ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

аренды имущества

г. Ярославль «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Открытое акционерное общество «Славнефть-Ярославнефтеоргсинтез» (ОАО «Славнефть-ЯНОС»), в дальнейшем именуемое Арендодатель, в лице генерального директора Карпова Николая Владимировича, действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_, вместе именуемые Стороны, руководствуясь законодательством РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ДРУГИЕ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью \_\_\_\_ кв.м. (далее по тексту - помещения) в здании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с прилегающей территорией общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

1.2. Указанные в п.1.1 помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения договора указанное имущество не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит, свободно от любых прав третьих лиц.

1.3. Место нахождения здания: г. Ярославль, Московский проспект, \_\_\_\_ (территория ОАО Славнефть-ЯНОС, планшет №\_\_, литер \_\_\_, тит. \_\_, R/3 \_\_, инв. № \_\_\_). Нежилые помещения: первый этаж - №№ \_\_\_\_\_; второй этаж - №№ \_\_\_\_\_\_, согласно технического паспорта № \_\_\_\_.

1.4. Помещения и прилегающая территория предоставляются Арендатору для размещения персонала и производства работ по текущему и капитальному ремонту оборудования. Передача помещений и прилегающей территории оформляется Актом приема–передачи, который составляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах и является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Настоящий договор заключен на неопределенный срок.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору имущество в состоянии, пригодном для эксплуатации с обеспечением арендуемых помещений на период действия договора тепловой, электрической энергией, хозяйственно-питьевой водой, очисткой стоков, размещением и вывозом бытовых отходов.

2.1.2. В случае аварий, происшедших в арендуемых помещениях не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

2.1.3. Осуществлять капитальный ремонт имущества, переданного в аренду по настоящему договору.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Своевременно, без получения счета, производить оплату по настоящему договору.

2.2.2. Использовать арендуемые помещения и прилегающую территорию исключительно по назначению, указанному в пункте 1.4. настоящего договора.

2.2.3. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировок, реконструкций помещений, а также их капитального ремонта, при котором затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания.

2.2.4. Содержать арендуемые помещения в надлежащем санитарно-техническом состоянии. Регулярно и своевременно производить уборку мусора с прилегающей территории, в зимнее время регулярно и своевременно расчищать снег. Уборка снега должна обеспечивать территорию в состоянии, постоянно пригодном для безопасного и комфортного прохода людей и проезда транспортных средств.

2.2.5. Выполнять текущий и косметический ремонт арендуемого имущества.

2.2.6. Не сдавать помещения в субаренду и не передавать в пользование третьим лицам.

2.2.7. При прекращении действия настоящего договора освободить помещения и территорию и не позднее даты прекращения договора возвратить (передать) их Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.2.8. Произвести расчеты по договору, включая имеющуюся задолженность, не позднее даты прекращения действия настоящего договора.

2.2.9. При нахождении на территории Арендодателя, а также на территории или объекте, переданном Арендатору по договору аренды:

2.2.9.1. Соблюдать нормы действующего законодательства РФ, включая земельное, водное законодательство, законодательство о природных ресурсах, о недрах, об охране окружающей среды, об охране труда, о промышленной и пожарной безопасности.

2.2.9.2. Соблюдать требования следующих локальных нормативных актов Арендодателя:

* Положения о пропускном и внутриобъектовом режимах на территории ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Инструкции № 1 по общим правилам охраны труда, промышленной и пожарной безопасности на ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Инструкции № 3 об общих правилах газобезопасности на территории ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Инструкции № 10 по организации и безопасному производству ремонтных работ на объектах ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Инструкции № 18 по охране труда при работе на высоте;
* Инструкции № 22 по организации безопасного проведения газоопасных работ на ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Инструкции № 69 по организации безопасного проведения огневых работ на пожароопасных, взрывоопасных и взрывопожароопасных объектах ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Инструкции № 717 по соблюдению Правил охраны труда, промышленной безопасности, пожарной и газовой безопасности на территории ОАО «Славнефть-ЯНОС» работниками сторонних организаций и предприятий;
* Правил № 404 производства земляных работ на территории ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Инструкции № 135 по организации безопасного движения транспортных средств и пешеходов на территории предприятия ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Положения № 547 по обращению с отходами на ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Правил экологической безопасности ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Правил благоустройства и содержания территории ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Памятки о действиях персонала при обнаружении подозрительных предметов;
* Единых требований, предъявляемых к оснащению и содержанию мест для курения на объектах ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Единых требований, предъявляемых к мобильным зданиям (бытовым вагончикам) на объектах ОАО «Славнефть-ЯНОС»;
* Положения № 464 по эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту пожарной сигнализации ОАО «Славнефть-ЯНОС».

Названные локальные акты Арендатор на момент подписания настоящего договора получил и с ними ознакомлен. Довести до сведения своих работников и работников требования указанных в настоящем пункте договора локальных нормативных актов, проводить специальное обучение Работников соблюдению требований указанных документов, обеспечить соблюдение, контролировать знание и исполнение Работниками требований указанных документов. В частности, исключить появление Работников на территории Арендодателя в состоянии алкогольного, наркотического или иного токсического опьянения.

2.2.10. Назначить из числа персонала Арендатора лиц (лицо), ответственных за противопожарное состояние арендуемых помещений. На дверях арендуемых помещений вывесить таблички с указанием лиц (лица), ответственных (-ого) за противопожарное состояние и контактных телефонов указанных лиц (лица). Укомплектовать арендуемые помещения первичными средствами пожаротушения согласно требований законодательства о пожарной безопасности (в частности, Правил противопожарного режима в Российской Федерации), обеспечить их исправность. Организовать эксплуатацию установок пожарной сигнализации и систем оповещения о пожаре в арендуемых помещениях в соответствии с требованиями Положения № 464 по эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту пожарной сигнализации ОАО «Славнефть-ЯНОС». Обеспечить доступ в арендуемые помещения работников цеха связи Арендодателя для проведения технического обслуживания и ремонта средств пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.

2.2.11. Обеспечить выполнение всех необходимых мероприятий по промышленной и пожарной безопасности, охране труда, охране окружающей среды, рациональному использованию природных ресурсов в помещениях переданных ему по договору аренды.

2.2.12. Соблюдать требования безопасности при эксплуатации оборудования, используемого в ходе хозяйственной деятельности, выполнения работ, установленные действующим законодательством РФ.

2.2.13. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех инцидентах, пожарах, авариях и несчастных случаях, организовывать их расследование в соответствии с требованиями государственных нормативно-технических и правовых актов, а также требованиями Арендодателя. В обязательном порядке включать в комиссии по расследованию представителя Арендодателя.

2.2.14. В случае аварий предоставлять в любое время суток свободный доступ к инженерным коммуникациям для проведения ремонтных работ.

2.2.15. Самостоятельно осуществлять обращение с образующимися на арендуемом объекте отходами производства и потребления, не учтенными в расчете арендной платы. Своевременно получать разрешительную документацию и вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду, связанную с размещением данных отходов (не учтённых в расчёте арендной платы), образовавшихся на арендуемом объекте.

Самостоятельно и своевременно осуществлять контроль выбросов и инвентаризацию источников выбросов, не учтенных в расчете арендной платы. Своевременно получать разрешительную документацию и вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду, связанную с данными выбросами на арендуемом объекте.

По запросу предоставлять Арендодателю копии разрешительной природоохранной документации, копии расчетов и документов, подтверждающих внесение платы за негативное воздействие на окружающую среду.

2.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за допущенные им нарушения указанного в настоящей статье законодательства, включая оплату всех возможных штрафов и возмещение причиненного вреда. В случае если Арендодатель был привлечен к ответственности за вышеуказанные нарушения Арендатора, последний обязуется не позднее 5 дней со дня получения соответствующего требования Арендодателя возместить Арендодателю все причиненные этим убытки.

2.4. При наличии вины Арендатора за аварии, пожары, инциденты и несчастные случаи Арендатор обязуется возместить Арендодателю причиненные убытки, в том числе убытки (расходы) в виде сумм, подлежащих выплате работникам Арендодателя и иным лицам в соответствии с законодательством, коллективным договором либо локальными актами Арендодателя.

2.5. Арендодатель не несет ответственности за причинение вреда имуществу или здоровью, травмы, увечья или смерть любого работника Арендатора, произошедшие в случае нарушения правил охраны труда или промышленной безопасности, а также не по вине Арендодателя.

2.6. Арендодатель вправе в любое время осуществлять контроль за соблюдением Арендатором положений статьи 2.2. настоящего Договора. Обнаруженные в ходе проверки нарушения фиксируются в акте, подписываемом представителями Арендодателя, Арендатора. В случае отказа Арендатора от подписания такого акта он оформляется Арендодателем в одностороннем порядке.

2.7. Несоблюдение Арендатором и/или субарендаторами, требований пунктов 2.2.1.-2.2.6, 2.2.9.-2.2.15 является существенным нарушением Договора и является основанием для расторжения Арендодателем договора аренды в одностороннем порядке с письменным уведомлением Арендатора о предстоящем расторжении за 10 дней. В случае расторжения договора аренды по названному основанию Арендатор не вправе требовать от Арендодателя возмещения убытков, причиненных таким расторжением.

2.8. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит. Собственностью Арендатора являются произведенные им отделимые улучшения помещений.

2.9. В случае нарушения предусмотренного пунктом 2.2.7 срока освобождения помещения и/или территории Арендодателя более чем на 10 дней Арендодатель вправе после письменного уведомления Арендатора продать его имущество, возместив из полученной суммы арендную плату, пени, расходы на реализацию имущества и прочие расходы (при их наличии). При этом до реализации имущества Арендатора оно может быть вывезено Арендодателем с его территории и передано на хранение третьему лицу. Условия продажи имущества Арендатора, в т.ч. цена, определяются Арендодателем самостоятельно. Реализация имущества Арендатора производится путем подачи объявления в средстве массовой информации по выбору Арендодателя и заключения договора купли-продажи с первым обратившимся лицом. Если в течение 10 дней со дня опубликования объявления заявок на приобретение имущества не поступит, Арендодатель вправе утилизировать имущество Арендатора с отнесением на последнего расходов на утилизацию.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. За пользование имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, включающую в себя базовую (постоянную) часть и дополнительную (переменную часть), которые начисляются с начальной даты расчетного периода (месяца) и рассчитываются в следующем порядке:
      1. Базовая (постоянная) часть устанавливается в фиксированной сумме и составляет 33 306, 92 рублей в месяц, в т.ч. НДС (20%) – 5551, 15 рублей. Базовая (постоянная) часть арендной платы формируется исходя из занимаемых Арендатором площадей и включает затраты Арендодателя по обеспечению помещений тепловой энергией, хозяйственной питьевой водой, очистке стоков.
      2. Дополнительная (переменная) часть арендной платы включает в себя расходы Арендодателя по обеспечению электрической энергией. Возмещение затрат Арендодателя по обеспечению электрической энергией производится по настоящему договору ежемесячно за фактически потребленное количество согласно показаниям расчетных счетчиков.

3.2. Внесение арендной платы, установленной п. 3.1. настоящего договора, производится в полном объеме на расчетный счет Арендодателя за каждый месяц с оплатой до 15-го числа текущего месяца. В платежных документах должна присутствовать ссылка на номер договора, присвоенный при регистрации в ОАО «Славнефть-ЯНОС» и период, за который производится оплата. Под фактической датой уплаты арендной платы следует понимать дату зачисления средств на счет Арендодателя.

3.3. При прекращении действия настоящего договора Стороны в 30-ти дневный срок составляют двусторонний окончательный акт сверки с обязательным указанием факта выполнения обеими Сторонами всех условий.

3.4. Изменение размера арендной платы, в том числе в связи с изменением ставок налога на имущество, налога на землю, тарифов по оплате за коммунальные услуги производится Арендодателем в одностороннем порядке без согласования с Арендатором, но не чаще 1 раза в год. Арендодатель письменно извещает Арендатора об изменении размера арендной платы за один месяц до ее введения.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. В случае нарушения сроков осуществления платежей, установленных в п. 3.2. настоящего договора, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки. Пеня подлежит исчислению и выплате начиная с 1-го дня месяца, следующего за отчетным.

4.4. Арендатор, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший свои обязательства по настоящему договору, обязан возместить Арендодателю причиненные таким неисполнением убытки в полном размере.

4.5. За вред, причиненный третьим лицам в результате пользования арендованным помещением, отвечает Арендатор в соответствии с действующим законодательством.

4.6. В случае нарушения Арендатором требований пункта 2.2.4. настоящего договора Арендатор обязуется в течение 5 дней со дня получения требования Арендодателя уплатить Арендодателю штраф в размере 30 000 рублей за каждое допущенное нарушение.

4.7. В случае нарушения Арендатором требований пункта 2.2.9. настоящего договора Арендатор обязуется в течение 5 дней со дня получения требования Арендодателя уплатить Арендодателю штраф в размере 30 000 рублей за каждое допущенное нарушение.

4.8. В случае нарушения работником Арендатора Положения о пропускном и внутриобъектовом режимах на территории открытого акционерного общества «Славнефть-Ярославнефтеоргсинтез», выразившегося в появлении на территории Арендодателя в состоянии алкогольного, наркотического или иного токсического опьянения, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 100 000 рублей за каждый такой установленный факт. В случае совершения нарушения группой лиц сумма штрафа составляет 200 000 рублей.

4.9. В случае нарушения срока возврата (передачи) Арендодателю помещений и/или территории при прекращении договора аренды Арендатор уплачивает Арендодателю, помимо арендной платы за время просрочки, пеню в размере 10 % от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

1. **ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством РФ.

5.2. Каждая Сторона имеет право на досрочное расторжение настоящего договора при условии письменного уведомления другой Стороны не менее чем за один месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего договора.

5.3. Арендодатель, кроме того, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив Арендатора за десять дней, в следующих случаях:

5.3.1. Арендатор пользуется помещениями с существенным нарушением условий настоящего договора (в частности, пунктов 2.2.1.-2.2.6, 2.2.9-2.2.15).

5.3.2. Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа не вносит арендную плату.

5.3.3. Арендатор существенно ухудшает состояние переданного имущества.

5.3.4. Прекращение действия договора подряда, заключенного между Арендатором и Арендодателем, для выполнения работ по которому Арендодателю передаются помещения в соответствии с настоящим договором аренды.

5.4. Расторжение договора по основаниям, предусмотренным в данном разделе, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате пени, а также от возмещения убытков, причиненных Арендодателю.

**6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. При исполнении обязательств по договору стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей прямо или косвенно любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достичь иные неправомерные цели.

При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей статьи договора, Сторона должна уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей статьи договора контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками, выражающиеся в действиях, квалифицируемых как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих положение законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в настоящей статье действий и/или неполучения другой Стороной в установленный срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут договор в соответствии с положениями настоящей статьи, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

6.2. К настоящему договору прилагается Акт приема-передачи в аренду от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.3. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны передают их на рассмотрение Арбитражного суда Ярославской области.

6.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

6.5. Во всем ином, не урегулированном настоящим договором, Стороны будут руководствоваться нормами ГК РФ и другим действующим законодательством.

6.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах равной юридической силы, по одному для каждой из Сторон.

1. **АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

##### Арендодатель:

Открытое акционерное общество «Славнефть-Ярославнефтеоргсинтез»

Адрес местонахождения: Российская Федерация, 150023, г. Ярославль,

Московский проспект, дом 130.

ИНН 7601001107 КПП 997250001

ОКПО 00149765

Расчетный счет № 40702810616250002974

в филиале Банка ВТБ (ПАО),

г. Воронеж, БИК 042007835

КОРР.СЧЕТ 30101810100000000835

##### Арендатор:

**Подписи сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор  ОАО «Славнефть-ЯНОС» |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.В.Карпов |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |