ДОГОВОР №

**аренды недвижимого имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | « » 2022 г. |

Федеральное государственное унитарное предприятия «Национальный оператор по обращению с радиоактивными отходами» (ФГУП «НО РАО»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя генерального директора по операционным вопросам Голуба Сергея Ивановича, действующего на основании доверенности от 19.06.2020 № 319/60/2020-ДОВ, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

Коммунальные услуги – услуги по предоставлению холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления.

Эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы – расходы, связанные с поддержанием надлежащего технического состояния Имущества, обеспечением его нормального использования в соответствии с целями аренды, указанными в настоящем Договоре, а также услуги по охране и обслуживание систем безопасности Имущества.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель на основании результатов проведения аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества (протокол аукциона от\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  передает по акту приема-передачи, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество: помещение на этаже 2, пом. I, комн. 22,23,24,25,26,27,33,34,35,36,37,38,39,44,47,50; помещение на этаже 3, пом. I, комн. 15,15а,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,28,29 по адресу: г. Москва, район Лефортово, ул. Красноказарменная, д. 12, стр. 5 (кадастровый номер здания 77:04:0001006:1102) административно-производственного назначения (далее – «Имущество»).

Общая площадь передаваемого в аренду Имущества – 1754,20 кв. м.

1.2. Описание и технические характеристики Имущества подтверждаются поэтажным планом с экспликацией, изготовленным уполномоченной организацией (органом), который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью. (Приложение № 2 к договору).

1.3. Сведения об Имуществе, передаваемом в аренду, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора.

1.4. Имущество, передаваемое в аренду, расположено в здании, которое принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения (регистрационная запись в ЕГРН от 09.02.2021 № 77:04:0001006:1102-77/051/2021-6).

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует 11 (одиннадцать месяцев). Договор заключается на срок менее 1-го года и не требует государственной регистрации в соответствии со [ст. 651](consultantplus://offline/ref=46C1C939E1E341856106D9CF526D08101D4A04C8BB15F9FE226598DF69B625F814EE5762EFAFDB065FT3N) ГК РФ.

2.2. Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора в части начисления арендной платы вступают в силу с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи помещений, но не ранее даты подписания Договора.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Обязанности Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Имущество в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора по [Акту](#Par723) приема-передачи, являющимся приложением № 1 к настоящему Договору. Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора и являются его неотъемлемой частью.

3.1.2. Участвовать, в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого Имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

3.1.3. В случае аварий, приведших к ухудшению арендуемого Имущества, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий. В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранение последствий производится за его счет.

3.1.4. Проводить плановый капитальный ремонт Имущества, связанный с необходимостью поддержания Имущества в нормальном эксплуатационном состоянии.

3.1.5. Не менее чем за 2 (два) месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Имущества в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке Имущества на капитальный ремонт, о его сносе, а также, в случае необходимости, при проведении капитального ремонта объектов недвижимого имущества, сопредельного с арендуемым Имуществом, или инженерных коммуникаций, проходящих через арендуемое Имущество. Арендатор обязуется не препятствовать Арендодателю в проведении капитального ремонта Имущества.

3.1.6. Не позже 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Имущество по Акту приема-передачи.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора принять от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать Имущество в соответствии с целями, установленными [п. 1.1](#Par404) настоящего Договора, установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, в том числе в период проведения капитального ремонта Имущества.

3.2.3. В случае наступления событий, которые могут привести к ухудшению качества и состояния Имущества (аварии и т.д.), не позднее чем в течение следующего дня после такого события сообщить об этом Арендодателю.

3.2.4. Незамедлительно сообщать Арендодателю об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.

3.2.5. Соблюдать противопожарные и санитарные правила, требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в арендуемом Имуществе и правила содержания такого Имущества.

Не захламлять бытовыми и/или производственными отходами, мусором Имущество и территорию, прилегающую к нему. Сторонами установлена зона ответственности Арендатора по поддержанию чистоты и порядка в пределах Имущества.

3.2.6. Не заграждать и не захламлять бытовыми и/или производственными отходами, мусором Имущество и территорию, прилегающую к нему. Сторонами установлена зона ответственности Арендатора по поддержанию чистоты и порядка в пределах Имущества.

3.2.7. В целях предупреждения возникновения и снижения негативных последствий чрезвычайных ситуаций: соблюдать правила внутриобъектового режима; проявлять бдительность и ответственность при приеме на работу сотрудников, приеме посетителей, грузов и их хранении, по предотвращению возможных ЧС в деятельности; взаимодействовать со штабом ГО и ЧС Арендодателя по вопросам, касающимся обеспечения безопасности сотрудников в ЧС; иметь план действий на случай возникновения ЧС, в том числе террористического характера, согласованный со штабом ГО и ЧС Арендодателя; при возникновении или угрозе возникновения ЧС подчиняться всем распоряжениям руководства Арендодателя; немедленно сообщать в отдел охраны Арендодателя обо всех подозрительных предметах, а также лицах, готовящих или имеющих отношение к подготовке теракта; сообщать руководству Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях, произошедших на арендуемых площадях или на территории и в помещениях, ставших ему известными.

3.2.8. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором.

3.2.9. Поддерживать Имущество в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Имущества.

3.2.10. Без письменного разрешения Арендодателя:

- не производить реконструкцию, перепланировок и переоборудования Имущества, в том числе неотделимые улучшения Имущества;

- не производить в Имуществе прокладку скрытых и открытых электропроводок и коммуникаций, инженерных сетей, за исключением работ, не требующих изменений несущих конструкций здания;

- не изменять имеющиеся схемы учета поставки ресурсов;

- не использовать теплоноситель в системах отопления на бытовые нужды;

- не устанавливать свои фирменные вывески и рекламные сообщения, таблички с наименованиями и указателями внутри помещения (в том числе на внешней стороне двери помещения), снаружи арендуемого помещения, включая фасад здания, а также на прилегающей к зданию территории;

- не осуществлять капитальный ремонт Имущества, связанный со специфическими условиями хозяйствования Арендатора.

3.2.11. Не сдавать Имущество в субаренду (поднаем).

3.2.12. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), не передавать арендуемое Имущество в безвозмездное пользование (ссуду). Не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо ограничение (обременение) предоставленных Арендатору имущественных прав.

3.2.13. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Имущества.

3.2.14. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемое Имущество представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, целевого использования и обеспечения сохранности Имущества, а также предоставлять им документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.15. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приёма-передачи помещений сдать дубликаты ключей от арендуемых помещений в отдел охраны Арендодателя по акту в опечатанном пенале (тубусе). Опечатывание пенала с дубликатами ключей производится Арендатором в присутствии представителя отдела охраны Арендодателя.

3.2.16. Освободить Имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания или его части, постановкой здания на капитальный ремонт или необходимостью его сноса, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта имущества, сопредельного с арендуемым Имуществом, или инженерных коммуникаций, проходящих через Имущество, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть меньше срока, указанного в [п. 3.1.](#Par451)5 настоящего Договора.

3.2.17. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора, либо отказа от части Имущества, переданного в аренду, письменно уведомить об этом Арендодателя не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения/отказа.

3.2.18. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты окончания действия настоящего Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в техническом состоянии не хуже, чем на момент получения, с учетом нормального износа, в порядке, предусмотренном [разделом 5](#Par105) настоящего Договора.

3.2.19. Не нарушать прав иных арендаторов и пользователей Имущества в здании, а также установленный Арендодателем порядок пользования Имуществом и прилегающей территорией.

3.2.20. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемое Имущество представителей Арендодателя, а также иных лиц по предварительному согласованию с Арендодателем, при проведении ремонта Имущества, а также помещений, сопредельных с ним, или инженерных коммуникаций, проходящих через Имущество.

3.2.21. Соблюдать требования локальных нормативных актов Арендодателя, касающихся организации пропускного режима и режима работы бюро пропусков, а также единый режим использования Имущества.

3.2.22. Не доставлять в арендуемое Имущество и не хранить в нём оружие, легковоспламеняющиеся, взрывчатые, радиоактивные, отравляющие, ядовитые и иные вещества, предметы и материалы, которые могут представлять опасность для здоровья, или которые могут испортить Имущество.

3.2.23. Самостоятельно получать заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Имущества (при необходимости).

3.2.24. Арендатор самостоятельно обеспечивает себя средствами пожаротушения, выполняет все правила пожарной безопасности и обеспечивает пожарную безопасность занимаемого Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.25. По письменному запросу Арендодателя, не позднее 10 (десяти) дней после его получения, либо не позднее 15 (пятнадцати) дней после его направления заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, Арендатор обязуется предоставить сведения о своей уставной деятельности, в том числе предоставить заверенные копии учредительных документов, а также иные сведения, не являющиеся коммерческой тайной Арендатора, запрашиваемые государственными органами, контролирующими деятельность Арендодателя, либо собственником имущества.

3.2.26. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязан заключить с Арендодателем:

- договор возмещения расходов за коммунальные услуги, потребленные Арендатором, применительно к Имуществу, и возмещения эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов;

- соглашение по охране окружающей среды.

3.2.27. В ходе эксплуатации арендуемого Имущества выполнять комплекс организационных, инженерно-технических и иных мер антитеррористической защиты, предусмотренных законодательством, и нести ответственность за несоблюдение указанных мер.

4. Страхование имущества

и гражданской ответственности

4.1. Арендатор обязан застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения переданного в аренду Имущества на весь срок действия настоящего Договора и, в течение 1 (одного) месяца после вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендодателю надлежащим образом, оформленный страховой полис, выданный страховой организацией.

4.2. В случае не заключения Арендатором договора страхования в сроки, указанные в пункте 4.1 настоящего Договора, Арендодатель вправе самостоятельно осуществить страхование переданного в аренду Имущества. В этом случае Арендатор обязан компенсировать затраты Арендодателя на страхование Имущества в течение 10 дней с момента выставления Арендодателем счета.

4.3. Договор страхования подлежит заключению со страховой компанией, действующей на рынке страховых услуг не менее 3 (трех) лет, и в отношении которой отсутствуют неурегулированные предписания, ограничивающие ее деятельность со стороны уполномоченных государственных органов, а также факты приостановления действия лицензии в течение последнего отчетного года.

4.4. Объектом страхования являются имущественные интересы Арендатора и Арендодателя, связанные с владением, пользованием Имуществом, указанным в настоящем Договоре.

Договор страхования Имущества заключается в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договором страхования должны покрываться риски, включая, но не ограничиваясь:

-пожар, удар молнии;

-взрыв;

-повреждение водой;

- противоправных действий третьих лиц;

-стихийные бедствия.

4.5. Договор страхования Имущества заключается Арендатором со страховой компанией в соответствии с Правилами страхования страховой компании, позволяющими предоставить страховое покрытие в объеме, не менее, чем указанно в п. 4.5 настоящего Договора.

4.6. Страховая сумма в отношении страхования Имущества определяется в размере, не меньшем, чем его действительная стоимость (рыночная стоимость приобретения имущества).

4.7. Договор страхования вступает в силу с момента приема Арендатором Имущества по Акту приема-передачи и действуют до дня возврата Имущества Арендодателю по акту возврата.

5. Порядок возврата Имущества Арендодателю

5.1 Арендуемое Имущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем по акту возврата в течение 3 (трех) дней с момента прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором.

5.2. До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта возврата Имущества Арендатор обязан:

5.2.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

5.2.2. Освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

5.3. Арендодатель вправе удерживать, а также перемещать в иные помещения имущество, принадлежащее Арендатору, оставшееся у него после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательства Арендатора по погашению задолженности по настоящему Договору.

5.4. Подписанный Сторонами акт возврата приобщается к каждому экземпляру настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

6. Арендная плата и порядок расчетов по Договору

6.1. Размер арендной платы составляет 3 144 (три тысячи сто сорок четыре) рубля 00 копеек за 1 квадратный метр в год, в том числе НДС (20%) 524 (пятьсот двадцать четыре) рубля 00 копеек, в соответствии с отчетом от 08.11.2021 № 01-211021 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества.

Размер месячной арендной платы составит \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ коп., в том числе НДС 20% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ коп. (по результатам аукциона). Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи Имущества.

6.2. В арендную плату, установленную п. 6.1. настоящего Договора, не включена стоимость коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов. Договор на компенсацию Арендатором расходов Арендодателя на коммунальные услуги, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы заключается Арендатором отдельно в соответствии с пунктом 3.2.26. настоящего Договора.

6.3. Плата по настоящему Договору, указанная в п. 6.1., перечисляется Арендатором самостоятельно без выставления счета на расчетный счет Арендодателя авансовым платежом за 3 (три) календарных месяца (календарный квартал), не позднее 10 (десятого) числа первого месяца каждого календарного квартала.

Обязательство по внесению платы, указанной в п. 6.1., возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества и прекращается с момента возврата Арендатором Имущества, оформленного соответствующим актом возврата Имущества.

Расчет арендной платы производится с учетом количества фактических дней пользования Имуществом.

6.4. В случае досрочного освобождения Имущества Арендатором без оформления соответствующего Соглашения о расторжении настоящего Договора, Арендатор не освобождается от обязанности по внесению платежей по настоящему Договору до окончания срока действия настоящего Договора на расчетный счет Арендодателя.

6.5 Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору счет-фактуру не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

7. Ответственность Арендатора

7.1. В случае отказа или неисполнения Арендатором обязательства принять Имущество от Арендодателя, в соответствии с [пунктом 3.2.1](#Par52) настоящего Договора по акту приема-передачи, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор и взыскать штраф в размере трехкратного размера арендной платы.

7.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом [3.2.](#Par57)8, [4.2](#Par76) настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы.

7.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами [3.2.10](#Par63) настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в размере трехкратной арендной платы, а также привести Имущество в первоначальное состояние за свой счет и в срок, устанавливаемый Арендодателем.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами [3.2.11](#Par64), [3.2.12](#Par65), [3.2.13](#Par66) настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в размере годовой арендной платы.

7.5. За неисполнение обязательства по возврату Имущества, в соответствии с [пунктом 3.2.1](#Par72)8 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить пени в размере 5 % от месячной арендной платы за каждый день просрочки возврата Имущества, указанного в [пункте 1.1](#Par22). настоящего Договора.

7.6. В случае досрочного освобождения Имущества Арендатором без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от обязанности по внесению арендной платы до окончания срока действия настоящего Договора.

7.7. Оплата штрафа и пени не освобождает Арендатора от выполнения иных обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.8. В случае гибели или повреждения Имущества по вине Арендатора, последний обязан возместить реальный ущерб, причиненный Арендодателю.

7.9. Арендатор уведомлен, что в случае нарушения условий настоящего договора в информационную систему «Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков», ведение которой осуществляется на официальном сайте по закупкам атомной отрасли www.rdr.rosatom.ru в соответствии с утвержденными Госкорпорацией «Росатом» Едиными отраслевыми методическими указаниями по оценке деловой репутации, могут быть внесены сведения и документы о таких нарушениях.

Основанием для внесения сведений в информационную систему «Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков» могут являться:

1) выставленные Арендодателем и принятые Арендатором неустойки за нарушение сроков исполнения обязательств по настоящему договору или иных условий договора и (или) убытки, причиненные таким нарушением;

2) судебные решения (включая решения третейских судов) о выплате Арендатором неустойки за нарушение сроков исполнения договорных обязательств или иных условий договора и (или) возмещении убытков, причиненных указанным нарушением;

3) подтвержденные судебными актами факты фальсификации Арендатором документов на этапе заключения или исполнения настоящего договора.

Арендатор предупрежден, что сведения, включенные в информационную систему «Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков», могут быть использованы Арендодателю при оценке его деловой репутации в последующих закупочных процедурах и (или) в процессе принятия решения о заключении договора с ним.

8. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок

8.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Арендодателя и Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных [п. 8.3](#Par183) настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами и оформляются дополнительным соглашением.

8.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

8.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в случае несоблюдения Арендатором следующих условий:

1) при неуплате или просрочке Арендатором внесения арендной платы в полном объеме в срок, установленный [пунктом 3.2.](#Par57)8. настоящего Договора, в течение 2 (двух) раз подряд - вне зависимости от последующей оплаты;

2) при невыполнении обязательств, предусмотренных пунктами [3.2.](#Par60)9, [3.2.1](#Par69)4, 10 настоящего Договора.

3) при невыполнении Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора.

В случае отказа Арендодателя от настоящего Договора в одностороннем порядке без обращения в суд Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление. Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора, при этом Арендатор обязан освободить Имущество и передать его по акту приема-передачи в течение 3 (трех) дней с даты, указанной в уведомлении.

8.4. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами [3.2.1](#Par52), [3.2.2](#Par52), [3.2.9](#Par58), [3.2.10](#Par61), [3.2.1](#Par63)1, [3.2.16](#Par65) настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате штрафа и пени.

8.5. По истечении срока настоящего Договора, заключение договора на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения аукциона в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Обращение Стороны в суд допускается только после предварительного направления претензии (второй) другой Стороне и получения ответа (или пропуска срока, установленного на ответ) этой Стороны.

Заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. Претензия направляется адресату заказным письмом с уведомлением о вручении посредством почтовой связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку.

К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию (в случае направления претензии единоличным исполнительным органом общества/предприятия полномочия подтверждаются выпиской из ЕГРЮЛ). Указанные документы представляются в форме копий, заверенных печатью Стороны и подписью лица, уполномоченного действовать от имени Стороны. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия подписавшего ее лица (а также полномочия лица, заверившего копии), считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и в письменной форме уведомить заинтересованную Сторону о результатах ее рассмотрения в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии с приложением обосновывающих документов, а также документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего ответ на претензию. Ответ на претензию направляется адресату заказным письмом с уведомлением о вручении посредством почтовой связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку.

9.2. Любой спор, разногласие, претензия или требование, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются по выбору истца:

1) путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента.

Стороны соглашаются, что для целей направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов будут использоваться следующие адреса электронной почты:

Арендодатель: [epyakushina@norao.ru](mailto:epyakushina@norao.ru), info@norao.ru

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В случае изменения указанного выше адреса электронной почты Сторона обязуется незамедлительно сообщить о таком изменении другой Стороне, а в случае, если арбитраж уже начат, также Российскому арбитражному центру при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража». В ином случае Сторона несет все негативные последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу электронной почты.

Стороны принимают на себя обязанность добровольно исполнять арбитражное решение.

Решение, вынесенное по итогам арбитража, является окончательным для Сторон и отмене не подлежит.

В случаях, предусмотренных главой 7 Регламента Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража», Сторонами может быть заключено соглашение о рассмотрении спора в рамках ускоренной процедуры арбитража.

*либо*

2) в Международном коммерческом арбитражном суде при Торгово-промышленной палате Российской Федерации в соответствии с Правилами арбитража внутренних споров. Арбитражное решение является для Сторон окончательным;

*либо*

3) в порядке арбитража (третейского разбирательства), администрируемого Арбитражным центром при Российском союзе промышленников и предпринимателей (РСПП) в соответствии с его правилами, действующими на дату подачи искового заявления. Вынесенное третейским судом решение будет окончательным, обязательным для Сторон и не подлежит оспариванию.

10. Раскрытие информации

10.1. Раскрытие информации Арендатором.

10.1.1. Арендатор гарантирует Арендодателю, что сведения и документы в отношении всей цепочки собственников и руководителей, включая бенефициаров (в том числе конечных) Арендатора, предоставленные Арендодателю [epyakushina@norao.ru](mailto:epyakushina@norao.ru), info@norao.ru, являются полными, точными и достоверными.

10.1.2. При изменении Сведений Арендатор обязан не позднее пяти дней с момента таких изменений направить Арендодателю соответствующее письменное уведомление с приложением копий подтверждающих документов, заверенных нотариусом или уполномоченным должностным лицом Арендатора.

10.1.3. Арендатор настоящим выдает свое согласие и подтверждает получение им всех требуемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в том числе, о коммерческой тайне и о персональных данных) согласий всех упомянутых в Сведениях лиц на обработку предоставленных Сведений Арендодателю, а также на раскрытие Арендодателем Сведений, полностью или частично, компетентным органам государственной власти (в том числе, Федеральной налоговой службе Российской Федерации, Минэнерго России, Росфинмониторингу, Правительству Российской Федерации) и последующую обработку Сведений такими органами (далее - «Раскрытие Сведений»). Арендатор освобождает Арендодателя от любой ответственности в связи с Раскрытием Сведений, в том числе, возмещает Арендодателю убытки, понесенные в связи с предъявлением Арендодателю претензий, исков и требований любыми третьими лицами, чьи права были или могли быть нарушены таким Раскрытием Сведений.

10.1.4. Если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, отказ от предоставления, несвоевременное и (или) недостоверное и (или) неполное предоставление Сведений (в том числе, уведомлений об изменениях с подтверждающими документами) является основанием для одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора и предъявления Арендодателем Арендатору требования о возмещении убытков, причиненных прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором соответствующего письменного уведомления Арендодателя, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.

10.1.5. Арендатор и Арендодатель подтверждают, что условия Договора о предоставлении Сведений, а также о поддержании их актуальными признаны ими существенными условиями Договора в соответствии со [статьей 432](consultantplus://offline/ref=C96D662132BD1F4A7B515D07D8BF4C75A4345236F002113DFB24C714417287A5650E2B8BEC1C72927953A180D6CDAFD7A3AEB62954AB2E2BC4M1J) Гражданского кодекса Российской Федерации.

11. Заверения об обстоятельствах

11.1. Каждая Сторона гарантирует другой Стороне, что:

сторона вправе заключать и исполнять Договор;

заключение и (или) исполнение Стороной Договора не противоречит прямо или косвенно никаким законам, постановлениям, указам, прочим нормативным актам, актам органов государственной власти и (или) местного самоуправления, локальным нормативным актам Стороны, судебным решениям,

стороной получены все и любые разрешения, одобрения и согласования, необходимые ей для заключения и (или) исполнения Договора (в том числе в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Стороны, включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки).

11.2. Арендатор настоящим гарантирует, что он не контролируются лицами, включенными в перечень лиц, указанный в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=C96D662132BD1F4A7B515D07D8BF4C75A53C5A33F30D113DFB24C714417287A5650E2B8BEC1E72967353A180D6CDAFD7A3AEB62954AB2E2BC4M1J) Правительства Российской Федерации от 01.11.2018 № 1300 «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 22.10.2018 № 592», а также что ни он сам, ни лицо, подписавшее настоящий договор, не включены в перечни лиц в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с указанным Постановлением

Правительства Российской Федерации или в соответствии с любыми иными актами Президента или Правительства Российской Федерации.

В случае включения Арендатора, его единоличных исполнительных органов, иных лиц, действующих от его имени или лиц, которые его контролируют в перечни лиц в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с какими-либо актами Президента или Правительства Российской Федерации Арендатор незамедлительно информирует об этом Арендодателя.

Арендатор и Арендодатель подтверждают, что условия настоящего пункта признаны ими существенными условиями настоящего Договора в соответствии со [статьей 432](consultantplus://offline/ref=C96D662132BD1F4A7B515D07D8BF4C75A53D5A39F509113DFB24C714417287A5650E2B8BEC1C72927953A180D6CDAFD7A3AEB62954AB2E2BC4M1J) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, не предоставление Арендатором указанной в настоящем пункте информации, а равно получение Арендодателем соответствующей информации о включении Арендатора, а также иных лиц, указанных в настоящем пункте, в указанные перечни лиц любым иным способом, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Арендодателем от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором соответствующего письменного уведомления Арендодателя, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.

Факт включения Арендатора, а также иных лиц, указанных в настоящем пункте, в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с какими-либо актами Президента или Правительства Российской Федерации, не является обстоятельством непреодолимой силы для Арендатора.

12. Прочие условия

12.1. Приложения № № 1, 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.2. Неотделимые улучшения не возмещаются Арендатору, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением к настоящему Договору, содержащим, в том числе смету затрат на неотделимые улучшения и размер возмещения.

12.3. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

12.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

12.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в 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.

12.6. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу, оформляются в письменном виде и вручаются через экспедицию (канцелярию), либо путем направления почтового отправления с уведомлением о вручении.

12.7. Стороны обязаны ежеквартально производить сверку расчетов по обязательствам, возникшим по Договору.

12.7.1. Арендодатель представляет подписанные со своей стороны акты сверки расчетов, составленные на последнее число месяца прошедшего квартала в 2 (двух) экземплярах.

12.7.2. Арендатор в течение 5 (пяти) дней с даты получения акта сверки подписывает его и возвращает один экземпляр Арендодателю, либо, при наличии разногласий, направляет в адрес Арендодателя подписанный протокол разногласий.

12.8. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Имущества в соответствии с установленными нормативами.

12.9. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

12.10. В случае обнаружения нарушения Арендатором [п. 3.2.5](#Par55) Договора Арендодатель вызывает представителя Арендатора для составления акта осмотра. При неявке представителя акт составляется в одностороннем порядке. По результатам осмотра Арендодатель выдает Арендатору предписание с указанием срока устранения допущенных нарушений.

12.11. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

12.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

К настоящему Договору прилагаются:

[Приложение №](#Par723) 1. Акт приема-передачи Имущества (Форма).

Приложение № 2. Поэтажный план с экспликацией.

**Адреса и банковские реквизиты Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель:  **ФГУП «НО РАО»**  Место нахождения: 119017, г. Москва ул. Пятницкая, д.49А, стр.2  ИНН: 5838009089,  КПП: 770501001  ОГРН: 1027739034344  р/с: 40502810900000007786  в: ГПБ (АО) г. Москва  к/с: 30101810200000000823  БИК: 044525823    От Арендодателя:  Первый заместитель генерального директора по операционным вопросам ФГУП «НО РАО»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Голуб С.И./ |  | Арендатор:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН:  КПП:  ОГРН:  ОКПО:  ОКВЭД:  р/с:  в: «Наименование банка»  к/с:  БИК:  От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 1

к Договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

« » 2021г

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (Форма)**

г. Москва « » 2021г

Федеральное государственное унитарное предприятия «Национальный оператор по обращению с радиоактивными отходами» (ФГУП «НО РАО»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя генерального директора по операционным вопросам Голуба Сергея Ивановича, действующего на основании доверенности от 19.06.2020 № 319/60/2020-ДОВ, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество: помещение на этаже 2, пом. I, комн. 22,23,24,25,26,27,33,34,35,36,37,38,39,44,47,50; помещение на этаже 3, пом. I, комн. 15,15а,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,28,29 по адресу: г. Москва, район Лефортово, ул. Красноказарменная, д. 12, стр. 5 (кадастровый номер здания 77:04:0001006:1102) (далее – «Имущество»). Цель использования Имущества Арендатором – под производство

1.2. Имущество передается в состоянии, известном Арендатору в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Претензий по состоянию Имущества Арендатор не имеет.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель:  **ФГУП «НО РАО»**  Место нахождения: 119017, г. Москва ул. Пятницкая, д.49А, стр.2  ИНН: 5838009089,  КПП: 770501001  ОГРН: 1027739034344  р/с: 40502810900000007786  в: ГПБ (АО) г. Москва  к/с: 30101810200000000823  БИК: 044525823  От Арендодателя:  Первый заместитель генерального директора по операционным вопросам ФГУП «НО РАО»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Голуб С.И./ |  | Арендатор:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН:  КПП:  ОГРН:  ОКПО:  ОКВЭД:  р/с:  в: «Наименование банка»  к/с:  БИК:  От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 2

к Договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от « » 2021 г

**Поэтажный план с экспликацией**

(состав передаваемого в аренду имущества с отображением помещений на поэтажном плане)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № этажа | Номер помещения по техпаспорту | Номер комнаты по техпаспорту | Наименование комнаты по техпаспорту | Площадь, кв.м. |
| 1 | 2 | I | 22 | Склад | 57,9 |
| 2 | 2 | I | 23 | Пом. Производств. | 72 |
| 3 | 2 | I | 24 | Пом. Производств. | 71,5 |
| 4 | 2 | I | 25 | Коридор | 6,4 |
| 5 | 2 | I | 26 | Коридор | 5,2 |
| 6 | 2 | I | 27 | Кабинет | 75 |
| 7 | 2 | I | 33 | Пом. Производств. | 56,5 |
| 8 | 2 | I | 34 | Коридор | 5,3 |
| 9 | 2 | I | 35 | Коридор | 8,0 |
| 10 | 2 | I | 36 | Лаборатория | 20,6 |
| 11 | 2 | I | 37 | Кладовая | 9,9 |
| 12 | 2 | I | 38 | Коридор | 9,1 |
| 13 | 2 | I | 39 | Лаборатория | 40,3 |
| 14 | 2 | I | 44 | Пом. Производств. | 42,8 |
| 15 | 2 | I | 47 | Пом. Производств. | 85,6 |
| 16 | 2 | I | 50 | Пом. Производств. | 85,7 |
| **Итого площадь помещений 2 этажа** | | | |  | **651,8** |
| 17 | 3 | I | 15 | Цех | 153,5 |
| 18 | 3 | I | 15а | Цех | 271,8 |
| 19 | 3 | I | 16 | Пом. Производств. | 56,2 |
| 20 | 3 | I | 17 | Кабинет | 38,4 |
| 21 | 3 | I | 19 | Раздевалка | 37,8 |
| 22 | 3 | I | 20 | Кладовая | 23,4 |
| 23 | 3 | I | 21 | Цех | 246,2 |
| 24 | 3 | I | 22 | Раздевалка | 31,5 |
| 25 | 3 | I | 23 | Склад | 39,4 |
| 26 | 3 | I | 24 | Склад | 27,4 |
| 27 | 3 | I | 25 | Склад | 16,3 |
| 28 | 3 | I | 26 | Пом. Производств. | 129,2 |
| 29 | 3 | I | 28 | Пом. Производств. | 18,9 |
| 30 | 3 | I | 29 | Кладовая | 12,4 |
| **Итого площадь помещений 3 этажа** | | | | | **1102,4** |

ппп

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| От Арендодателя:  Первый заместитель генерального директора по операционным вопросам ФГУП «НО РАО»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Голуб С.И./ |  | От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |



