**Договор**

**аренды нежилого помещения**

г. Пенза «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**АО «Корпорация развития Пензенской области»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Матюкина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется предоставить за плату Арендатору во временное владение и пользование часть здания (далее по тексту - Помещение), общей площадью 1 600 кв.м., включающую в себя часть помещения №32 на 1 этаже (нумерация помещений взята из технического паспорта здания). Расположение Помещения определено в поэтажном плане из технического паспорта и выделено штриховкой (Приложение №1 к настоящему договору, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора), а Арендатор обязуется принять данное Помещение, временно владеть им, содержать его, а также уплачивать арендную плату в соответствие с условиями настоящего Договора аренды.

1.2. Помещение находится в корпусе № 1, расположенном по адресу: г. Пенза, ул. Центральная, 1 (Промышленный технопарк «Союз, кадастровый номер здания 58:29:3008003:4090). Имеет автомобильный и пешеходный доступ. **Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем внесена запись в ЕГРН о государственной регистрации права за № 58:29:3008003:4090-58/059/2021-1 от 19.11.2021.**

1.3. На момент заключения настоящего Договора Помещение, сдаваемое в аренду, не является предметом исков третьих лиц, не сдано в аренду, не передано в безвозмездное пользование и не находится в фактическом владении или пользовании третьих лиц, в спорах и под арестом не состоит. На момент заключения настоящего Договора Помещение имеет обременение в виде ипотеки, а именно: ипотека здания (корпус №1), в котором расположено Помещение, в пользу Фонда развития промышленности Пензенской области (ИНН: 5837070066) с 25.06.2020 по 09.06.2027 на основании Договора ипотеки № 6 от 09 июня 2020 г.

1.4. Помещение передается с целью использования в производственной деятельности (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать какое производство)*) и прочие виды деятельности, которые соответствуют коммерческой деятельности Арендатора (кодам ОКВЭД Арендатора). Не допускается использование Помещений не по целевому назначению, в том числе: в качестве жилого помещения, содержания животных, хранения вещей, изъятых из оборота, а также иного имущества, хранение которого запрещено действующим законодательством, противопожарными или экологическими нормами и правилами.

Соблюдение целевого использования Стороны признают существенным условием Договора, и в случае его нарушения Арендатором, Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке и возмещения возникших в связи с этим убытков. Ответственность за нарушение данного требования возлагается на Арендатора.

1.5. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования Помещения не в соответствии с условиями Договора аренды.

1.6. Передача Помещений Арендатору по настоящему договору обусловлено взятием Арендатором обязательств по выполнению им заявленных показателей социально-экономической эффективности реализуемого инвестиционного проекта. Соблюдение данного требования Стороны признают существенным условием Договора, и в случае невыполнения Арендатором заявленных показателей (Приложение № 3), Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке.

1.7. Помещение передается по Акту приема-передачи (Приложение № 2), являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. Акт приема-передачи подписывается уполномоченными представителями Арендодателя и Арендатора. Помещение считается переданным и Арендатор вправе его эксплуатировать с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

При приеме-передаче Помещения все выявленные недостатки отражаются в Акте приема-передачи. Недостатки, которые невозможно было установить при визуальном осмотре во время приема-передачи помещений и которые возникли не по вине Арендатора, устраняются по письменному обращению Арендатора к Арендодателю в согласованный сторонами срок. При этом если эти недостатки не были указаны в акте приема-передачи, Арендодатель не имеет право ссылаться на то, что они не отражены в Акте.

1.8. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендованного Помещения не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

1.9. В течение срока действия договора Арендатор не вправе передавать арендуемое Помещение в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.10. Доходы, а также продукция, полученная Арендатором в результате использования арендованного Помещения, являются его собственностью.

**2. Арендная плата по Договору и порядок расчетов**

2.1. Арендатор уплачивает Арендодателю ежемесячную арендную плату, состоящую из фиксированного платежа (фиксированной части) и суммы переменного платежа (переменной части) в размере, эквивалентном стоимости расходов, связанных с содержанием здания и коммунальных услуг (отопление, водоснабжение и водоотведение), фактически потребленных Арендатором.

Сумма фиксированного платежа рассчитывается следующим образом:

- с момента заключения договора до 31 декабря 2024 года включительно исходя из 215 (двести пятнадцать) рублей 00 копеек за один квадратный метр в месяц, включая НДС 20%;

- с 1 января 2025 года до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается срок окончания действия договора с учетом пункта 3.2)* исходя из 235 (двести тридцать пять) рублей 00 копеек за один квадратный метр в месяц, включая НДС 20%;

Таким образом, фиксированная стоимость аренды всего Помещения составляет:

- с момента заключения договора до 31 декабря 2024 года включительно - 344 000 (триста сорок четыре тысячи) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20%;

- с 1 января 2025 года до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается срок окончания действия договора с учетом пункта 3.2)* – 376 000 (триста семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20%.

2.2. Фиксированный платеж, указанный в п. 2.1 настоящего Договора выплачивается Арендатором путем безналичного перечисления на расчетный счет Арендодателя на основании выставленных Арендодателем счетов на оплату в следующем порядке:

- оплата арендной платы за первый, в том числе неполный, месяц пользования Помещением производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения;

- далее ежемесячно в срок не позднее 3-го числа текущего месяца аренды.

Арендная плата за первый и последний месяцы аренды определяется исходя из текущей ставки арендной платы, и в соответствии с фактическим сроком пользования Помещением в календарных днях.

2.3. **Переменный платёж** (компенсация расходов за отопление, водоснабжение и водоотведение) подлежит возмещению Арендатором в соответствии с показаниями внутренних приборов учета либо в случае отсутствия соответствующих приборов учета соразмерно арендуемой площади Помещения по отношению ко всему зданию по тарифам ресурсоснабжающей организации (тарифам оказания услуг) на основании выставленного Арендодателем счета, в течение 5 календарных дней со дня его получения Арендатором. Приборы учета должны быть установлены Арендатором самостоятельно и за свой счет не позднее 5 рабочих дней с момента подписания настоящего договора в установленном законом порядке.

2.4. Арендатор обязан самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами, образующимися в результате деятельности своего предприятия и оплачивать их вывоз, заключив договор со специализированной организацией.

Места общего пользования промышленного технопарка «Союз», располагающиеся за пределами арендованного помещения и не имеющие прямого отношения к деятельности Арендатора должны быть оборудованы специальными контейнерами, которые устанавливаются Арендодателем самостоятельно и за свой счет.

2.5. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет оплачивать потребленную электроэнергию, заключив Договор с электроснабжающей организацией.

2.6. Днем оплаты арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.7. Арендная плата подлежит начислению с момента передачи Помещения Арендодателем Арендатору по акту приема – передачи и по день передачи (возврата) Помещения Арендатором Арендодателю включительно.

2.8. Арендодатель и Арендатор подтверждают взаимное согласие на обмен юридически значимыми бухгалтерскими документами (актами выполненных работ, счетами-фактурами, счетами на оплату, актами сверок) в электронном виде в том случае если технические средства и возможности позволяют принимать и обрабатывать электронные формы документов. Обмен документами в электронном виде осуществляется по телекоммуникационным каналам связи через систему электронного документооборота СБИС, с соблюдением требований российского законодательства, действующих на дату отправки документа.

**3.Срок аренды и действия договора**

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по договору.

3.2. Помещение передается Арендодателем во временное владение и пользование Арендатора на срок 11 месяцев с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет право на заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурсных процедур на присвоение статуса резидента промышленного технопарка «Союз» и при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не менее чем за 15 календарных дней до истечения срока аренды.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора, в том числе цена арендной платы, срок аренды, могут быть изменены по соглашению сторон. При не достижении соглашения сторон по новым условиям договор считается незаключенным и арендатор обязан освободить арендованное Помещение по требованию Арендодателя либо стороны по взаимной договоренности могут передать возникший преддоговорной спор на рассмотрение Арбитражного суда Пензенской области.

**4. Условия улучшения Помещения**

4.1. Улучшения Помещения, осуществленные Арендатором за свой счет и отделимые без вреда для Помещения, являются собственностью Арендатора.

4.2. Под неотделимыми улучшениями Стороны понимают улучшения, которые невозможно использовать отдельно от Помещения, и которые не несут самостоятельную функциональную нагрузку вне Помещения

В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель не возмещает Арендатору его расходы на неотделимые улучшения, произведенных силами и средствами Арендатора, в том числе, но не ограничиваясь:

- возведение внутренних разделений помещений в Помещении, путем установки перегородок;

- устройство административно бытового блока;

- прокладку системы водоснабжения и самотёчной хозяйственно-бытовой канализации до наружного колодца от точек врезки (точек подключения) в Помещении, указанных Арендодателем в письменном виде;

- установка индивидуальных счетчиков ресурсопотребления в Помещении;

- установку первичных средств пожаротушения в Помещении.

4.3. Настоящим Стороны договорились, что оборудование Арендатора, устанавливаемое внутри Помещения для осуществления Арендатором деятельности, согласно пункту 1.4 настоящего Договора, не является неотделимым от Помещения.

4.4. Создание неотделимых улучшений в Помещении, возможно только с предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор согласует с Арендодателем проектно-сметную документацию таких неотделимых улучшений, в случае необходимости такой проектно-сметной документации. По завершению работ Арендатор передаёт Арендодателю всю необходимую и согласованную техническую документацию по неотделимым улучшениям.

4.5. По установке или добавлении Арендатором любых неустранимых или неотделимых дополнительных работ в Помещении без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендодатель немедленно становится и остается исключительным собственником таких дополнительных работ, а Арендатор не удерживает никакого права собственности или прав на компенсацию в их отношении.

4.6. Сторонами в ходе переговоров может быть согласовано производство одной из Сторон тех или иных неотделимых улучшений Помещения, а также порядок компенсации соответствующих расходов другой стороной. Указанные договоренности оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

**5. Обязанности и права сторон**

**5.1. Арендодатель обязуется:**

5.1.1. Передать Помещение по Акту передачи, подтверждающему факт передачи Помещения, *в день подписания настоящего Договора*.

5.1.2. Передать (предоставить) Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

5.1.3. Не вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Арендатора при условии соблюдения последним требований законодательства РФ и условий настоящего Договора, за исключением случаев, когда вмешательство Арендодателя прямо предусмотрено настоящим договором (капитальный ремонт, устранение аварий и проч.) с обязательным согласованием с Арендатором всех действий.

5.1.4. В случае аварий внутренних, энерго- и других инженерных сетей и коммуникаций в Помещении, в том числе в случае протекания кровли, крышных оконных витражей Помещения, произошедших по вине Арендодателя, за свой счет и в кратчайшие сроки принимать все необходимые меры к их устранению.

5.1.5. По окончании срока аренды принять Помещение и имущество, находящееся в Помещении и указанное в Акте приема-передачи, от Арендатора по Акту возврата Помещения.

5.1.6. Производить при необходимости капитальный ремонт (по согласованию с Арендатором – сроки, объём) Помещения своими силами и за свой счет.

5.1.7. Принимать необходимые меры по обеспечению пожарной безопасности, установленные действующим законодательством РФ, за исключением мер, обязанность по выполнению которых в соответствии с настоящим договором и законодательством закреплена за Арендатором. Арендодатель обязуется обеспечить Помещение планами эвакуации, пожарной сигнализацией системой автоматического пожаротушения и указателями выхода. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору Планы эвакуации, документы, удостоверяющие установку и работоспособность пожарной сигнализации, системы автоматического пожаротушения и указателей выхода.

**5.2. Арендатор обязуется:**

5.2.1. Принять от Арендодателя Помещение по Акту приема – передачи в срок, указанный в Договоре.

5.2.2. Использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.3. Поддерживать Помещение в исправном состоянии, нести все возникающие в связи с эксплуатацией Помещения расходы, не осуществлять действий, которые могут привести к повреждению переданных в пользование согласно схемам разграничения коммуникаций, внутренних инженерных сетей и другого технологического оборудования Помещения. Содержать Помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН в течение всего срока аренды, нести расходы по содержанию Помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

Не производить без согласия Арендодателя внутреннюю перепланировку Помещения**,** не переносить систему электропроводки и другие коммуникации без согласования с Арендодателем. Для изменения системы электропроводки Арендатор направляет уведомление Арендодателю, которое рассматривается им в течение 15 (Пятнадцать) календарных дней.

5.2.4. Соблюдать Правила внутреннего распорядка для арендаторов Промышленного технопарка «Союз» (Приложение №4), требования Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (СЭС), Госпожнадзора, природоохранного законодательства РФ, иных требований законодательства РФ, установленные для организаций данного вида деятельности при использовании Помещения по назначению. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора представителям Арендодателя, государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, решая самостоятельно и за свой счет с этими организациями все возникшие вопросы, касающиеся порядка целевого использования и эксплуатации Помещения, и в установленные сроки устранять зафиксированные нарушения.

5.2.5. Арендатор несёт ответственность за эксплуатацию электрооборудования, в том числе и в случае его передачи совместно с арендуемым помещением. Арендатор обязан обеспечить соблюдение работниками/специалистами Арендатора, а также третьими лицами, привлеченными Арендатором, требований правил устройства электроустановок, правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, а также обеспечить электробезопасность электрической проводки и электрических соединений.

Арендатор является ответственным за электрохозяйство до границ разделения эксплуатационной ответственности Сторон согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности силовых и осветительных сетей (Приложение №5).

5.2.6. Арендатор обязан принимать необходимые меры по обеспечению пожарной безопасности, установленные действующим законодательством РФ, в том числе:

- предоставить Арендодателю сведения для определения категории по взрывоопасной и пожарной опасности, класса зоны на все производственные и складские помещения и соблюдать необходимые требования, предъявляемые к утвержденным категориям и зонам, вывесить на входах данных помещений соответствующие обозначения;

- разработать инструкции о мерах пожарной безопасности для всех помещений и ознакомить их со своими сотрудниками,

- организовать вводные, первичные и повторные инструктажи по пожарной безопасности для своих сотрудников, а также обучение должностных лиц по программам дополнительного профессионального образования,

- обеспечить арендуемые помещения и пути эвакуации в них знаками пожарной безопасности;

- приобрести необходимое количество огнетушителей в арендуемые Помещения в соответствии с их площадью и категории пожарной опасности, производить техническое обслуживание огнетушителей, находящихся в арендуемых Помещениях,

- участвовать в разработке Арендодателем декларации пожарной безопасности на объекте,

- принять в случае необходимости меры по разделению между собой ограждающими огнестойкими конструкциями частей арендуемого Помещения различных классов функциональной пожарной опасности, оборудовать их при необходимости установками автоматического пожаротущения (напр., окрасочных и сушильных камер, циклонов для сбора горючих материалов и др.),

- обеспечить в случае необходимости перекрытие зазоров и отверстий в местах пересечения противопожарных преград коммуникациями негорючими материалами,

- нести ответственность за действия работников, а также за действия третьих лиц, привлеченных Арендатором, при нарушении правил пожарной безопасности для выполнения работниками Арендатора своих должностных обязанностей и/или выполнения работ или оказания услуг третьими лицами для Арендатора при осуществлении им коммерческой деятельности,

- запрещается загромождать и/или блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы.

Требования Госпожнадзора, обращенные к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемого Арендатором Помещения, обязательны для исполнения Арендатором.

Ответственность за пожарную безопасность, за соблюдение требований всех норм и правил в соответствии с действующим законодательством РФ несет Арендатор в полном объеме в той мере, которая непосредственно касается вины Арендатора.

5.2.7. Арендатор обязан соблюдать технику безопасности и требования действующего законодательства в сфере охраны труда, обязан соблюдать требования действующего законодательства в сфере охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности, использования земли, водных и иных природных ресурсов. Арендодатель не несет ответственности за вред, причиненный вследствие нарушения Арендатором требований природоохранного законодательства РФ.

5.2.8. Нести ответственность за нарушение и повреждение коммуникаций, инженерных сетей и другого технологического оборудования, пожар, иную порчу имущества Арендодателя, возникших при вине Арендатора. В случае повреждения (выхода из строя) коммуникаций, оборудования, пожара, порчи имущества Арендодателя по вине Арендатора, а также установления факта негативного воздействия на окружающую среду, Арендатор компенсирует Арендодателю понесенные убытки (ущерб) и упущенную выгоду Арендодателя на основании соответствующей претензии, если собственником помещения будут доказаны причинение ему убытков в виде неполученного дохода, размер этого дохода (в том числе обоснованы периоды, в которых рассчитан размер неполученного дохода);

5.2.9. Производить за свой счет текущий ремонт Помещения с письменного разрешения Арендодателя и предварительного согласования календарного плана и состава ремонтных работ. При проведении текущего ремонта осуществлять за свой счет вывоз строительного мусора в согласованном с Арендодателем порядке.

Не производить в Помещении без письменного разрешения Арендодателя прокладки скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования, а также каких-либо иных неотделимых улучшений Помещения. В случае получения разрешения Арендатор несет ответственность за получение всех необходимых согласований с государственными и муниципальными органами и иными организациями.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок и переоборудования, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещение приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый Арендодателем.

5.2.10. Нести ответственность за сохранность Помещения, застраховать передаваемое в аренду помещение в течение 45 календарных дней с даты подписания настоящего Договора и обеспечить непрерывное страхование имущества, переданного в аренду на протяжении действия Договора, на сумму не менее остаточной стоимости арендуемого имущества на момент подписания договора; предоставить Арендодателю копии страховых полисов, подтверждающих выполнение Арендатором условий о страховании, указанные в настоящем Договоре, а также подтверждения оплаты страховой премии.

5.2.11. Возмещать Арендодателю все суммы штрафных санкций, наложенных на Арендодателя как на собственника Помещения уполномоченными органами по причине несоблюдения Арендатором правил и норм пожарной безопасности, санитарных требований, нормативов и иных неправомерных действий Арендатора, а также в случае превышения по промышленному технопарку «Союз» качества и количества сбрасываемых сточных вод сверх установленных нормативов стоимость соответствующих дополнительных услуг и плату за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения, определенные с учетом положений пункта 2.3 настоящего договора.

5.2.12. В случае аварии внутренних, тепло-, энерго- и других сетей в Помещении незамедлительно уведомить Арендодателя любым наиболее оперативным и целесообразным в данной ситуации способом, а также принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий.

Если арендуемое Помещение в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.

5.2.13. В день прекращения настоящего Договора освободить Помещение от имущества Арендатора, мусора, отходов производства и передать Арендодателю Помещение по Акту возврата с учетом естественного износа. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, а также оплаты неустойки в соответствии с настоящим договором.

5.2.14.Своевременно производить оплату арендной платы, предусмотренной настоящим Договором.

5.2.15. Оказывать содействие Арендодателю в осуществлении необходимых действий Арендодателя по осмотру арендуемого Помещения, исследованию технического состояния Здания, в котором находится Помещение.

5.2.16. Не использовать арендуемое помещение в качестве залога, не передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, не передавать арендуемое Помещение в пользование или в субаренду третьим лицам.

5.2.17. При расторжении Договора передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда от конструкции Помещения.

5.2.18. Арендатор обязан самостоятельно осуществлять уборку и техническое содержание арендуемых помещений, а также мест общего пользования (коридор, туалет, душевая, входная группа), находящихся в эксплуатации Арендатора для осуществления работы его сотрудников в арендуемых помещениях.

5.2.19. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

**5.3. Арендодатель вправе:**

5.3.1. Проверять состояние Помещения и порядок пользования Помещением в любое время в присутствии представителя Арендатора без вмешательства в его деятельность. Арендодатель имеет право беспрепятственного доступа к инженерным сетям и коммуникациям, в т.ч. к системам вентиляции и кондиционирования, приборам учета потребляемой электрической энергии и водоснабжения, узлам ввода и др. видам жизненно важных систем.

5.3.2. В случае возникновения аварийной ситуации и/или возникновения непосредственной опасности для здания, в котором располагается арендуемое Помещение и/или лиц, находящихся в нем, Арендодатель и/или уполномоченные им лица, вправе в любой момент войти в Помещение без уведомления Арендатора для подготовки и осуществления срочных конструкционных изменений или ремонта, на которые Арендатор обязан согласиться в аварийной ситуации.

5.3.3. В случае неисполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 5.2.13 настоящего Договора, Арендодатель вправе самостоятельно освободить Помещение от находящегося в нем имущества Арендатора, переместив его в иное помещение с обязательным уведомлением Арендатора о месте хранения его имущества. Арендодатель имеет право после истечения шести календарных месяцев с момента расторжения договора и отсутствием компенсации расходов на хранение, удержать имущество Арендатора до полного исполнения Арендатором принятых по Договору обязательств. Расходы Арендодателя по хранению удержанного имущества, подлежат дополнительному возмещению Арендатором и равняются размеру арендной платы за арендованное Помещение, действующему на момент удержания имущества Арендатора. Арендодатель вправе обратить взыскание на удерживаемое имущество и реализовать его по истечении тридцати календарных дней с момента принятия выше указанного имущества на хранение через проведение открытых торгов. За счёт денежных средств, полученных от реализации удержанного имущества, покрываются расходы по оплате задолженности по арендной плате, хранению, организации и проведению торгов, по оплате пени за просрочку внесения арендной платы и иных задолженностей Арендатора.

5.3.4. В отношении любого имущества Арендатора и/или любых устранимых или отделимых дополнительных работ, которые не удаляются Арендатором по истечение 7 (Семи) календарных дней с момента окончания срока аренды, Арендодатель вправе, действуя по своему выбору, либо:

- счесть такое имущество оставленным, в каковом случае такое имущество становится собственностью Арендодателя;

- удалить такое имущество или дополнительные работы полностью или частично любым образом по выбору Арендодателя и хранить их, не отвечая перед Арендатором за какую-либо их утрату. Арендатор несет финансовую ответственность за все расходы, понесенные в ходе такого удаления и хранения.

**5.4. Арендатор вправе:**

5.4.1. С предварительного письменного согласия Арендодателя своими силами и за свой счет осуществлять следующее:

- производить улучшение придомовой территории здания, в котором расположено арендуемое Помещение;

- проводить улучшения арендуемых помещений и работы по внутренней перепланировке (переоборудования) Помещения;

- устанавливать в Помещении какое-либо техническое оборудование, требующее подсоединения к инженерным системам Помещения или стационарного прикрепления к конструктивным частям здания, в котором расположено Помещение с обязательным уведомлением Арендодателя. Согласие (несогласие) оформляется визой руководителя Арендодателя («Согласовано» или «не согласовано») на письменном уведомлении Арендатора.

**6. Условия расторжения Договора**

6.1. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке, по соглашению Сторон или в одностороннем порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ и условиям настоящего договора.

6.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

6.3. Арендатор вправе в судебном порядке досрочно расторгнуть Договор в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование либо создает препятствия к пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора.

- переданное в аренду Помещение имеет существенные недостатки, не оговоренные Арендодателем при заключении Договора и которые не могли были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при заключении Договора, при условии, что такие недостатки лишают Арендатора возможности пользоваться Помещением.

- в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, Помещение оказалось непригодным для дальнейшего использования;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.4. Действие настоящего Договора может быть досрочно прекращено в связи с односторонним отказом Арендатора от Договора (исполнения Договора) без обращения в суд (статья 450.1 Гражданского кодекса РФ) путем соответствующего письменного уведомления Арендодателю. Арендатор в этом случае по своему усмотрению определяет дату отказа от исполнения Договора, но не менее чем через 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента получения уведомления Арендодателем.

6.5. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке без обращения в суд в случае, когда арендатор:

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

6.6. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает имущество;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора по основаниям, указанным в настоящем пункте, только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

6.7. Действие настоящего Договора может быть досрочно прекращено в связи с односторонним отказом Арендодателя от Договора (исполнения Договора) без обращения в суд (статья 450.1 Гражданского кодекса РФ) и Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения возникших при этом убытков в следующих случаях:

- использования Арендатором Помещения не по целевому назначению;

- невыполнение Арендатором заявленных им показателей социально-экономической эффективности реализуемого инвестиционного проекта;

- передача Имущества в пользование третьим лицам или в субаренду либо использование его в качестве залога.

Договор считается расторгнутым по основаниям, перечисленным в настоящем пункте по истечении даты, указанной в уведомлении об отказе Арендодателя от исполнения Договора. Уведомления направляются в адрес Арендатора заказным письмом, направленным по реквизитам, указанным в п. 11.2 настоящего Договора, либо вручаются нарочным. В случае направления уведомления заказным письмом, уведомление считается полученным Арендатором по истечении 30 календарных дней с момента сдачи уведомления почтовому отделению связи. Арендодатель в этом случае по своему усмотрению определяет дату отказа от исполнения Договора, но не менее чем через 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента направления уведомления.

**7. Ответственность Сторон и форс-мажор**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его пригодности для целевого использования при заключении Договора или передаче Помещения в аренду.

7.3. Сторона Договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой Стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб).

7.4. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору доказывается Стороной, нарушившей обязательства.

7.5. За нарушение сроков оплаты, указанных в пункте 2 настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,05% от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки с даты наступления срока платежа до даты фактической уплаты долга.

7.6. За просрочку возврата арендованного Помещения Арендодателю в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки, а также пеню в размере 0,5 % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за месяц, за все время просрочки.

7.7. При возврате арендованного имущества с повреждениями по вине Арендатора, Арендатор уплачивает Арендодателю расходы по ремонту.

7.8. За передачу Помещения в пользование другим лицам, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 5% от рыночной стоимости Помещения на момент заключения настоящего Договора.

7.9. За нецелевое использование Помещения Арендатором, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 5 % от рыночной стоимости Помещения на момент заключения настоящего Договора.

7.10. Уплата неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает виновную Сторону Договора от исполнения своих обязательств по Договору.

7.11. В случае привлечения Арендодателя специализированными организациями, предоставляющими коммунальные услуги, а равно органами пожарного, санитарного контроля и иными уполномоченными организациями к административной и/или гражданско-правовой ответственности за нарушение Арендатором отраслевых норм и правил Арендатор возмещает Арендодателю понесенные им в связи с этим расходы.

7.12. Арендатор несет полную ответственность за ущерб, причиненный его действиями или бездействием Арендодателю и (или) каким-либо третьим лицам.

7.13. Погашение задолженности Арендатора перед Арендодателем по обязательствам настоящего Договора производится в следующем порядке:

- арендная плата;

- штрафы, пени, неустойки.

7.14. Арендатор не несет ответственность за порчу имущества Арендатора, размещенного в арендованном Помещении, при возникновении аварийных ситуаций (в том числе при аварии на объектах жилищно-коммунального хозяйства), причиной которых не являются действия Арендатора.

7.15. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, военные действия и т.д.).

7.16. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее трех календарных дней со дня наступления таких обязательств.

7.17. Арендатор несет ответственность за действия третьих лиц, которые оказались на территории помещения в связи с непосредственной деятельностью Арендатора.

**8. Порядок решения споров**

8.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства. Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд обязана предъявить другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований. При необходимости к претензии прилагаются документы, подтверждающие выявленные нарушения. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) календарных дней с момента ее получения.

8.2. При недостижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в Арбитражный суд Пензенской области.

**9. Прочие условия**

9.1. Отношения Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.

9.4. Настоящий Договор, Приложения, Дополнительные соглашения, уведомления, претензии и иные документы, переданные Сторонами посредством электронной почты по адресам, указанным Сторонами в п. 10.2 настоящего Договора, имеют силу оригинала с обязательным предоставлением подлинников в течение последующих 5 (пяти) рабочих дней. Стороны договорились, что, учитывая быстроту передачи сообщений по электронной почте, датой получения сообщения считается первый рабочий день, следующий за днем направления сообщения по электронной почте.

**10. Юридические адреса и реквизиты Сторон**

10.1. В случае изменения любых реквизитов, указанных в п. 10.2 настоящего Договора, Стороны Договора обязаны в десятидневный срок уведомить об этом друг друга.

10.2. Реквизиты Сторон:

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АО «Корпорация развития Пензенской области»440004, Пензенская обл., г.о. город Пенза, г. Пенза, ул. Центральная, стр. 1ВТел. (8412) 59-45-53, 59-45-50ИНН 5836636863 КПП 583601001р/с № 40702810139180001744 в Филиале "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ (ПАО) г.Москва БИК 044525411к/с 30101810145250000411E-mail: info@krpo.ruГенеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Матюкин С.В. м.п. |  |  |

**Приложение № 1**

**к Договору аренды нежилого помещения \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

План размещения арендуемого помещения по адресу: город Пенза, улица Центральная 1 (территория Промышленного технопарка «Союз»)



**От имени Арендодателя От имени Арендатора**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Матюкин С.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение №2**

**к Договору аренды нежилого помещения \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Акт приема-передачи нежилого помещения по договору аренды**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Пенза | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |  |

**АО «Корпорация развития Пензенской области»,** именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице генерального директора Матюкина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель предоставил Арендатору в аренду часть здания (далее по тексту - Помещение), общей площадью 1 600 кв.м., включающую в себя часть помещения №32 на 1 этаже (нумерация помещений взята из технического паспорта здания) Расположение Помещения определено в поэтажном плане из технического паспорта и выделено штриховкой (Приложение №1 к настоящему договору, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора)
2. Помещение находится в корпусе №1, расположенном по адресу: г. Пенза, ул. Центральная, 1 (Промышленный технопарк «Союз», кадастровый номер здания 58:29:3008003:4090).
3. Помещение представляет собой металлический каркас, обработанный огнезащитной краской, наружные стены сэндвич панели, внутренние железобетонные панели, цоколь пустотелые панели, утепленные снаружи. По наружной стене выполнено витражное остекление, окна ПВХ. Кровля мягкая рулонная утеплённая. Полы шлифованная монолитная плита по грунту. В помещении выполнена система водяного пожаротушения, дымоудаления, электрического освещения и отопления.
4. Стороны претензий по техническому состоянию предоставляемого помещения не имеют. Если таковые имеются, то они отражаются Сторонами в дату подписания Акта в замечаниях и дополнительном соглашении к Договору аренды нежилых помещений с указанием мер их устранения и финансовой стороны, поясняющей, чьими силами и за чей счёт они будут устранены.

**Передал: Принял:**

**От имени Арендодателя От имени Арендатора**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Матюкин С.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение №3**

**к Договору аренды нежилого помещения \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Показатели социально-экономической эффективности
реализуемого инвестиционного проекта**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Ед.изм. | 2024 год(план) | 2025 год (план) | 2026 год (план) | 2027 год (план) | 2028 год (план) |
| Общая сумма уплаченных налогов в бюджетную систему Российской Федерации, в .т.ч.: | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| - НДФЛ | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| - НДС | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| - УСН | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| - налог на имущество | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| - транспортный налог | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| - земельный налог | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| - налог на прибыль | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| Отчисления в социальный фонд | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| Объем промышленного производства | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| Объем прибыли | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| Объем инвестиционных вложений | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| Объем ФОТ | тыс. руб. |  |  |  |  |  |
| Количество вновь создаваемых рабочих мест | усл. ед. |  |  |  |  |  |
| Средняя численность работников, включая внешних совместителей  | чел. |  |  |  |  |  |
| Численность работников на 31 декабря отчетного года | чел. |  |  |  |  |  |
| Среднемесячная заработная плата работников | руб. |  |  |  |  |  |

**От имени Арендодателя От имени Арендатора**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Матюкин С.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение №5**

**к Договору аренды нежилого помещения \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Акт разграничения эксплуатационной ответственности
силовых и осветительных сетей

АО «Корпорация развития Пензенской области», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора Матюкина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт разграничения эксплуатационной ответственности силовых и осветительных сетей и достигли соглашение о нижеследующем:

**1. Разграничение эксплуатационной ответственности силовых сетей 0,4 кВ**

1.1. Корпус №1 расположен по адресу: г. Пенза, ул. Центральная, 1 (промышленный технопарк «Союз»).

1.2. Максимальная мощность – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации | Наименование электроустановки (оборудования) заявителя |
|  |  |

1.4 Схематично границы балансовой принадлежности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок:

**2. Разграничение эксплуатационной ответственности силовых и осветительных сетей 0,4 кВ**

2.1. Эксплуатационная ответственность Арендатора в арендуемых помещениях, расположенных по адресу: г. Пенза, ул. Центральная, д.1, корпус №1, определяется в полном объеме за электрохозяйство, включая силовые и осветительные сети, осветительные приборы, розетки, замену ламп и прочие электроприборы.

2.2. Максимальная потребляемая мощность в арендуемом Помещении не должна превышать \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**От имени Арендодателя От имени Арендатора**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Матюкин С.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_