

ПРОЕКТ**ДОГОВОР АРЕНДЫ №**

г. Обнинск

« »

2022 г.

_____ (_____), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и **Акционерное общество «Научно-исследовательский и конструкторский институт монтажной технологии-Атомстрой» (АО «НИКИМТ-Атомстрой»)**, далее именуемое «Арендатор», в лице **директора филиала акционерного общества «Научно-исследовательский и конструкторский институт монтажной технологии-Атомстрой» Обнинский инженерный центр НИКИМТ (филиал АО «НИКИМТ-Атомстрой» ОИЦ НИКИМТ) Дубова Дмитрия Борисовича**, действующего на основании Положения о филиале и доверенности от 01.07.2020 г. № 039/107/2020-ДОВ, с другой стороны (далее совместно именуемые «Стороны»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

"Акт приема-передачи помещения" - документ, подтверждающий передачу помещения Арендатору, с полным описанием основных характеристик и фактического состояния помещения на момент передачи.

"Акт возврата помещения" - документ, подтверждающий факт передачи помещения от Арендатора к Арендодателю.

"Акт разграничения эксплуатационной ответственности" - документ, устанавливающий границы ответственности Сторон по инженерным сетям Помещения.

"Срок аренды" - период времени, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему помещением в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

"Места общего пользования" - входные фойе, вестибюли, холлы, коридоры, лифты, лестницы и другие помещения здания и части земельного участка, необходимые для прохода в арендуемые помещения более чем одним арендатором и посетителями здания, а также все помещения здания, имеющие техническое и/или вспомогательное назначение, которые не были переданы и не предназначены для передачи в пользование ни одному из Арендаторов.

"Коммунальные услуги" - услуги, необходимые для обеспечения функционирования здания (помещения), в том числе обеспечение электрической энергией, тепловой энергией, холодной и горячей водой, водоотведением (канализацией), бытовым газом.

"Эксплуатационные расходы" - плата за услуги по эксплуатации здания, являющаяся частью арендной платы. Услуги по эксплуатации здания включают в себя:

техническое обслуживание (включая плановое техническое обслуживание, аварийный ремонт, услуги по ликвидации последствий аварий и услуги диспетчерских служб) всех инженерных систем, расположенных в арендуемых помещениях/здании и на земельном участке, предназначенном для обслуживания здания;

услуги службы безопасности, включая обеспечение безопасности здания в целом, безопасности людей в здании, сохранности помещений арендаторов здания, проведения эвакуации при пожаре, контроля состояния системы охранной сигнализации, поддержания административного порядка;

услуги службы клининга, включая уборку мест общего пользования, уборку прилегающей территории, уборку паркинга, дезинфекцию, дератизацию и дезинсекцию помещений, мойку стеклянных поверхностей, витражей и фасада, обработку поверхностей из натурального камня, чистку и замену стационарных ковров, очистку крыши от снега и мелкого мусора, вывоз мусора и снега, оказание дополнительных услуг по уборке;

обеспечение мест общего пользования освещением, отоплением (в том числе обеспечение сезонного отопления здания и помещения), водоснабжением, а также канализацией;

установку мусорных контейнеров в специально отведенных местах и обеспечение складирования и вывоза мусора с помощью специальной службы;

страхование здания.

«Организации Госкорпорации «Росатом» - учреждения, акционерные общества и федеральные ядерные организации Госкорпорации «Росатом» в соответствии с Федеральным законом от 01.12.2007 № 317-ФЗ «О Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом», основное акционерное общество, федеральные государственные унитарные предприятия и федеральные государственные организации, находящиеся в ведении Госкорпорации «Росатом» в соответствии с Федеральным законом от 05.02.2007 № 13-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», включая унитарные предприятия в отношении которых права собственника имущества осуществляет Госкорпорация «Росатом», дочерние и (или) зависимые общества указанных выше хозяйственных обществ, а также юридические лица (подконтрольные организации), находящиеся под прямым или косвенным контролем указанных выше хозяйственных обществ, организаций, предприятий, учреждений».

Термины, употребляемые в настоящем Договоре в единственном числе (в зависимости от контекста) имеют такое же значение во множественном числе и наоборот, а любые упоминаемые приложения означают приложения настоящего договора, если не предусмотрено иное. Заголовки в настоящем договоре выделены только для удобства и не влияют на толкование Договора.

1. Предмет Договора

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество, указанное в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.2 Передаваемое в аренду имущество включает в себя нежилые помещения общей площадью **1689,1** кв. м., указанные в Перечне помещений, передаваемых в аренду (приложение № 1 к Договору) (далее - "Помещения"), расположенные в здании по адресу: г. Обнинск, пр. Ленина, д. 127 (далее – Имущество), для использования под офис.

1.3 Расположение и границы Помещения обозначены линиями на поэтажном плане с экспликацией (приложения № 2 к Договору).

Описание и технические характеристики Помещений подтверждаются поэтажным планом с экспликацией, изготовленным уполномоченной организацией (органом), который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

1.2. Сведения о Помещениях, изложенные в Договоре, приложениях №№ 1, 2, 3 к Договору, являются достаточными для их идентификации Сторонами и надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.3. Передаваемое в аренду Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № _____ от _____ г. (Приложение № 5).

1.4. Стороны договорились, что для целей расчета арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, арендуемая площадь Помещений с учетом Мест

общего пользования составляет **1858,01** квадратных метров. Указанный размер площади является произведением площади Помещения, указанного в пункте 1.2 Договора на коэффициент мест общего пользования, равный 1,1.

1.5. Помещения передаются по Акту приема-передачи Помещения.

1.6. Арендодатель гарантирует, что Помещения не обременены залогом, сервитутном, иными ограничениями (обременениями) и правами третьих лиц, в споре и под арестом или запретом на распоряжение не состоит.

2. Срок аренды и регистрация Договора аренды

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до "___" _____ 2032 г. Договор заключается на срок более года и требует государственной регистрации в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон: Права и обязанности Арендодателя.

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора и технического состояния Помещения, предварительно уведомив об этом Арендатора не менее чем за 1 (один) рабочий день.

3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации и/или непосредственной опасности для Помещения или лиц, находящихся в нем, Арендодатель и/или уполномоченные им лица могут в любой момент войти в Помещение с целью принятия срочных мер по устранению возникшей опасности. В отсутствие представителя Арендатора Арендодатель в этих случаях имеет право самостоятельно войти в Помещение, составив соответствующий акт.

3.2. Арендодатель обязуется:

3.2.1. Предоставить Арендатору Помещения в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня после подписания Договора по Акту приема-передачи Помещения, который подписывается уполномоченными представителями Сторон по форме, согласованной Сторонами в приложении № 6 к Договору.

3.2.2. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых Помещений и поддержания их в надлежащем состоянии.

3.2.3. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных ситуаций, а также возникновения неисправностей, поломок Помещения и (или) обслуживающих коммуникаций, произошедших не по вине Арендатора, делающих невозможным пользование или ухудшающих условия пользования Помещением, за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. При этом если ущерб, причиненный Помещению указанными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы. При этом Арендатор вправе зачесть эти расходы в счет арендной платы.

В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранение последствий производится силами Арендатора и за его счет после согласования Арендодателем объемов и материалов необходимых восстановительных работ.

Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора.

3.2.4. В течение всего срока аренды обеспечивать Арендатору и посетителям Арендатора беспрепятственный доступ в Помещения в рабочие дни с 7:00 ч. до 22:00 ч., а в нерабочее время (выходные и праздничные дни) выходные дни: для Арендатора и посетителям Арендатора с 7 час. 00 мин. до 20 час. 00 мин.

3.2.5. Соблюдать и обеспечивать выполнение требований правил противопожарного режима в РФ, Утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16 сентября 2020 г. № 1479, в том числе:

- содержать в исправном состоянии эвакуационные выходы из помещений на каждом этаже Здания;
- содержать в порядке места складирования и утилизации отходов, территорию парковки автомобилей, специально отведенные места курения;
- поддерживать в рабочем состоянии инженерное оборудование, водопровод, электросеть, системы отопления, канализации, принимать необходимые меры для обеспечения их бесперебойной работы;
- обеспечить оборудование Помещений системами противопожарной защиты (установки автоматической пожарной сигнализации, внутренний противопожарный водопровод, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре);
- обеспечить наличие в исправном состоянии огнетушителей в местах общего пользования;
- содержать в исправном состоянии вышеперечисленные системы противопожарной защиты Помещений.
- разрабатывать и вести соответствующую документацию по пожарной безопасности, в том числе планы эвакуации.

3.2.6. Обеспечивать подачу электроэнергии для освещения и питания обычного офисного оборудования, контролировать состояние электросетей и потребляемых нагрузок.

3.2.7. Предоставить возможность въезда на прилегающую к Зданию территорию автотранспорта работников Арендатора в количестве до 25 (Двадцати пяти) единиц.

3.2.8. В последний день окончания Срока аренды, принять от Арендатора Помещения по Акту возврата Помещения.

3.2.9. Содержать в надлежащем состоянии инженерные сети и коммуникации Помещения и Здания, принимать необходимые меры для обеспечения их бесперебойной работы, а в случае необходимости производить их ремонт и замену, в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности.

3.2.10. Незамедлительно устранять все неисправности в работе, остановку и выход из строя, течь и перегрузки каких-либо коммуникаций и оборудования в Помещении и Здании. Арендодатель несет ответственность за указанные события в том случае, если они не явились прямым следствием действий Арендатора.

3.2.11. Оказывать Арендатору нижеуказанные услуги по обслуживанию Помещения:

- техническое обслуживание оборудования, установленного Арендатором, включая услуги по его эксплуатации и сервисному обслуживанию.

3.2.12. Обеспечить соответствие передаваемого Помещения на момент передачи требованиям законодательства по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям, пожарной и электрической безопасности, охране окружающей природной среды и санитарному благополучию населения. Арендатор при приемке Помещения не обязан проверять его на соответствие таким требованиям. Если Арендатор будет привлечен к административной ответственности по причинам, обусловленным несоответствием Помещения указанным требованиям на момент передачи, Арендодатель обязан возместить Арендатору причиненные убытки в полном объеме, включая уплаченный Арендатором административный штраф.

3.2.13. В случае перерыва в обеспечении Арендатора эксплуатационными (коммунальными) услугами, произошедшего не по вине Арендатора, Арендодатель обязан устранить причины возникновения такого перерыва в разумные сроки. Кратковременный перерыв в предоставлении эксплуатационных (коммунальных) услуг, связанный с проведением работ, связанных с обслуживанием любых инженерных сетей и систем, о котором Арендатор был проинформирован заранее, не является нарушением условий

Договора.

Права и обязанности Арендатора.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Беспрепятственно занимать и использовать Помещения, машиноместа, осуществлять все иные права Арендатора по Договору в течение срока аренды, начиная с даты подписания Акта приема-передачи, без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

3.3.2. Обозначать свое местонахождение путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек перед входом в Помещения по образцу, согласованному с Арендодателем.

3.3.3. Устанавливать в Помещении сигнализацию и иные системы охраны по согласованию с Арендодателем.

3.3.4. С письменного согласия Арендодателя собственными или привлеченными силами за свой счет производить улучшения Помещений без причинения ему вреда, без создания чрезмерных помех обычной деятельности Арендодателя и других пользователей Здания.

Улучшения считаются отделимыми, если по окончании срока действия настоящего Договора или досрочного прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору по любым основаниям они могут быть отделены без существенного нарушения целостности конструктивных элементов Помещения, Здания.

Улучшения считаются неотделимыми, если по окончании срока действия настоящего Договора или досрочного прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору по любым основаниям их отделение невозможно без существенного нарушения целостности элементов Помещения, Здания.

По окончании срока действия настоящего Договора или досрочного прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору по любым основаниям отделимые улучшения могут быть отделены Арендатором своими силами и за свой счет.

По окончании срока действия настоящего Договора или досрочного прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору по любым основаниям неотделимые улучшения не подлежат демонтажу со стороны Арендатора и компенсируются Арендодателем Арендатору в течение 5 календарных дней с момента окончания действия договора. Размер компенсации определяется соглашением Сторон Договора и не может превышать остаточную балансовую стоимость неотделимых улучшений.

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

3.3.5. С письменного согласия Арендодателя за свой счет собственными или привлеченными силами размещать средства информации на фасаде Здания, в котором находятся арендуемые Помещения, а также на прилегающей к Зданию территории.

3.4. Обязанности Арендатора

3.4.1. Использовать Помещение исключительно по назначению, установленному пунктом 1.1 Договора, в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности.

3.4.2. Содержать Помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивающем его нормальное функционирование (с учетом нормального износа), в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Помещение. Границы ответственности Арендатора определяются границами арендуемого помещения (приложение № 2).

Повреждения Помещения, причиненные Арендатором, подлежат устранению Арендатором своими силами и за свой счет. Используемые материалы и сроки проведения устранений должны быть письменно согласованы с Арендодателем. Повреждения или разрушения Здания, находящихся в Помещении и/или в Здании и/или на прилегающей к Зданию территории инженерных сетей и/или оборудования, причиненные Арендатором, устраняются Арендодателем, а Арендатор должен возместить Арендодателю стоимость соответствующих работ.

3.4.3. Немедленно извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Помещения, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, а также иных аварий и неисправностей, в результате которых может быть нанесен ущерб Помещениям.

3.4.4. 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 Помещении и правила содержания такого Помещения.

3.4.5. Своевременно и в полном объеме вносить Арендную плату, установленную Договором.

3.4.6. Не производить реконструкцию, перепланировок и переоборудования Помещения без письменного разрешения Арендодателя.

3.4.7. Не сдавать Помещение в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

3.4.8. Не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем) без письменного согласия Арендодателя.

3.4.9. Не предоставлять арендуемое Помещение в безвозмездное пользование (ссуду) без письменного согласия Арендодателя.

3.4.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемое Помещение представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, целевого использования и обеспечения сохранности Помещения.

3.4.11. В случае необходимости досрочного отказа от исполнения Договора письменно уведомить об этом Арендодателя не менее чем за два календарных месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.

3.4.12. В последний день аренды до 23:59 вернуть Арендодателю Помещение по Акту возврата Помещения в техническом состоянии не хуже, чем на момент получения, с учетом нормального износа, в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.4.13. Не нарушать прав иных арендаторов и пользователей в Здании, а также установленный Арендодателем порядок пользования прилегающей территорией. Не ограничивать право третьих лиц на использование Местами общего пользования по прямому назначению.

3.4.14. Не хранить предметы и имущество служебного и/или личного назначения работников (третьих лиц) Арендатора в местах общего пользования Здания, в том числе служебных и эвакуационных коридорах.

3.4.15. Не засорять бытовыми и/или производственными отходами, мусором Помещение и территорию, прилегающую к нему.

4. Порядок возврата арендуемого Помещения Арендодателю

4.1. Ко дню подписания Арендодателем и Арендатором Акта возврата Помещения Арендатор должен освободить Помещения и подготовить его к передаче Арендодателю.

4.2. Помещения передаются Арендатором Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

Под нормальным износом Стороны понимают следующее: Помещения и их инженерное оборудование (переданные по Акту приема-передачи Помещения) пригодны к использованию по функциональному назначению, имеют незначительные дефекты (волосяные трещины и сколы краски, штукатурки, единичные повреждения окрасочного

слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов, загрязнения и потертости стен, полов, потолка и/или иные подобные незначительные дефекты), устранимые с помощью косметического ремонта без замены оборудования, его узлов, деталей, агрегатов.

4.3. В случае если Арендатор возвращает Помещения в состоянии, не соответствующем условиям Договора, в том числе, не освободив Помещения от оборудования Арендатора или иных вещей, Стороны фиксируют в Акте возврата подлежащие устранению недостатки Помещений, не подпадающие под определение нормального износа, или наличие оборудования Арендатора или иных вещей Арендатора, а также устанавливают в Акте возврата Помещения срок, в течение которого Арендатор обязан устранить указанные недостатки и/или освободить Помещения от вещей.

5. Арендная плата и порядок расчетов.

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за период пользования Помещением в течение всего срока аренды.

5.2. Размер арендной платы включает:

5.2.1. Общий размер фиксированного платежа за пользование Имуществом по договору составляет – 958 131 (_____) рублей 16 копеек, в том числе НДС 20% - 159 688 (_____) рублей 50 копеек за каждый месяц аренды.

5.2.1.1. Общий размер фиксированного платежа за оказание эксплуатационных услуг составляет 147 198 (_____) рублей 98 копеек, в том числе НДС (20%) в размере 24 533 (_____) рублей 16 копеек, за каждый месяц аренды.

5.2.2. Общий размер фиксированного платежа за оказание коммунальных услуг составляет 110 120 (_____) рублей 54 копейки, в том числе НДС (20%) в размере 18 353 (_____) рублей 42 копейки, за каждый месяц аренды.

Арендная плата по Договору за весь срок аренды, установленный в пункте 2.1 Договора, составляет – 145 854 528 (_____) рублей 20 копеек, в том числе НДС 20% – 24 309 088 (_____) рублей 00 копеек.

Арендная плата по Договору за 1 кв. м. за каждый месяц аренды с учетом стоимости пользования недвижимым имуществом, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, составляет – 654 (_____) рублей 17 копеек, с учетом НДС 20% – 109 (_____) рублей 17 копеек.

В 654,17 входит: ставка за пользование имуществом, стоимость эксплуатационных расходов и коммунальные услуги. В Приложении № 4 калькуляция эксплуатационных и коммунальных услуг.

5.3. Арендодатель ежемесячно, не позднее 30 (Тридцатого) числа месяца, представляет Арендатору акт (постоянная величина текущего месяца + переменная за предыдущий месяц), расчёт переменной части с приложением копий первичных документов, счет, счет-фактуру за отчетный период.

Обязательства Арендатора по уплате ежемесячного платежа постоянной части арендной платы считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.4. Объем оказанных Арендатору коммунальных услуг должен быть подтвержден Арендодателем первичными документами поставщика/исполнителя соответствующих коммунальных услуг.

5.5. Переменная часть арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно в срок до 25 (Двадцать пятого) числа каждого месяца, следующего за отчетным, но не ранее 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления Арендодателем счета на оплату и первичных документов, указанных в пункте 5.4 настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.6. В арендную плату не включена стоимость услуг за пользование телефонной связью и интернетом, Арендатор оплачивает их самостоятельно.

5.7. Обязанность Арендатора уплачивать Арендодателю арендную плату прекращается с момента фактического возврата Помещения Арендодателю, который оформляется Актом приема-передачи от Арендатора Арендодателю и подписывается уполномоченными представителями сторон.

5.8. В случае если Арендодатель не является плательщиком налога на добавленную стоимость в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, при переходе Арендодателя на общую систему налогообложения все платежи по Договору, включая арендную плату, считаются включающими в себя НДС.

5.9. Редакция пункта, применяемая для организаций Корпорации, включенных в сверку расчетов на портале внутригрупповых операций Госкорпорации "Росатом":

Стороны оформляют двухсторонние акты сверки расчетов по состоянию на 31 декабря отчетного года в срок до 25 января следующего за отчетным годом по обязательствам, возникшим из Договора, для чего Арендатор направляет Арендодателю подписанные акты сверки расчетов (далее - акты сверки), составленные на последнее число отчетного года в двух экземплярах. Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения акта сверки подписывает акт сверки и возвращает один экземпляр Арендатору либо, при наличии разногласий, направляет в адрес Арендатора подписанный протокол разногласий.

Редакция пункта, применяемая для организаций, не включенных в сверку расчетов на портале внутригрупповых операций Госкорпорации "Росатом":

Стороны обязаны ежеквартально производить сверку расчетов по обязательствам, возникшим из исполняемого договора. Арендатор направляет Арендодателю подписанные акты сверки расчетов (далее акты сверки), составленные на последнее число месяца прошедшего квартала в двух экземплярах. Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения акта сверки подписывает акт сверки и возвращает один экземпляр Арендатору либо, при наличии разногласий, направляет в адрес Арендатора подписанный протокол разногласий.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных действующим законодательством и Договором.

6.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору ущерб другой Стороне, обязана полностью возместить другой Стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.4.5 Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты неустойки в размере 0,01 % от неуплаченной в установленный срок суммы арендной платы за каждый день просрочки.

6.4. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Помещения, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Помещения;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;

отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор).

6.5. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за неисправности в работе, остановку и выход из строя, течь и перегрузки каких-либо коммуникаций и оборудования, а также за загромождение другими лицами мест общего пользования на территории и иных мест, на которые Арендатору предоставляется право пользования по настоящему Договору. Арендодатель несет ответственность за указанные события в том

случае, если они не явились прямым следствием действий Арендатора.

6.6. В случае нарушения Арендодателем срока передачи Помещения Арендатору, Арендодатель обязан уплатить Арендатору неустойку в размере 100 (Сто) рублей за каждый день просрочки.

6.7. Оплата неустойки не освобождает стороны договора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по договору, если их неисполнение или частичное неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимают такие обстоятельства, которые возникли после заключения договора в результате непредвиденных и непредотвратимых событий, неподвластных сторонам, включая, но, не ограничиваясь: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, запрещение властей, террористический акт, экономические и политические санкции, введенные в отношении Российской Федерации и (или) ее резидентов, при условии, что эти обстоятельства оказывают воздействие на выполнение обязательств по договору и подтверждены соответствующими уполномоченными органами и/или вступившими в силу нормативными актами органов власти.

7.3. Сторона, исполнению обязательств которой препятствует обстоятельство непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно информировать другую Сторону о случившемся и его причинах. Возникновение, длительность и (или) прекращение действия обстоятельства непреодолимой силы должно подтверждаться сертификатом (свидетельством), выданным компетентным органом государственной власти или Торгово-промышленной палатой Российской Федерации или субъекта Российской Федерации. Сторона, не уведомившая вторую сторону о возникновении обстоятельства непреодолимой силы в установленный срок, лишается права ссылаться на такое обстоятельство в дальнейшем.

7.4. Если после прекращения действия обстоятельства непреодолимой силы, по мнению Сторон, исполнение договора может быть продолжено в порядке, действовавшем до возникновения обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по договору продлевается соразмерно времени, которое необходимо для учета действия этих обстоятельств и их последствий.

7.5. В случае если обстоятельства непреодолимой силы действуют непрерывно в течение 3 (трех) месяцев, любая из Сторон вправе потребовать расторжения договора.

8. Гарантии Сторон (Заверения об обстоятельствах)

8.1. Каждая Сторона в соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации заверяет и 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).

8.2. Арендодатель гарантирует, что обладает всеми полномочиями по передаче в

аренду Помещения и, что в отношении Помещения отсутствуют какие-либо ограничения по предоставлению их в аренду.

8.3. Арендатор гарантирует, что обладает достаточными материально-техническими ресурсами, позволяющими ему исполнить свои обязательства по Договору надлежащим образом; он обладает полной правоспособностью; в отношении него не проводится процедура ликвидации; арбитражным судом в отношении него не возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве). Соккрытие Арендатором указанной информации является существенным нарушением Договора и основанием для его досрочного расторжения Арендодателем во внесудебном порядке.

8.4. Арендодатель в соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации заверяет и гарантирует Арендатору, что на момент передачи Помещение соответствует требованиям законодательства по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям, пожарной и электрической безопасности, охране окружающей природной среды и санитарному благополучию населения.

8.5. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении сведений, полученных от другой Стороны в связи с заключением и исполнением Договора в течение всего срока действия Договора. Сторона, допустившая нарушение настоящего пункта, обязуется возместить другой Стороне убытки (реальный ущерб), причиненные таким нарушением.

Данные положения не касаются сведений, обязательность раскрытия которых или недопустимость ограничения доступа к которым установлена действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Сторона, нарушившая гарантии, указанные в настоящем разделе Договора, обязуется полностью возместить другой Стороне убытки, понесенные в результате такого нарушения.

9. Порядок изменения, досрочного прекращения, расторжения и заключения договора на новый срок.

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению Сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения.

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

9.3. По требованию Арендодателя настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

9.3.1. Пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями.

9.3.2. Существенно ухудшает состояние Помещения.

9.3.3. Задерживает оплату арендных платежей более чем на 14 (четырнадцать) календарных дней два раза подряд в течение года.

9.4. Арендодатель обязан направить Арендатору письменное уведомление с требованием об исполнении в разумный срок Арендатором соответствующего обязательства; в случае невыполнения Арендатором требований Арендодателя, указанных в уведомлении, Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора.

9.5 Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть Договор досрочно во внесудебном порядке) в следующих случаях:

9.5.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора или назначением имущества.

9.5.2. Переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время

осмотра Здания при заключении настоящего Договора.

9.5.3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Здания.

9.5.4. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

9.5.5. Арендатор не имеет возможности пользоваться Помещением (какой-либо частью Помещения) два или более дней в течение последовательно идущих шести месяцев в связи с возникающими недостатками Помещения, включая аварии, проведения ремонта Здания/Помещений Арендодателем и иные обстоятельства препятствующие возможности пользоваться Помещением.

9.5.6. Если по причине существовавшего на момент передачи Помещения несоответствия Помещения санитарным нормы и правилам или правилам пожарной безопасности, нормам законодательства об охране окружающей среды, либо иным правилам и нормам, установленным законодательством, компетентным органом будет принято решение об административном приостановлении деятельности Арендатора, Арендатор будет вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с даты административного приостановления деятельности.

9.6. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, связанных с освобождением и передачей Помещения и проведения взаиморасчетов, в том числе оплаты пеней, штрафов, неустоек.

9.7. Досрочное расторжение договора Арендатором (отказ от исполнения Договора в установленном Договором и/или законодательством порядке) не влечет за собой уплаты Арендатором штрафных санкций, неустойки, увеличения установленных договором платежей, невозврат Арендатору каких-либо денежных средств.

9.8. Арендатор имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора в течение срока аренды путем направления Арендодателю соответствующего уведомления за два месяца до даты расторжения.

9.9. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, при прочих равных условиях имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение нового договора аренды.

10. Порядок разрешения споров

10.1. 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:

Арендатор: - _____

Арендадатель: _____

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 и отмене не подлежит.

В случае изменения адреса Стороны и/или адреса электронной почты, указанных в Договоре, Сторона обязуется незамедлительно сообщить о таком изменении другой Стороне, а в случае, если арбитраж уже начат, также в Международный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате Российской Федерации. В ином случае Сторона несет все негативные последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу и/или неактуальной электронной почте.

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.

Стороны соглашаются, что документы и иные материалы в рамках арбитража могут направляться по следующим адресам электронной почты:

Арендатор: - _____

Арендадатель: _____

Вынесенное третейским судом решение будет окончательным, обязательным для Сторон и не подлежит оспариванию.

В случае изменения адреса Стороны и/или вышеуказанного адреса электронной почты, Сторона обязуется незамедлительно сообщить о таком изменении другой Стороне, а в случае, если арбитраж уже начат, также в Арбитражный центр при Российском союзе промышленников и предпринимателей (РСПП). В ином случае Сторона несет все негативные последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу и/или неактуальной электронной почте.

10.2. Стороны согласовали, что заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда может быть подано в компетентный суд, на территории которого принято решение третейского суда, либо в компетентный суд по адресу или месту жительства Стороны третейского разбирательства, в пользу которой принято решение третейского суда.

10.3. Обращение Стороной в Третейский 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, либо ценным письмом с описью вложения, либо вручается другой Стороне под расписку, либо направляется по электронной почте.

10.4. 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.

10.5. 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, либо ценным письмом с описью вложений, либо вручается другой Стороне под расписку, либо направляется по электронной почте.

10. Раскрытие информации

10.1. Арендатор и Арендодатель подтверждают, что условия настоящего договора о предоставлении Сведений и о поддержании их актуальными признаны ими существенными условиями настоящего Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11. Заверения Арендатора

Каждая Сторона гарантирует другой Стороне, что:

- 1) Сторона вправе заключать и исполнять Договор;
- 2) 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;
- 3) 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).

12. Антикоррупционная оговорка

При исполнении настоящего договора Стороны соблюдают и будут соблюдать в дальнейшем все применимые законы и нормативные акты, включая любые применимые законы о противодействии взяточничеству и коррупции. Стороны (в том числе через своих должностных лиц, работников, акционеров, представителей, агентов, или любых лиц, действующих от имени или в интересах, или по просьбе какой-либо из Сторон в связи с настоящим Договором) не будут прямо или косвенно в рамках деловых отношений в сфере предпринимательской деятельности или в рамках деловых отношений с государственным сектором предлагать, вручать или осуществлять, а также соглашаться на предложение вручение или осуществление (самостоятельно или в согласии с другими лицами) какого-либо платежа, подарка или иной привилегии с целью исполнения (воздержания от исполнения) каких-либо условий настоящего Договора, если указанные действия нарушают применимые законы или нормативные акты о противодействии взяточничеству и коррупции.

13. Прочие условия

12.1. Приложения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6 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 арендуемого Имуущества не является 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 10-дневный 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 Имуущества в соответствии с установленными нормативами.

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

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

12.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

К настоящему Договору прилагаются:

- а) Приложение № 1. Перечень Помещений, передаваемых в аренду;
- б) Приложение № 2. поэтажный План недвижимого имущества, передаваемого в аренду;
- в) Приложение №3. Экспликация;
- г) Приложение № 4. Расчет размера арендой платы;
- д) Приложение № 5. Копия Выписки ЕГРН о зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- е) Приложение № 6. Акт приема-передачи Помещений (Форма);
- ж) Приложение № 7. Акт возврата Помещений (Форма);
- и) Приложение № 8. Акт приемки-сдачи оказания услуг (Форма);
- к) Приложение № 9. Акт сверки взаиморасчетов.

15 Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора

Арендодатель:

Адрес: _____,

Ул. _____

ИНН/КПП: _____

Расчетный счет: _____

в _____

г. _____

К/с: _____

Арендатор:

Акционерное общество «Научно-исследовательский и конструкторский институт монтажной технологии - Атомстрой» (АО «НИКИМТ-Атомстрой»)

Адрес: 127410, г. Москва,

Алтуфьевское шоссе, д. 43, стр. 2.

ИНН/КПП: 7715719854/771501001

БИК: _____

Расчетный счет: 40702810492000040242
в АО «Газпромбанк» г. Москва
К/с: 30101810200000000823
БИК: 044525823

Подписи Сторон

Арендодатель:
Генеральный директор

Арендатор:

_____/_____/_____
«__» _____ 2022 г.
М.П.

_____/_____/_____
«__» _____ 2022 г.
М.П.

**Перечень помещений, передаваемых в аренду
по адресу: Калужская обл. г. Обнинск, проспект Ленина, д.127**

№ п/п	Этаж	Номер помещения/комнаты по поэтажному плану	Площадь кв. м
1.	1	пропускная	9.50
2.	1	42	25.80
3.	1	43	7.80
4.	1	115а	48.00
5.	1	113	18.90
6.	1	114	35.00
7.	1	115	18.20
8.	1	116	34.9
9.	1	30е	18.60
10.	1	108	17
11.	1	105	17.4
12.	1	104	17.2
13.	1	103	17.2
14.	1	101	69.9
15.	1	110	15.9
16.	1	102	33.5
17.	1	112	31.8
18.	1	112	18.1
19.	2	205	95.70
20.	2	207	19.20
21.	2	207	17.00
22.	3	310	18.80
23.	3	312	17.40
24.	3	314	37.30
25.	3	313	21.80
26.	3	313	16.20
27.	3	317	60.20
28.	3	301	28
29.	3	302	39.6
30.	3	303	22.2
31.	3	304	18.6
32.	3	305	18
33.	3	306	53.7
34.	3	306а	18.5
35.	3	307	95.7
36.	3	308	83.5
37.	4	309	77.3
38.	4	410	18.60
39.	4	412	18.80
40.	4	413	77.00

41.	4	414	38.60
42.	4	416	18.60
43.	4	417	37.60
44.	4	415	76.60
45.	4	411	37.80
46.	4	419	18.60
47.	4	421	17.5
48.	4	418	15.60
49.	4	420	21.60
50.	4	422	39.60
51.	4	423	39.20
ИТОГО: 1 689,1 кв.м			
ИТОГО С УЧЕТОМ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ: 1 858,01 кв. м.			

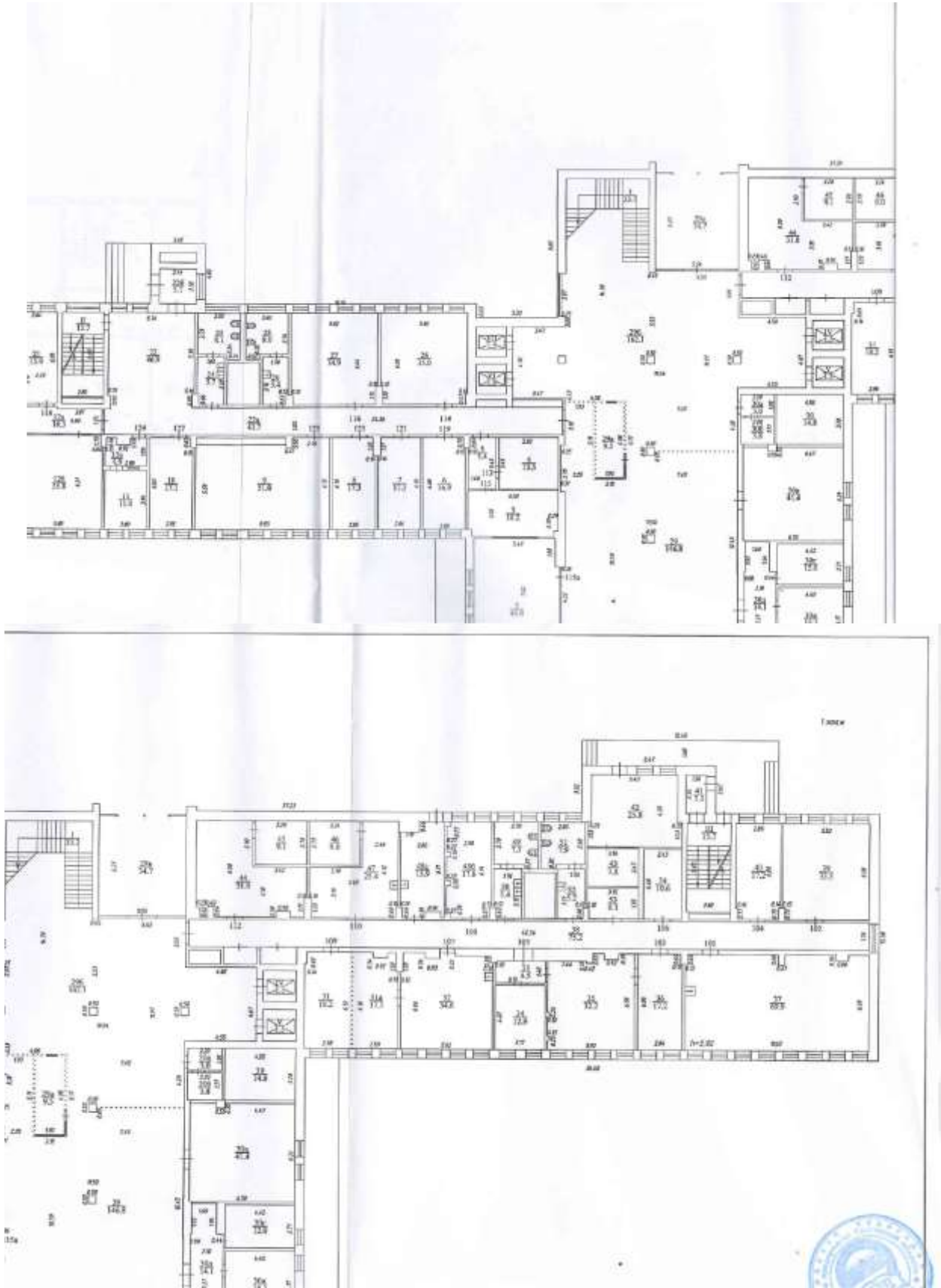
От Арендодателя:

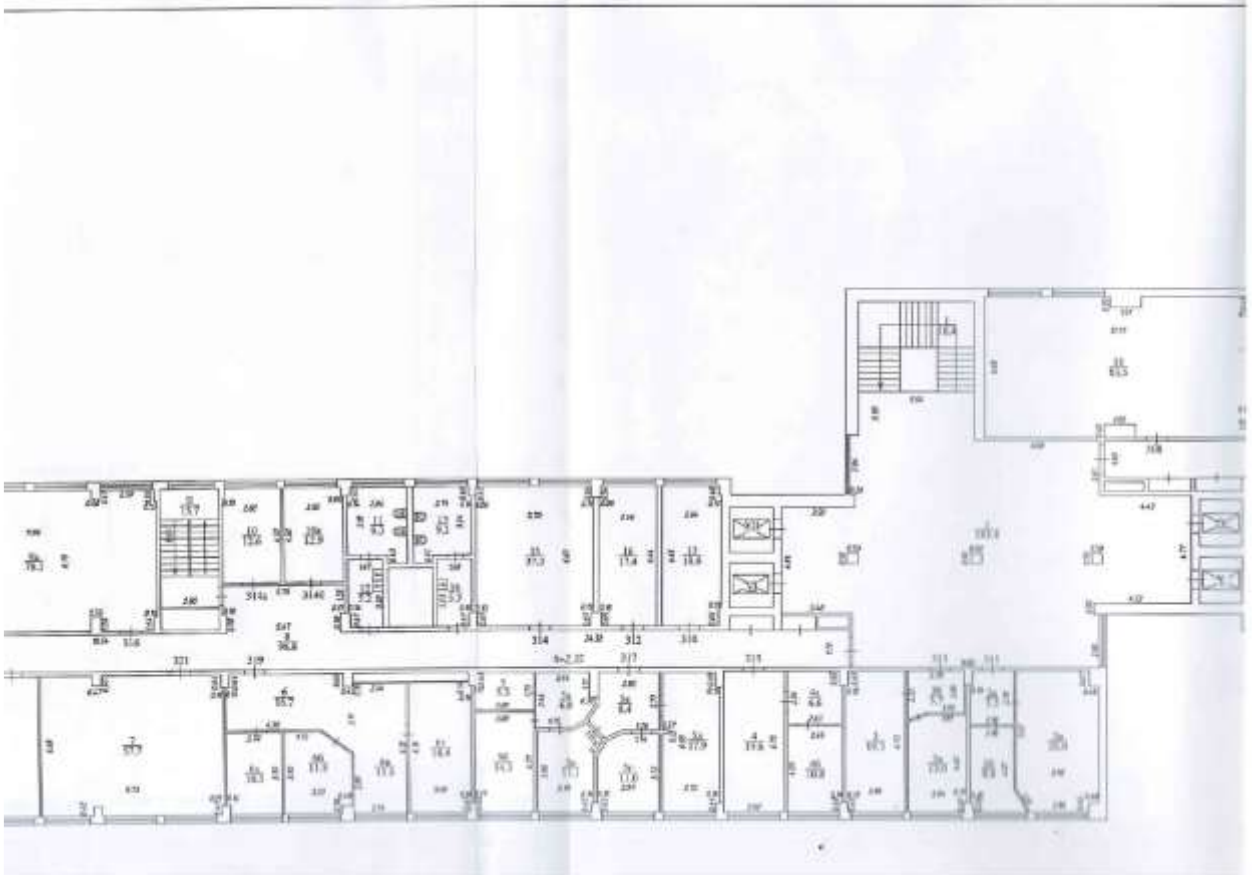
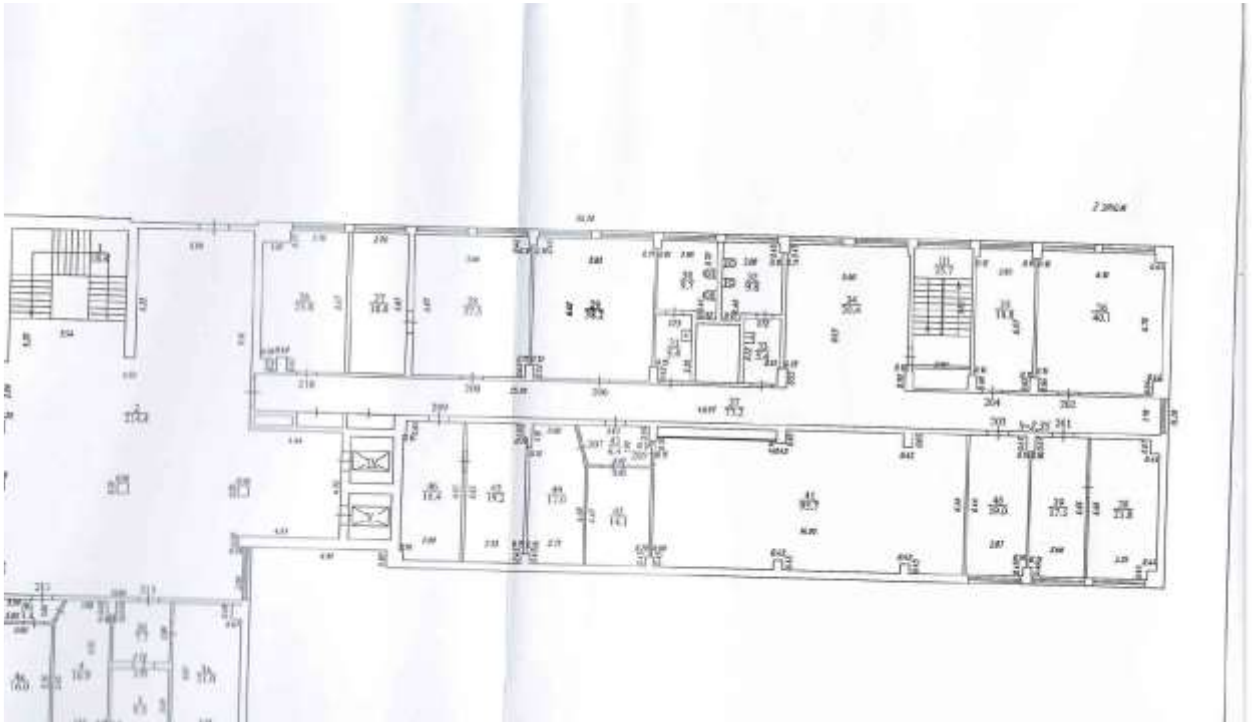
М.П.

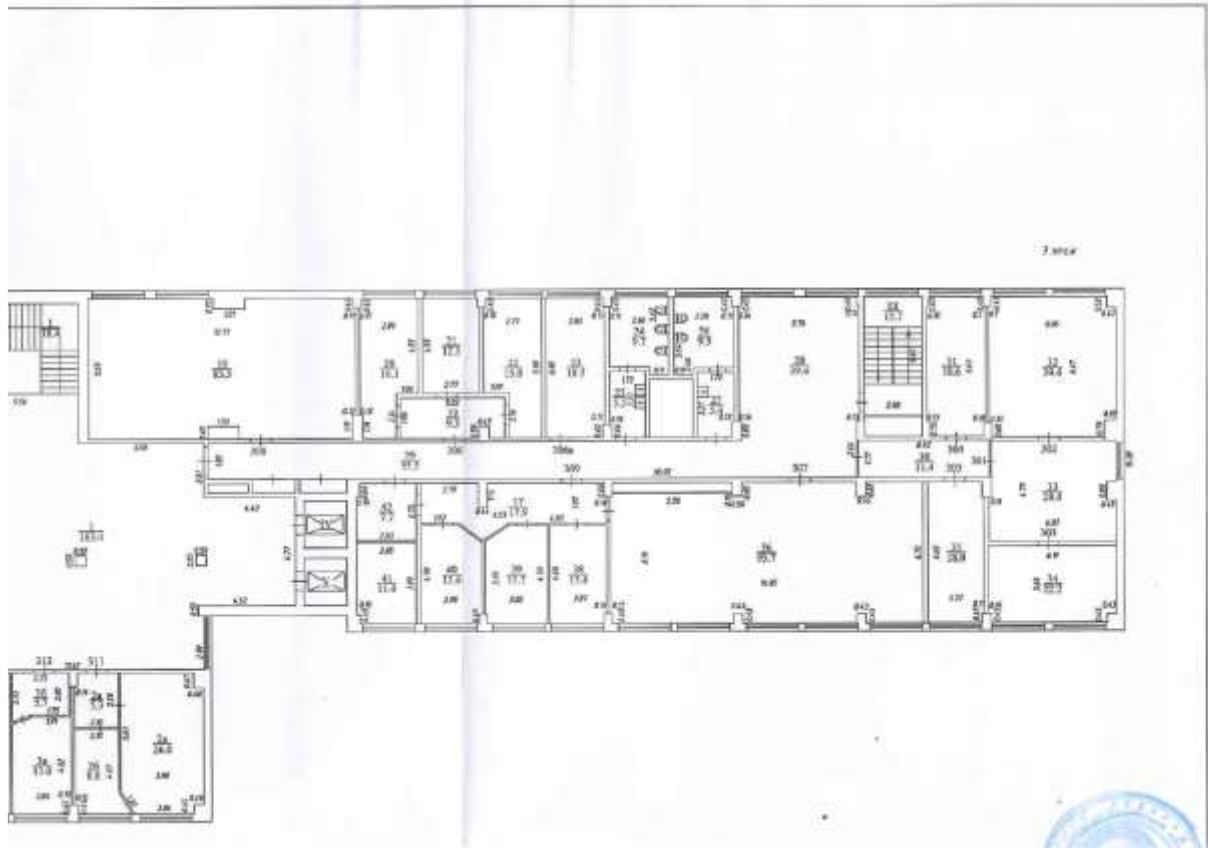
От Арендатора:

М.П.

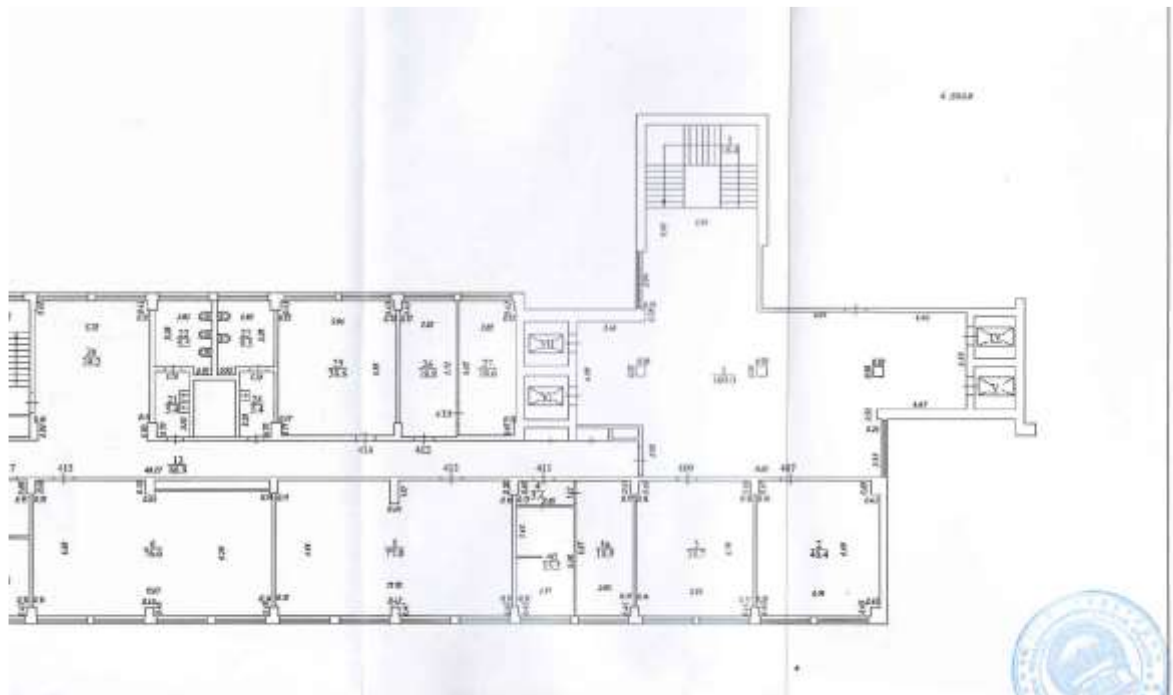
**Поэтажный план Помещений
1 этаж**

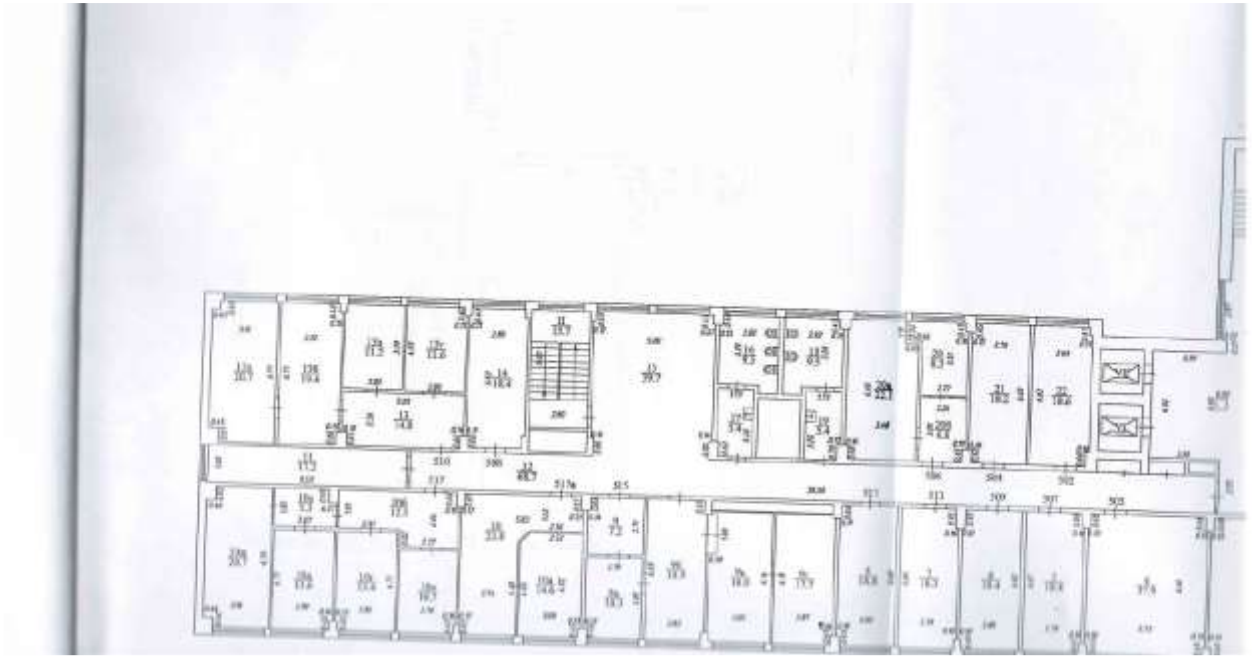






4 этаж





От Арендодателя:

М.П.

От Арендатора:

М.П.

Приложение №3 к договору аренды
недвижимого имущества
№ _____ / _____ от " ____ " _____ 2022 г.

Экспликация Помещений

					33,9		33,9		
		8г	Помещение		41,3		41,3		
		8д	Помещение		12,8		12,8		
		8е	Помещение		15,5		15,5		
		8ж	Помещение		13,9		13,9		
		8з	Помещение		30,8		30,8		
		9	Венткамера		4,4		4,4		
		10	Венткамера		55,3		55,3		
		11	Венткамера		2,7		2,7		
		II	Лестничная клетка		15,7		15,7		
		III	Лестничная клетка		15,7		15,7		
		Итого по подвалу:			1 567,8		1 567,8		
		1	Тамбур		13,7		13,7	3,99	
	115а	2	Машина		48,0	48,0			
	115	3	Служебное помещение		18,2		18,2		
	113	4	Служебное помещение		13,5		13,5		
		5	Коридор		5,4		5,4		
	119	6	Кабинет		16,9	16,9			
	121	7	Кабинет		17,3	17,3			
	123	8	Кабинет		17,3	17,3			
	125	9	Кабинет		51,0	51,0			
	127	10	Кабинет		17,1	17,1			
	129	11	Кабинет		11,0	11,0			
		11а	Коридор		4,9		4,9		

		12	Коридор		21,0		21,0		
		12a	Коридор		10,3		10,3		
		12б	Кабинет		35,8	35,8			
	133	13	Кабинет		17,4	17,4			
	135	14	Кабинет		17,4	17,4			
	137	15	Кабинет		33,8	33,8			
	124	17	Кабинет		33,7	33,7			
	122	18	Кабинет		17,4	17,4			
	120	19	Кабинет		13,3	13,3			
		20	Коридор		4,2		4,2		
	118	21	Кабинет		15,9	15,9			
		22	Холл		46,9		46,9		
		22a	Коридор		43,7		43,7		
		22б	Тамбур		5,7		5,7		
		23	Туалет		8,1		8,1		
		24	Умывальная		5,7		5,7		
		25	Туалет		8,0		8,0		
		26	Умывальная		5,4		5,4		
	116	27	Службное помещение		34,9		34,9		
	114	28	Службное помещение		35,0		35,0		
		29	Фойе		146,8		146,8		
		29a	Пролукиня		9,5	9,5			
		29б	Фойе		162,1		162,1		
		29в	Службное помещение		34,7	34,7			
		30	Подсобное помещение		14,8		14,8		
		30a	Подсобное помещение		3,0		3,0		
		30б	Подсобное помещение		3,8		3,8		
		30в	Офис		41,4	41,4			
		30г	Кабинет		12,0	12,0			
		30д	Коридор		14,1		14,1		
		30е	Службное помещение		13,8		13,8		
		30ж	Службное помещение		8,4		8,4		
		30з	Коридор		4,6		4,6		
		30и	Кабинет		18,3	18,3			
	109	31	Кабинет		18,2	18,2			
	107	32	Кабинет		34,6	34,6			
		33	Коридор		4,5		4,5		
	105	34	Кабинет		12,9	12,9			
		35	Кабинет		32,2	32,2			
	103	36	Кабинет		17,2	17,2			
	101	37	Службное помещение		69,9		69,9		
		38	Коридор		75,2		75,2		
	102	39	Службное помещение		33,5		33,5		
	104	40	Кабинет		17,2	17,2			
		41	Тамбур		3,1		3,1		
		42	Магазин		25,8	25,8			
		43	Подсобное помещение		7,8		7,8		
	112	44	Службное помещение		31,8		31,8		
		45	Подсобное помещение		9,1		9,1		
		46	Подсобное помещение		9,0		9,0		
	110	47	Службное помещение		25,4		25,4		
		48a	Службное помещение		15,9		15,9		
	108	48б	Службное помещение		17,0		17,0		
		49	Туалет		7,7		7,7		
		50	Умывальная		5,4		5,4		
		51	Туалет		7,9		7,9		
		52	Умывальная		5,2		5,2		
		53	Кладовая		6,1		6,1		
	106	54	Электрощитовая		10,6		10,6		

		202	36	Кабинет	40,1	40,1			
			37	Коридор	77,2		77,2		
			38	Кабинет	21,8	21,8			
		201	39	Кабинет	17,3	17,3			
		203	40	Кабинет	19,0	19,0			
		205	41	Библиотека	95,7	95,7			
			42	Кабинет	14,1	14,1			
			43	Коридор	6,4		6,4		
		207	44	Кабинет	17,0	17,0			
			45	Кабинет	19,2	19,2			
		209	46	Кабинет	18,4	18,4			
			I	Лестничная клетка	18,4		18,4		
			II	Лестничная клетка	15,7		15,7		
			III	Лестничная клетка	15,7		15,7		
Итого по 2 этажу:					1 518,9	927,0	391,9		

3			1	Холл	183,4		183,4	3,00	
		311	2a	Коридор	5,3		5,3		
			2б	Кабинет	8,8	8,8			
			2в	Кабинет	26,0	26,0			
		313	3	Кабинет	19,3	19,3			
			3a	Кабинет	13,0	13,0			
			3б	Коридор	5,7		5,7		
		315	4	Кабинет	19,6	19,6			
			4a	Кабинет	6,6	6,6			
			4б	Кабинет	10,8	10,8			
			4в	Кабинет	10,8	10,8			
		317	5	Подсобное помещение	5,3		5,3		
			5a	Подсобное помещение	6,0		6,0		
			5б	Кабинет	14,3	14,3			
			5в	Кабинет	11,1	11,1			
			5г	Кабинет	11,0	11,0			
			5д	Кабинет	17,9	17,9			
			5е	Коридор	8,4		8,4		
		319	6	Кабинет	16,7	16,7			
			6a	Кабинет	10,5	10,5			
			6б	Кабинет	11,8	11,8			
			6в	Кабинет	15,6	15,6			
			6г	Кабинет	18,4	18,4			
		321	7	Кабинет	57,7	57,7			
			7a	Кабинет	61,3	61,3			
			8	Коридор	98,8		98,8		
		316	9a	Кабинет	78,1	78,1			
			9в	Кабинет	21,1	21,1			
		314a	10	Кабинет	12,6	12,6			
		314б	10a	Кабинет	12,9	12,9			
			11	Туалет	9,3		9,3		
			12	Умывальная	5,2		5,2		
			13	Туалет	9,3		9,3		
			14	Умывальная	5,3		5,3		
		314	15	Кабинет	37,3	37,3			
		312	16	Кабинет	17,4	17,4			
		310	17	Кабинет	18,8	18,8			
		308	18	Кабинет	83,5	83,5			
		306	19	Коридор	9,3		9,3		
			20	Кабинет	16,1	16,1			
			21	Кабинет	12,5	12,5			
			22	Кабинет	15,8	15,8			

		306а	23	Кабинет		18,5	18,5				
			24	Туалет		9,7		9,7			
			25	Умывальник		5,5		5,5			
			26	Туалет		9,3		9,3			
			27	Умывальник		5,4		5,4			
			28	Холл		39,6		39,6			
			29	Коридор		55,5		55,5			
			30	Коридор		11,4		11,4			
		304	31	Кабинет		18,6	18,6				
		302	32	Кабинет		39,6	39,6				
		301	33	Кабинет		28,0	28,0				
		303	34	Кабинет		22,2	22,2				
		305	35	Кабинет		18,0	18,0				
		307	36	Кабинет		95,7	95,7				
		309	37	Коридор		17,9		17,9			
			38	Кабинет		13,4	13,4				
			39	Кабинет		13,7	13,7				
			40	Кабинет		13,6	13,6				
			41	Кабинет		11,0	11,0				
			42	Коридор		7,7		7,7			
			I	Лестничная клетка		18,4		18,4			
			II	Лестничная клетка		15,7		15,7			
			III	Лестничная клетка		15,7		15,7			
				Итого по 3 этажу:		1 532,1	969,0	563,1			

		407	2	Кабинет		40,4	40,4				
		409	3	Кабинет		38,7	38,7				
		411	4	Коридор		3,4		3,4			
			4а	Кабинет		18,9	18,9				
			4б	Кабинет		15,5	15,5				
		413	5	Кабинет		77,0	77,0				
		415	6	Кабинет		76,6	76,6				
		417	7	Коридор		7,7		7,7			
			7а	Коридор		7,9		7,9			
			7б	Кабинет		11,1	11,1				
			7в	Кабинет		10,9	10,9				
		419	8	Кабинет		18,6	18,6				
		421	9	Кабинет		14,5	14,5				
			10	Коридор		3,0		3,0			
		423	11а	Кабинет		16,1	16,1				
			11б	Кабинет		14,3	14,3				
			11в	Кабинет		8,8	8,8				
			13	Коридор		86,9		86,9			
		422	14	Коридор		6,6		6,6			
			15	Кабинет		33,0	33,0				
		420	16	Кабинет		15,0	15,0				
			17	Коридор		6,6		6,6			
		418	18	Кабинет		15,6	15,6				
		416	19	Кабинет		18,6	18,6				
			20	Холл		39,2		39,2			
			21	Умывальник		5,4		5,4			
			22	Туалет		9,5		9,5			
			23	Туалет		9,5		9,5			
			24	Умывальник		5,4		5,4			
		414	25	Кабинет		38,6	38,6				
		412	26	Кабинет		18,8	18,8				
		410	27	Кабинет		18,6	18,6				

	515	9	Коридор		7,2	7,2		
		9a	Кабинет		10,3	10,3		
		9б	Кабинет		18,9	18,9		
		9в	Кабинет		18,0	18,0		
		9г	Кабинет		17,7	17,7		
	517a	10	Кабинет		23,0	23,0		
		10a	Кабинет		14,6	14,6		
	517	10б	Коридор		12,5	12,5		
		10в	Кабинет		10,7	10,7		
		10г	Кабинет		13,4	13,4		
		10д	Кабинет		13,6	13,6		
		10е	Коридор		5,3	5,3		
		10ж	Кабинет		20,7	20,7		
		11	Склад		17,2	17,2		
		12	Коридор		68,7	68,7		
	510	13	Коридор		14,8	14,8		
		13a	Кабинет		20,7	20,7		
		13б	Кабинет		19,4	19,4		
		13в	Кабинет		11,2	11,2		
		13г	Кабинет		11,6	11,6		
	508	14	Кабинет		18,4	18,4		
		15	Холл		39,7	39,7		
		16	Туалет		9,5	9,5		
		17	Умывальник		5,4	5,4		
		18	Туалет		9,5	9,5		
		19	Умывальник		5,4	5,4		
	506	20	Кабинет		8,3	8,3		
		20a	Кабинет		22,1	22,1		
		20б	Коридор		6,8	6,8		
	504	21	Кабинет		18,2	18,2		
	502	22	Кабинет		18,6	18,6		
	500	23	Подсобное помещение		15,2	15,2		
		I	Лестничная клетка		18,4	18,4		
		II	Лестничная клетка		15,7	15,7		

От Арендодателя:

М.П.

От Арендатора:

М.П.

Приложение №4 к договору аренды
недвижимого имущества
№ _____ / _____ от " _____ " _____ 2022 г.

РАСЧЕТ
размера арендной платы

Арендатор: филиал АО «НИКИМТ-Атомстрой» ОИЦ НИКИМТ
Арендуемая площадь: 1858,01 м².

Стоимость арендной платы по договору без учета НДС за 1 м² в месяц включает:

- ставка за пользование Имуществом – **429,73 руб.;**
- стоимость эксплуатационных услуг – **66,02 руб.;**
- стоимость за оказание коммунальных услуг – **49,39 руб.**

Итого размер фиксированного платежа за пользование Имуществом составляет:
 $(429,73 * 20\%) * 1858,01 = 958\ 131,16$ руб., в т.ч. НДС (20%) – 159 688,5 руб.

Итого размер фиксированного платежа за оказание эксплуатационных услуг составляет:
 $(66,02 * 20\%) * 1858,01 = 147\ 198,98$ руб., в т.ч. НДС (20 %) – 24 533,16 руб.

Итого размер фиксированного платежа за оказание коммунальных услуг составляет:
 $(49,39 * 20\%) * 1858,01 = 110\ 120,54$ руб., в т.ч. НДС (20 %) – 18 353,42 руб.

Величина арендной платы за один месяц составляет $958\ 131,16 + 147\ 198,98 + 110\ 120,54 = 1\ 215\ 450,68$ руб., в т.ч. НДС (20%) – 202 575,11 руб.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

М.П.

От Арендатора:

Директор
АО «НИКИМТ-Атомстрой»
ОИЦ НИКИМТ

_____ Д.Б. Дубов

М.П.

Приложение №5 к договору аренды
недвижимого имущества
№ _____ / _____ от " ____ " _____ 2022 г.

**Копия выписки из ЕГРН о зарегистрированных правах на объект
недвижимости**

От Арендодателя:

_____ / _____ /

М.П.

Приложение №6 к договору аренды
недвижимого имущества
№ _____ / _____ от " _____ " _____ 2022 г.

**АКТ
приема-передачи Помещения**

г. Обниск _____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, _____, действующий на основании _____, с одной стороны,
и _____, действующий на основании _____, с другой стороны,
составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором № _____ от _____ 2022 г. _____ передало, а _____ приняло в аренду нежилые помещения для использования в качестве офиса, площадью _____ кв.м в здании, расположенном по адресу: _____

№ п/п	Этаж	№ помещений	Площадь помещений, (кв.м.)	Краткая характеристика помещений, состояние помещений

Помещения переданы _____ и приняты _____ « _____ » _____ 2022 г.

Помещения находятся в состоянии, отвечающем целям их использования и условиям Договора от « _____ » _____ № _____.

Арендатор не имеет замечаний по состоянию Помещений.

С момента подписания настоящего Акта риск случайной гибели и / или повреждения Помещений переходит на Арендатора.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

М.П.

М.П.

Форма Акта приема-передачи Помещений согласована:

От Арендодателя:

От Арендатора:

Генеральный директор

Генеральный директор

М.П.

М.П.

Приложение № 7 к Договору аренды
недвижимого имущества
№ _____
от " ____ " _____ 20__ г.

Форма Акта возврата Помещений

А К Т ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

Мы, нижеподписавшиеся, _____, действующий на основании _____, с одной стороны,
и _____, действующий на основании _____, с другой стороны,
составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором № _____ от _____ передало, а _____ приняло нежилые помещения площадью _____ кв.м в здании, расположенном по адресу: _____

№ п/п	Этаж	№ помещений	Площадь помещений, (кв.м.)	Краткая характеристика помещений, состояние помещений

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

М.П.

М.П.

Форма Акта возврата Помещений согласована:

От Арендодателя:

От Арендатора:

Генеральный директор

Генеральный директор

М.П.

М.П.

Приложение № 8 к Договору аренды
недвижимого имущества
№ _____
от " ____ " _____ 20__ г.

Форма Акта приемки-сдачи оказания услуг

А К Т ПРИЕМКИ-СДАЧИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

По договору № _____ от ____ . ____ . ____ г.
_____ . ____ . ____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, _____ (от имени Арендодателя), с одной стороны, и _____ (от имени Арендатора), с другой стороны,

составили настоящий акт о том, что Арендодатель сдал, а Арендатор принял услуги, оказанные Арендодателем за период с « ____ » ____ .202_ . по « ____ » ____ .202_ г. в соответствии с договором № _____ от « ____ » ____ .2022 г. аренды нежилых помещений.

В соответствии с данным договором за указанный период:

1. Арендодателем были оказаны услуги аренды в соответствии с договором № _____ от _____ 2022 г. надлежащим образом и в согласованный срок.

	Сумма (руб.)	Сумма (руб.) прописью
Всего предоставлено услуг на сумму		
Налог на добавленную стоимость		
Итого общая сумма услуг, включая НДС		
Общая сумма перечисленного аванса составила		
Сумма к перечислению		

2. Арендатором приняты результаты услуг в соответствии с договором № _____ от ____ 202_ г.

Качество оказанных услуг соответствуют условиям договора.

Результаты оказанных услуг оформлены в надлежащем порядке. Отступлений от договора и иных недостатков не обнаружено. Стороны не имеют взаимных претензий в рамках исполнения данного Договора.

3. В случае, если Арендатор не подпишет Акт приемки-сдачи оказания услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его получения или в течение этого же времени не представит в письменной форме разумные возражения, услуги будут считаться оказанными Арендодателем в соответствии с условиями договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

М.П.

М.П.

Форма Акта приемки-сдачи оказания услуг согласована:

От Арендодателя:
Генеральный директор

М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор

М.П.

от " ____ " _____ 20__ г.

ФОРМА ДОКУМЕНТА

АКТ СВЕРКИ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ № ____

г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

_____ и _____,
(наименование и реквизиты Стороны 1) (наименование и реквизиты Стороны 2)
далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт сверки взаимных
расчетов о нижеследующем.

Сторонами проверено состояние взаиморасчетов по состоянию на « ____ » _____
20__ г. По результатам сверки установлено:

№ п/п	Реквизиты договора (контракта), с указанием реквизитов дополнительных соглашений (при их наличии)	Сальдо расчетов на _____		Информация о расхождениях, с указанием причины расхождений
		Задолженность Стороны 2 перед Стороной 1	Задолженность Стороны 1 перед Стороной 2	
1	2	3	4	5
Итого по всем договорам				

По _____ данным По _____ данным

От _____ От _____
(наименование Стороны 1) (наименование Стороны 2)
_____ (_____) _____ (_____) _____

Действующего (ей) на основании Действующего (ей) на основании

Форма Акта сверки взаиморасчетов согласована:

От Арендодателя:

Генеральный директор

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор

М.П.