в одностороннем внесудебном порядке. При этом обеспечительный платеж остается у АРЕНДОДАТЕЛЯ в качестве выплаченного АРЕНДАТОРОМ штрафа за неисполнение обязательств по договору.

7.5. АРЕНДАТОР, по истечении срока договора, не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора на новый срок.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Любые изменения, дополнения в настоящий Договор являются его неотъемлемой частью, оформляются в письменном виде и признаются действительными при условии, если они будут подписаны сторонами, заключившими договор, и зарегистрированы в государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию (при необходимости).

8.2. Представительство сторон друг перед другом и подписание документов от имени сторон по настоящему договору осуществляют руководители либо иные лица, уполномоченные на основании письменной доверенности.

8.3. О ликвидации или реорганизации предприятия, стороны обязаны уведомить друг друга за 2 (два) месяца.

8.4. При изменении реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего договора, стороны обязаны письменно уведомить друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления изменений.

8.5. АРЕНДАТОР осуществляет неотделимые улучшения на арендуемой площади за счет собственных средств, при наличии проекта, согласованного с соответствующими структурными подразделениями и службами АРЕНДОДАТЕЛЯ, а также при условии согласования и соблюдения режима проведения вышеуказанных работ. Представители АРЕНДОДАТЕЛЯ вправе контролировать процесс выполнения вышеуказанных работ. Неотделимые улучшения в дальнейшем являются собственностью Арендодателя и затраты не компенсируются.

8.6. Условия взаимодействия сторон по настоящему Договору, а также прочая информация, ставшая известной сторонам в связи с исполнением условий настоящего Договора, относящаяся к служебной и коммерческой тайне, является строго конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам без соглашения сторон. Эти ограничения не распространяются на случаи предоставления информации по запросам правоохранительных и контролирующих органов.

8.7. Юридическую силу имеют только подлинники договора, дополнительных соглашений, приложений, а также иных, относящихся к договору документов, подписанные уполномоченными представителями сторон

8.8. Уведомления, извещения и т.п. считаются полученными в день их опправки по факсу, по электронной почте или передачи уполномоченному представителю в зависимости от того, что произошло ранее.

8.9. Особые условия, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору, являются условиями, согласованными и принятыми сторонами в рамках настоящего договора.

8.10. В остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны

руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны, один экземпляр – для регистрирующего органа (при необходимости).

8.12. Стороны в течение трех рабочих дней с момента заключения настоящего Договора обмениваются письменно информацией об ответственных исполнителях по настоящему договору с указанием Ф.И.О., должности и контактных телефонов. При изменении данных стороны обязаны в трехдневный срок письменно уведомить друг друга

8.13. Настоящий Договор имеет приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Схема расположения арендуемой площади.
- ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Акт приема-передачи.
- ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Особые условия.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнитель: Юридический и почтовый адрес: 184355, Мурманская обл., Кольский район, п.г.т. Мурмаши, Аэропорт; Тел/факс: 8 (8152) 281-259, 281-541; e-mail: info@airport-murmansk.ru; ИНН/КПП: 5105040715/510501001; ОГРН: 1025100586510, ОКПО 42063492, ОКОНХ 51300, БИК 044705824, рас/счет 40702810300000000504, филиал ПАО «ОФК БАНК» в городе Мурманске; кор/счет 30101810900000000824.

Заказчик: _____

Исполнитель:

Генеральный директор
ОАО «Аэропорт Мурманск»

_____/А. Б. Осипов/

М.П.

« ___ » _____ 201__г.

Заказчик:

_____/_____/_____

М.П.

« ___ » _____ 201__г.

Приложение №1
к договору № а-_/___
от « ___ » _____ 201__ года

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ АРЕНДУЕМОЙ ПЛОЩАДИ

Исполнитель:

Генеральный директор
ОАО «Аэропорт Мурманск»

_____/А. Б. Осипов/

М.П.

« ___ » _____ 201__г.

Заказчик:

_____/_____/

М.П.

« ___ » _____ 201__г.

**А К Т
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

пгт. Мурманши

« ___ » _____ 201__ года

Открытое акционерное общество «Аэропорт Мурманск», именуемое в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**», в лице **Генерального директора Осипова Андрея Борисовича**, действующего на основании **Устава**, с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, а вместе именуемые "**Стороны**", составили настоящий Акт приёма-передачи о нижеследующем:

1. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** передает, а **АРЕНДАТОР** принимает во временное пользование (аренду) недвижимое имущество – часть нежилого помещения №__ на _____ этаже зала _____ (нумерация и наименование помещения указаны в соответствии с Техническим паспортом на «Здание аэровокзала с пристройкой» инв. №41 от 24.05.2013г.), расположенного по адресу: 184355, Мурманская область, Кольский район, поселок городского типа Мурманши, аэропорт, здание аэровокзала, с кадастровым номером 51:01:0206004:98, общей площадью __ кв.м согласно Приложению № 1 к договору аренды № а-_/___ от « ___ » _____ 201__ года.

2. Помещение, указанное в п. 1 настоящего акта, с инженерными сетями на момент передачи находится в состоянии, пригодном к эксплуатации по назначению, определенному в п. 1.2. договора аренды № а-_/___ от « ___ » _____ 201__ года .

3. Настоящий акт подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Исполнитель:

Заказчик:

Генеральный директор
ОАО «Аэропорт Мурманск»

_____/А. Б. Осипов/

_____/_____/

М.П.

М.П.

« ___ » _____ 201__ г.

« ___ » _____ 201__ г.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

выбирается один из шести вариантов приложения

Исполнитель:

Генеральный директор
ОАО «Аэропорт Мурманск»

_____/А. Б. Осипов/

М.П.

« ___ » _____ 201__г.

Заказчик:

_____/_____/

М.П.

« ___ » _____ 201__г.