

ДОГОВОР АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА

« ____ » _____ г. № _____



г. Москва

«Арендодатель» – публично-правовая компания «Фонд развития территорий», от имени которого на основании _____, действует _____, с одной стороны, и «Арендатор» – _____, от имени которого на основании _____ действует _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор аренды имущества (далее – **Договор, Договор аренды**) в соответствии с Правилами, Общими условиями, одобренными Коллегиальным органом и на основании протокола заседания Коллегиального органа от _____. № _____ об одобрении заявки Арендатора № _____, поступившей Арендодателю _____. По Договору Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование Имущество на Общих условиях Договора (Приложение № 1) и следующих индивидуальных условиях передачи Имущества в аренду (далее – **Индивидуальные условия Договора**):

1. **Имущество** – объекты имущества, перечень которых согласован Сторонами в Приложении № 2.
2. Имущество передается для _____.
3. Договор заключен со дня его подписания Сторонами и действует по _____.
4. Ставка Арендной платы при самостоятельном ведении Арендатором деятельности с использованием Имущества (части Имущества) составляет:

- в течение первого года со дня передачи Имущества - ____ %;
 - начиная со второго года - ____ %.
- Ставка Арендной платы при сдаче Имущества (части Имущества) в субаренду - ____ %.

5. Период наблюдения: ____ (_____) полных кварталов с даты заключения Договора.
6. Срок для проведения инвентаризации Имущества: 3 (три) месяца с даты заключения Договора.
7. Значение терминов, указанных выше и далее по тексту Договора с заглавной буквы, определено в разделе 1 Общих условий Договора (Приложение № 1).
8. Неотъемлемой частью Договора являются Общие условия Договора (Приложение № 1); перечень Имущества, передаваемого в аренду (Приложение № 2); форма акта приема-передачи (Приложение № 3); значения ключевых показателей эффективности (Приложение № 4); форма Отчета о достижении значений ключевых показателей эффективности (Приложение № 5); форма Квартального отчета о выручке (Приложение № 6); форма Годового отчета о выручке (Приложение № 7).

Считать заключение Договора выражением согласия Арендодателя на передачу Арендатором части Имущества в безвозмездное временное пользование в соответствии с пунктом 7.1.1.4 Общих условий Договора.

Подписанием Договора Арендатор подтверждает ознакомление со всеми его условиями, в том числе изложенными в приложениях, указанных в пункте 8 Индивидуальных условий Договора, а также с Правилами и Общими условиями, одобренными Коллегиальным органом.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон	Арендодатель	Арендатор
Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		
Корр. счет:		
БИК		
Адрес электронной почты		

/ _____ / _____ /

Приложение № 1 к Договору аренды

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1. СПИСОК ТЕРМИНОВ И СОКРАЩЕНИЙ

Для целей Договора определены значения для нижеследующих терминов:

Арендная плата – сумма, уплачиваемая Арендатором за владение и пользование имуществом в порядке, установленном разделом 5 Общих условий Договора. Расчет размера Арендной платы осуществляется без промежуточных округлений с точностью до второго знака после запятой. Округление результата расчета производится по математическим правилам.

Выкупная цена – рыночная стоимость Имущества, определенная независимым оценщиком после выполнения за счет и по заказу Арендатора согласно пункту 7.2.9 Общих условий Договора кадастровых работ в отношении всего недвижимого имущества, переданного по Договору, и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Договор – договор аренды имущества, состоящий из Индивидуальных условий Договора, Общих условий Договора (Приложение № 1), и иных приложений, указанных в пункте 8 Индивидуальных условий Договора.

Отчет о достижении значений ключевых показателей эффективности – отчет, предоставляемый Арендатором за каждый полный квартал пользования Имуществом в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа второго месяца, следующего за каждым кварталом календарного года, по форме, определенной в Приложении № 5.

Отчет, подлежащий представлению за каждый 4 календарный квартал года (с 01 октября по 31 декабря), представляется не позднее 15 (пятнадцатого) апреля следующего календарного года.

В указанный отчет за первый полный квартал со дня передачи Имущества Арендатору, включаются сведения о достижении Арендатором значений ключевых показателей эффективности за период со дня передачи Имущества Арендатору по дату окончания первого полного квартала, следующего за кварталом, в котором заключен Договор.

Коллегиальный орган – коллегиальный орган, образованный распоряжением Правительства Российской Федерации от 18.03.2022 № 542-р.

Обстоятельства непреодолимой силы – чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, право конфискации имущества государства в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при том, что недостаток денежных средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся ни при каких условиях:

- предпринимательские риски, такие как нарушение обязанностей со стороны контрагентов Арендатора, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств товаров;
- возникновение непредвиденных расходов у Арендатора;
- отсутствие финансирования Арендатора со стороны органов публичной власти, иных органов и организаций, а также со стороны учредителей/участников Арендатора;
- финансово-экономический кризис, рост или понижение цен и курсов валют, падение или повышение спроса и иное изменение рыночной конъюнктуры, независимо от причин такого изменения;
- недоступность кредитных ресурсов для Арендатора;
- наличие у Арендатора непогашенной кредиторской задолженности перед кредиторами;

• санкции (ограничения, установленные иностранными государствами и территориями, совершающими в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия, в отношении имущества отдельных физических или юридических лиц в Российской Федерации или сделок с такими лицами, а также в отношении отдельных рынков или секторов российской экономики, и ограничения, установленные Российской Федерацией в отношении имущества отдельных физических или юридических лиц, находящегося в указанных государствах или территориях, или в отношении сделок с такими лицами).

Общие условия, одобренные Коллегиальным органом – Общие условия передачи имущества (предприятий, других имущественных комплексов, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и переданного публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в качестве имущественных взносов Российской Федерации, в аренду, одобренные Коллегиальным органом (протокол от 02.08.2023 № 68) в редакции, актуальной по состоянию на дату заключения Договора.

Общие условия Договора – настоящие Общие условия Договора.

Квартальный отчет о выручке – отчет о выручке, полученной Арендатором в результате использования Имущества за отчетный квартал, исчисляемый с первого числа первого месяца квартала (если Имущество передано Арендатору в отчетном квартале – со дня передачи Имущества Арендатору) и по последнее число последнего месяца соответствующего квартала включительно. Указанный отчет представляется Арендатором ежеквартально в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным кварталом, по форме, определенной в Приложении № 6.

Годовой отчет о выручке – отчет о выручке, полученной Арендатором в результате использования Имущества за отчетный год, исчисляемый с 1 января (если Имущество передано Арендатору в отчетном квартале – со дня передачи Имущества Арендатору) по 31 декабря включительно. Годовой отчет о выручке представляется не позднее 15

(пятнадцатого) апреля календарного года, следующего за отчетным, по форме, определенной в Приложении № 7.

Отчетный период – период, равный одному году, исчисляемому с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором заключен Договор.

Второй и последующие Отчетные периоды исчисляются со дня, следующего за днем окончания предыдущего Отчетного периода.

Период наблюдения – период, в течение которого Арендатор должен обеспечивать достижение значимых ключевых показателей эффективности, равный количеству полных кварталов с даты заключения Договора, указанных в пункте 5 Индивидуальных условий Договора.

Для целей исчисления Периода наблюдения полным кварталом, является квартал, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 192 Гражданского кодекса Российской Федерации и включающий все дни с первого числа первого месяца данного квартала и по последнее число последнего месяца соответствующего квартала.

При этом первым полным кварталом Периода наблюдения считается квартал, следующий за кварталом, в котором Имущество передано Арендатору. В случае если день передачи Имущества Арендатору приходится на первое число первого месяца квартала, данный квартал является первым полным кварталом.

Правила – Правила передачи публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в аренду имущества, расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2023 № 1099.

Термины и наименования, указанные по тексту Договора в единственном числе, могут применяться и во множественном числе.

2. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

2.1. Передача Имущества производится на основании акта приема-передачи, составленного по форме, предусмотренной в Приложении № 3.

3. ЗАВЕРЕНИЯ АРЕНДАТОРА

3.1. В соответствии со статьей 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор на момент заключения Договора дает Арендодателю заверения в том, что каждое из следующих утверждений является достоверным, точным и полным во всех существенных аспектах:

3.1.1. Арендатор является юридическим лицом, надлежащим образом созданным, действующим в соответствии с законодательством, и имеет право на осуществление своей хозяйственной деятельности на территории Российской Федерации;

3.1.2. Арендатор имеет все необходимые и достаточные полномочия для заключения и исполнения Договора, получил все необходимые согласия и предпринял со своей стороны все необходимые корпоративные и другие действия, необходимые для заключения Договора, а также для осуществления всех своих прав

и исполнения обязанностей по Договору, и, в случае необходимости, обязуется незамедлительно оформить и получить (повторно получить) и представить Арендодателю любые такие документы;

3.1.3. представитель Арендатора, подписавший Договор от лица Арендатора, обладает всеми необходимыми для подписания Договора полномочиями;

3.1.4. Арендатор обладает надлежащей деловой репутацией и не является недобросовестным контрагентом, фирмой-однодневкой в том смысле, как эти термины трактуются налоговыми органами;

3.1.5. в отношении Арендатора не принято решение о предстоящем исключении из ЕГРЮЛ, и отсутствуют основания для его принятия, Арендатор не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении его не введена процедура банкротства или иные аналогичные процедуры, деятельность Арендатора не приостановлена; в отношении него не было принято решение государственного органа о принудительной ликвидации или прекращении деятельности и не было назначено наказание в виде административного приостановления деятельности;

3.1.6. Арендатору неизвестно о возбуждении в отношении него какого-либо процесса, иска, судебного разбирательства, спора или следствия, ожидающих решения или потенциальных, в каком-либо суде или другом органе, исход которых приведет или может привести к невозможности исполнения Арендатором обязательств по Договору;

3.1.7. Арендатору неизвестно о каком-либо нарушении или несоблюдении Арендатором приказов, предписаний, судебных запретов или постановлений какого-либо суда или предписаний государственных органов, имеющих юридически обязательную силу, которые создают риск невозможности исполнения Арендатором обязательств по Договору;

3.1.8. Арендатор вел и ведет свою деятельность в полном соответствии со всеми положениями законодательства;

3.1.9. на Арендатора не было возложено никаких обязательств по оплате каких-либо штрафов, пеней или судебных запретов, или какой-либо гражданской или другой ответственности, которые в совокупности привели или могут привести к невозможности исполнения Арендатором обязательств по Договору;

3.1.10. Арендатор не участвовал и не участвует в какой-либо деятельности, запрещенной законодательством;

3.1.11. заключение и исполнение Арендатором Договора и договоров, соглашений, заключенных с целью его исполнения, стороной которых он является, не противоречит его учредительным документам, законодательству, условиям любых сделок (договоров), стороной по которым является Арендатор, акционерным соглашениям (соглашениям участников) в отношении Арендатора, а также не приводит к их нарушению и не является нарушением обязательств, вытекающих из таких сделок (договоров);

3.1.12. у Арендатора отсутствует неисполненная обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

3.1.13. в реестре дисквалифицированных лиц отсутствуют сведения о дисквалифицированных руководителях, членах коллегиального исполнительного

органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа, или главным бухгалтером Арендатора, являющегося юридическим лицом, об Арендаторе, являющемся индивидуальным предпринимателем; 3.1.14. вся информация, сведения и иные факты, представленные Арендодателем в рамках или в связи с заключением Договора, были на момент их представления полными и достоверными.

4. СРОК АРЕНДЫ

4.1. Имущество передается в аренду на срок, указанный в пункте 3 Индивидуальных условий Договора.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

5.1. За владение и пользование Имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в выставленном Арендодателем счете на оплату.

5.2. Арендная плата уплачивается за период, начиная со дня передачи Имущества Арендатору по день возврата Имущества Арендатором (включительно) или до первого числа первого месяца квартала, в котором у Арендатора возникает обязанность по оплате Выкупной цены.

5.3. Арендная плата уплачивается ежеквартально платежами за каждый завершённый квартал календарного года в срок не позднее 10 (десяти) дней с даты выставления Арендодателем счета на оплату.

5.4. Размер Арендной платы равен произведению ставки Арендной платы, определенной согласно пункту 4 Индивидуальных условий Договора, и выручки Арендатора, полученной в результате использования Имущества, без НДС (далее также – **выручка**), но не может составлять менее 1 000 (одной тысячи) рублей без НДС.

Выручка Арендатора, полученная в результате использования Имущества, указывается в Квартальном отчете о выручке.

Сумма выручки Арендатора, указываемая в Квартальном отчете о выручке, равна сумме выручки за отчетный квартал, отраженной по кредиту счета 90 «Продажи» и (или) счета 91 «Прочие доходы и расходы» в разрезе соответствующей номенклатурной группы по Договору.

В случае применения Арендатором для учета выручки, полученной в результате использования Имущества, субсчетов к счетам 90 «Продажи» и 91 «Прочие доходы и расходы», в Квартальном отчете о выручке указываются соответствующие суммы, отраженные по кредитам таких субсчетов.

В кодовом обозначении таких субсчетов должны быть указаны номер Договора и иные идентифицирующие признаки, позволяющие однозначно определить выручку Арендатора, полученную в результате использования Имущества, от выручки Арендатора, полученной в результате деятельности, не связанной с использованием Имущества.

Ставка Арендной платы при сдаче Имущества (части Имущества) в субаренду применяется к сумме, отраженной по кредиту одного из указанных счетов

бухгалтерского учета, на котором отражаются доходы от сдачи Имущества в аренду (субаренду) в разрезе соответствующей номенклатурной группы по Договору.

Ставка Арендной платы при самостоятельном использовании Имущества (части Имущества) применяется к сумме, отраженной по кредиту соответствующего счета в разрезе соответствующей номенклатурной группы по Договору.

5.5. При изменении значения ставки Арендной платы согласно пункту 4 Индивидуальных условий Договора в квартале, за который рассчитывается размер Арендной платы, расчет производится с учетом фактического размера выручки за каждый из периодов отчетного квартала, к которым применяются соответствующие значения ставки Арендной платы.

5.6. В случае если в Годовом отчете о выручке выявлены несоответствия сведений о выручке, представленных Арендатором в составе Квартальных отчетов о выручке, что привело к уплате Арендной платы за использование Имущества в меньшем размере, то Арендатор обязан доплатить соответствующую разницу.

В случае если выявленные согласно настоящему пункту несоответствия повлекли уплату платежей в большем размере, то соответствующая разница засчитывается в счет будущей Арендной платы, иных платежей, обязательство по уплате которых возникает у Арендатора в рамках Договора, а в отсутствии таковых – подлежит возврату Арендатору.

5.7. Размер Арендной платы не включает в себя НДС. При уплате Арендной платы, а также иных платежей, обязательство по оплате которых возникает в рамках Договора, Арендатор перечисляет сумму НДС сверх таких платежей одновременно с уплатой Арендной платы.

5.7.1. Расчеты по Договору осуществляются на основании счетов, выставляемых Арендодателем не позднее 10 (десяти) дней, следующих после окончания срока, предусмотренного для представления Арендатором Квартального отчета о выручке и при условии представления Арендатором такого отчета. Одновременно со счетом Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру датой последнего дня периода владения и пользования имуществом.

Счет и счет-фактура выставляются Арендодателем за период, в отношении которого Арендатором представлен соответствующий Квартальный отчет о выручке.

5.7.2. В случае, предусмотренном пунктом 5.6 Общих условий Договора, Арендодатель выставляет счет для оплаты не позднее 5 (пяти) рабочих дней, следующих после представления Арендатором корректирующего отчета о выручке. Одновременно со счетом Арендодатель выставляет Арендатору корректировочный счет-фактуру.

Арендатор обязан оплатить счет, указанный в настоящем пункте, в течение 5 (пяти) рабочих дней.

За квартал, в котором Арендатор вернул Арендодателю Имущество, Арендная плата за использование Имущества уплачивается согласно пункту 5.5 Общих условий Договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Контролировать наличие и состояние Имущества путем визуального обследования (осмотра) и составления акта обследования.

Арендодатель вправе в любое время проводить осмотр Имущества без получения письменного согласия Арендатора, при условии предварительного его уведомления не позднее чем за 1 (один) день до планируемой даты проведения осмотра.

Уведомление, предусмотренное настоящим пунктом, должно в обязательном порядке содержать сведения о дате и времени проведения осмотра, а также о лицах, которые будут принимать участие в осмотре со стороны Арендодателя.

6.1.2. Получать всю информацию, сведения и отчеты, представляемые Арендатором в соответствии с Договором.

6.1.3. Получать в порядке, в размере и в сроки, установленные Договором, Арендную плату.

6.1.4. Отказаться от Договора (исполнения Договора) в случаях, установленных разделом 11 Общих условий Договора.

6.1.5. Изменять условия Договора в порядке, предусмотренном Договором, в том числе по итогам инвентаризации Имущества, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества в соответствии с пунктом 7.2.9 Общих условий Договора, уточняющие предмет Договора, состав и параметры Имущества.

6.1.6. Получить доступ к сведениям об Арендаторе, составляющим налоговую тайну.

6.1.7. Привлекать стороннюю организацию для осуществления мониторинга и контроля, предусмотренных разделом 12 Общих условий Договора.

6.1.8. Предоставлять информацию, в том числе сведения об Арендаторе, составляющие налоговую тайну, сторонней организации для целей проведения мониторинга и контроля, предусмотренных разделом 12 Общих условий Договора.

6.1.9. Участвовать в проведении инвентаризации, предусмотренной пунктом 7.2.8 Общих условий Договора.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Передать Арендатору Имущество не позднее 10 (десяти) дней с даты заключения Договора, если иной срок не согласован Сторонами. Передача Имущества подтверждается подписанием Сторонами акта приема-передачи по форме, предусмотренной Приложением № 3.

6.2.2. Предоставить Арендатору необходимые доверенности для исполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

6.2.3. После прекращения Договора принять Имущество, возвращаемое Арендатором, в порядке, установленном Договором.

6.2.4. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Имуществом, не вмешиваться в торговую и другую хозяйственную деятельность Арендатора, его субарендаторов, лиц, которым часть Имущества передана Арендатором в безвозмездное временное пользование, контрагентов. Подписанием Договора Стороны подтверждают, что получение сведений и документов о деятельности Арендатора, сведений от налоговых органов, мониторинг и контроль

исполнения Арендатором условий Договора, в том числе достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности Арендатора по Договору, установленных Приложением № 4 (далее – **ключевые показатели эффективности**) не являются вмешательством в деятельность Арендатора и Арендатор дает согласие на выполнение указанных функций Арендодателем.

6.2.5. В пределах своих полномочий оказывать Арендатору содействие при исполнении им своих обязанностей по Договору.

6.2.6. Исполнять другие обязанности, предусмотренные Договором.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

7.1. Арендатор имеет право:

7.1.1. При условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя:

7.1.1.1. производить за свой счет капитальный ремонт / перепланировку / переоборудование / переустройство Имущества;

7.1.1.2. осуществлять реконструкцию, техническое перевооружение, модернизацию Имущества;

7.1.1.3. славать в субаренду Имущество (часть Имущества) при условии соблюдения требований, предусмотренных Договором, в том числе включения в договоры субаренды Имущества (части Имущества) заверений, аналогичных заверениям, установленным разделом 3 Общих условий Договора, требований пунктов 7.2.2-7.2.4, 7.2.13, 7.2.29, 13.8 Общих условий Договора.

Срок субаренды не может превышать срока действия Договора. Арендатор обязан представлять по требованию Арендодателя все документы, связанные с субарендатором;

7.1.1.4. передавать часть Имущества в безвозмездное временное пользование государственным органам, органам местного самоуправления, государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации, государственным учреждениям, муниципальным учреждениям или религиозным организациям на срок, не превышающий срок действия Договора, и при условии включения в договоры безвозмездного временного пользования обязательств с требованиями, аналогичными требованиям, предусмотренным Договором, в том числе заверений, аналогичных заверениям, установленным разделом 3 Общих условий Договора, требований пунктов 7.2.4-7.2.4.4, 7.2.13, 13.8 Общих условий Договора.

7.1.2. При условии соблюдения требований, установленных Договором, согласования Коллегиальным органом условий оплаты Выкупной цены (сроков и размеров платежей) осуществить выкуп всего Имущества в соответствии с законодательством, Правилами и Общими условиями, одобренными Коллегиальным органом, в порядке и на условиях, определенных Договором и дополнительным соглашением к Договору, содержащим в том числе сроки и размеры платежей.

7.2. В дополнение к прочим обязанностям, предусмотренным Договором, Арендатор обязуется:

7.2.1. Принять Имущество по акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) дней с даты заключения Договора, если иной срок не согласован Сторонами. Имущество передается Арендатору в фактическом состоянии (с недостатками, разрушениями, в нерабочем состоянии, при отсутствии технических, эксплуатационных и иных документов). Подписанием акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что согласен с состоянием передаваемого в аренду Имущества и отсутствием документов в отношении Имущества.

7.2.2. Использовать Имущество в соответствии с целевым назначением, определенным Договором.

7.2.3. Соблюдать и выполнять все правила пользования Имуществом, установленные законодательством.

7.2.4. Не использовать Имущество:

7.2.4.1. в противоречии с целевым назначением;

7.2.4.2. способом, который представляет риск утраты Имущества или может причинить ущерб Имуществу и/или Арендодателю и/или третьим лицам, а также способом или в целях, не соответствующих требованиям законодательства, Договора;

7.2.4.3. способом, который включает использование каких-либо опасных или загрязняющих веществ. В случае появления таких веществ Арендатор обязуется незамедлительно выполнить все необходимые меры по их локализации и нераспространению и незамедлительно проинформировать Арендодателя. В случае, если Арендатор не принимает меры, направленные на локализацию и нераспространение каких-либо опасных или загрязняющих веществ, Арендодатель вправе самостоятельно устранить последствия загрязнения. В таком случае Арендатор обязан оплатить все документально подтвержденные расходы Арендодателя, связанные с ликвидацией последствий распространения загрязняющих, отравляющих и других опасных веществ, которые произошли в результате действий/бездействия Арендатора.

7.2.4.4. без разрешений, лицензий, согласований, иных разрешительных документов, если согласно требованиям законодательства таковые необходимы для осуществления деятельности, связанной с Имуществом. При этом Арендная плата уплачивается Арендатором в полном объеме в соответствии с пунктом 5.2 Общих условий Договора.

7.2.5. Исполнять действующие нормативные акты Российской Федерации, а также требования всех органов власти в отношении использования Имущества, применимых к Арендатору.

7.2.6. Представлять Арендодателю копию любого уведомления, распоряжения или свидетельства, исходящего от органа власти и касающегося Имущества, незамедлительно после получения такого документа Арендатором.

7.2.7. Обеспечить достижение значимых ключевых показателей эффективности.

7.2.8. В срок, указанный в пункте 6 Индивидуальных условий Договора, провести выявление объектов имущества, которые необходимы для эксплуатации Имущества, технологически связаны с ним, размещены на объекте недвижимого имущества, входящего в состав Имущества, или земельном участке, прилегающем к такому объекту, в том числе расположенных в Имуществе или используемых

как принадлежность Имущества или как вспомогательная (составная) часть Имущества для целей функционирования Имущества (далее – **инвентаризация**).

В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после завершения инвентаризации Арендатор представляет Арендодателю перечень выявленных объектов имущества, содержащий сведения о таком имуществе в объеме, необходимом для заполнения декларации об объекте имущества в соответствии с формой, предусмотренной приложением № 3 к особенностям управления и распоряжения отдельными объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2501 «Об утверждении особенностей управления и распоряжения отдельными объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями».

Арендатор по требованию Арендодателя в течение 3 (трех) дней с даты получения такого требования обязан подписать дополнительные соглашения об изменении условий Договора по итогам инвентаризации.

7.2.8.1. Провести выявление объектов имущества, не отвечающих признакам, указанным в абзаце первом пункта 7.2.8 Общих условий Договора, в том числе продукции, лома, отходов черных и цветных металлов, других движимых вещей, которые размещены на объекте недвижимого имущества, входящего в состав Имущества, или земельном участке, прилегающем к такому объекту, но не нужны для эксплуатации Имущества и технологически с ним не связаны (далее – **бесхозное имущество**).

Арендатор в случае выявления бесхозного имущества направляет в соответствующий орган местного самоуправления / отраслевой орган субъекта Российской Федерации информацию о выявлении бесхозного имущества с приложением перечня такого имущества и совершает иные действия, предусмотренные законодательством субъекта Российской Федерации, устанавливающим особенности регулирования имущества в отношении бесхозных движимых вещей, расположенных на объектах недвижимого имущества, находящихся на территории субъекта Российской Федерации.

7.2.9. Обеспечить за счет собственных средств привлечение лица, имеющего право на выполнение кадастровых работ, для выполнения указанных работ в отношении недвижимого имущества, входящего в состав Имущества, и осуществление его государственного кадастрового учета в соответствии с законодательством. Осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества должно быть произведено в срок, не превышающий 1 (одного) года со дня передачи Арендатору Имущества.

Арендатор уведомляет Арендодателя о дате начала выполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, в срок не менее чем за 15 (пятнадцать) дней до даты заключения соответствующего договора с лицом, имеющим право на выполнение кадастровых работ.

Арендодатель вправе (но не обязан) самостоятельно выполнить обязанность Арендатора, предусмотренную настоящим пунктом, о чем обязан известить Арендатора за 15 (пятнадцать) дней до даты заключения договора с лицом, имеющим право на выполнение кадастровых работ. В случае непоступления от Арендатора в указанный срок информации, предусмотренной абзацем 2 настоящего пункта, Арендатор в срок, установленный пунктом 7.2.15 Общих условий Договора, обязан возместить Арендодателю все документально подтвержденные расходы.

7.2.10. В течение 30 (тридцати) дней после осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества согласно пункту 7.2.9 Общих условий Договора представить Арендодателю документы, подтверждающие исполнение указанной обязанности.

7.2.11. Проводить за свой счет в течение срока действия Договора текущий и капитальный ремонт Имущества с соблюдением требований, установленных Договором и законодательством, самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные, ремонтно-восстановительные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования и поддержанием Имущества в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.

7.2.12. Заключать от своего имени и за свой счет с третьими лицами договоры поставки, выполнения работ и оказания услуг, необходимые для исполнения обязанностей Арендатора по Договору, а также осуществления Арендатором хозяйственной деятельности, включая договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку энергетических ресурсов, а также производить за свой счет оплату по таким договорам.

При невозможности заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями порядок заключения таких договоров Арендодателем согласовывается Сторонами дополнительно при условии возмещения Арендатором расходов Арендодателю в порядке, предусмотренном пунктом 7.2.15 Общих условий Договора.

7.2.13. Обеспечить сохранность Имущества в период действия Договора.

7.2.14. Уплачивать в порядке и сроки, установленные Договором, Арендную плату и иные платежи по Договору.

7.2.15. Возместить в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Арендодателя суммы документально подтвержденных расходов Арендодателя, понесенных Арендодателем в связи с исполнением и расторжением Договора, в том числе обеспечением охраны Имущества за период, не превышающий 3 (трех) месяцев с даты возврата Имущества в соответствии с условиями Договора или выявления Арендодателем фактического прекращения пользования Имуществом, ведением судебного разбирательства и исполнением судебного решения в отношении нарушения Арендатором своих обязательств по Договору или в связи с расторжением Договора.

7.2.16. Осуществлять бухгалтерский учет выручки, получаемой от использования Имущества, на счете 90 «Продажи» и (или) на счете 91 «Прочие доходы и расходы» в разрезе соответствующей номенклатурной группы по Договору.

В случае применения для учета выручки, полученной в результате использования Имущества, субсчетов к счетам 90 «Продажи» и 91 «Прочие доходы и расходы», указывать в кодовом обозначении таких субсчетов номер Договора и иные идентифицирующие признаки, позволяющие однозначно определить выручку Арендатора, полученную в результате использования Имущества от выручки Арендатора, полученной в результате деятельности, не связанной с использованием Имущества.

Обеспечить учет, позволяющий однозначно определить в рамках выручки, полученной в результате использования Имущества выручку Арендатора при самостоятельном использовании Имущества (части Имущества) и выручку при сдаче Имущества (части Имущества) в субаренду.

7.2.17. Представлять Арендодателю в порядке, в сроки и по формам, установленным Договором, Квартальный отчет о выручке, Отчет о достижении значений ключевых показателей эффективности и Годовой отчет о выручке, а также по запросу Арендодателя в указанный в таком запросе срок представлять иные сведения и документы.

7.2.18. В течение 15 (пятнадцати) дней после заключения Договора в соответствии с положениями подпункта 1 пункта 1 и пункта 2.3 статьи 102 Налогового кодекса Российской Федерации предоставить в налоговый орган согласие на предоставление Арендодателю всех сведений об Арендаторе (налогоплательщике (плательщике страховых взносов)), составляющих налоговую тайну. Арендатор обязуется не отзывать указанное согласие в течение срока действия Договора и 1 (одного) года с даты прекращения его действия.

7.2.19. Обеспечить возможность проведения Арендодателем мониторинга и контроля в соответствии с разделом 12 Общих условий Договора.

7.2.20. В случае если Арендатор получает доходы не только от использования Имущества:

7.2.20.1. осуществить постановку на учет обособленного подразделения (филиала, представительства или иного обособленного подразделения) по месту нахождения Имущества для целей его использования (далее – **обособленное подразделение**) с выделением обособленного подразделения на отдельный баланс;

7.2.20.2. представлять Арендодателю расчеты по страховым взносам обособленного подразделения;

7.2.20.3. применять отдельные расчетные счета для осуществления деятельности обособленного подразделения и расчетов, связанных с использованием Имущества;

7.2.20.4. обеспечить обособленное подразделение полномочиями по производству и начислению выплат и вознаграждений в пользу физических лиц и не лишать его указанных полномочий в течение срока действия Договора.

7.2.20.5. обеспечить обособленный учет видов выручки обособленным подразделением в соответствии с положениями пункта 7.2.16 Общих условий Договора.

7.2.21. Самостоятельно и за свой счет подать на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Договор в срок, не превышающий 1 (один) месяц с даты заключения Договора;

Арендодатель вправе (но не обязан) по согласованию с Арендатором самостоятельно выполнить обязанность Арендатора, предусмотренную настоящим пунктом, при условии возмещения Арендатором расходов Арендодателю в порядке, предусмотренном пунктом 7.2.15 Общих условий Договора.

7.2.22. Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по Договору.

7.2.23. Получать любые разрешения, согласования, лицензии и иные одобрения, требуемые в соответствии законодательством для использования Имущества Арендатором или для проведения им работ в отношении Имущества.

7.2.24. Не разглашать полученную информацию и не использовать ее для целей, кроме как установленных Договором. В случае разглашения либо неправомерного использования указанной информации, Арендатор несет ответственность в соответствии с законодательством.

7.2.25. Не позднее 30 (тридцати) дней со дня подписания Договора обеспечить удаление информации, сведений на украинском языке, атрибутики и символики Украины, иных изображений, имеющих отношение к указанному государству, размещенных на объектах, входящих в состав Имущества, в том числе демонтаж соответствующих конструкций.

7.2.26. Обеспечить выполнение на русском языке всех вывесок, ценников, фирменной и иной символики, информационных стендов, указателей, обозначений, любых других конструкций и элементов, содержащих информацию, адресованную неопределенному кругу лиц.

7.2.27. Привлекать в ходе осуществления деятельности на Имуществе для прохождения стажировки учащихся средних профессиональных и высших учебных заведений Российской Федерации с оформлением соответствующего договора (соглашения). Количество лиц, проходящих стажировку, определяется по соглашению Сторон.

7.2.28. Представить Арендодателю аудиторское заключение, подтверждающее достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, не позднее 15 (пятнадцатого) апреля календарного года, следующего за отчетным.

7.2.29. В случае осуществления на объектах Имущества розничной торговли, в целях обеспечения интересов граждан и организаций, защиты прав потребителей, обеспечения установленного порядка осуществления расчетов, полноты учета выручки, в том числе в целях налогообложения и обеспечения установления порядка оборота товаров при осуществлении расчетов в процессе ведения торговой деятельности с использованием Имущества:

7.2.29.1. использовать зарегистрированную в налоговом органе контрольно-кассовую технику (далее – **ККТ**) в порядке, установленном Федеральным законом от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации», без учета условий (льготного периода неприменения ККТ), предусмотренных статьей 7.2 указанного федерального закона;

7.2.29.2. применять ККТ с выдачей кассового чека при осуществлении каждого расчета с использованием Имущества.

7.2.29.3. в случае передачи Имущества (части Имущества) в субаренду обеспечить включение обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, в договоры субаренды Имущества (части Имущества) и исполнение субарендаторами такой обязанности.

7.2.30. В целях стабилизации цен на товары, включенные в перечень отдельных видов социальнo значимых продовольственных товаров первой необходимости, в отношении которых могут устанавливаться предельно допустимые розничные цены, при осуществлении торговой деятельности с использованием Имущества заключить соглашения с органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном законодательством, постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2023 № 662 «О случаях допустимости соглашений, заключаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации с хозяйствующими субъектами в целях стабилизации цен на товары, включенные в перечень отдельных видов социальнo значимых продовольственных товаров первой необходимости, в отношении которых могут устанавливаться предельно допустимые розничные цены».

7.2.31. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и Договором.

7.3. Неотделимые улучшения Имущества, осуществленные Арендатором, признаются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат. При этом Арендатор не вправе после прекращения Договора требовать от Арендодателя компенсации в связи с любыми произведенными работами в отношении Имущества, в том числе неотделимыми улучшениями.

Неотделимые улучшения Имущества, осуществленные Арендатором, могут быть приняты в зачет (уменьшение) Выкупной цены при соблюдении условий, установленных разделом 8 Общих условий Договора.

7.4. Арендатор до перехода права собственности на Имущество в соответствии с пунктом 8.5 Общих условий Договора, не вправе дарить, продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав Имущества, передавать свои права и обязанности по Договору в отношении таких ценностей другому лицу, закладывать Имущество, вносить в уставный капитал или имущество третьих лиц.

7.5. Незамедлительно устранить нарушения условий Договора, выявленные Арендодателем в случаях, указанных в пунктах 13.4–13.6 Общих условий Договора.

8. ВЫКУП ИМУЩЕСТВА

8.1. Арендатор имеет возможность выкупить Имущество в случае, если такая возможность не ограничена законодательством, а также Коллегиальным органом не установлен запрет на выкуп такого Имущества, при соблюдении условий, установленных Правилами, Общими условиями, одобренными Коллегиальным органом, настоящим разделом, и согласовании Коллегиальным органом условий оплаты Выкупной цены (сроков и размеров платежей).

8.2. Возможность выкупа Имущества предоставляется, если Арендатор:
 8.2.1. добросовестно исполнил свои обязательства по Договору;
 8.2.2. не является лицом, которому в соответствии с законодательством запрещено иметь такое Имущество или его часть на праве собственности.

8.3. Выкуп Имущества осуществляется Арендатором по Выкупной цене.

8.4. При определении условий оплаты Выкупной цены (сроков и размеров платежей) в зачет (уменьшение) Выкупной цены принимаются:

8.4.1. размер оплаченной Арендатором Арендной платы;

8.4.2. капитальные вложения Арендатором Арендной платы;
 капитальный ремонт, реконструкция зданий и сооружений, строительство новых помещений, модернизация оборудования, приобретение нового технологического оборудования с целью замены старого оборудования), которые направлены на восстановление, сохранение или увеличение объемов производства товаров (выполнения работ, оказания услуг), в случае если такие вложения были предварительно согласованы с Арендодателем, документально подтверждены (договор, акт о приемке выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, иные документы) и фактически осуществлены в период с даты заключения Договора до даты определения рыночной стоимости Имущества в целях определения Выкупной цены. Согласование осуществляется в части видов работ, необходимость которых подтверждается комиссионными актами обследования объектов имущества, требующих инвестиций, и фотоматериалами. Капитальные вложения (за исключением капитальных вложений в форме приобретения и (или) модернизации оборудования) принимаются в зачет Выкупной цены в размере, не превышающем сметную стоимость строительства, реконструкции, модернизации, достоверность определения которой подтверждена положительным заключением экспертизы, и при условии предоставления Арендатором Арендодателю такого заключения.

8.4.3. стоимость выполненных работ по государственному кадастровому учету объектов недвижимого имущества, входящих в состав Имущества, подтвержденная представленными Арендатором документами.

8.5. Право собственности на Имущество переходит к Арендатору со дня заключения Сторонами дополнительного соглашения, предусмотренного пунктом 7.1.2 Общих условий Договора.

В случае заключения дополнительного соглашения, предусмотренного пунктом 7.1.2 Общих условий Договора в Период наблюдения, право собственности на Имущество переходит к Арендатору со дня, следующего за днем окончания Периода наблюдения при одновременном соблюдении Арендатором в течение указанного периода следующих условий:

8.5.1. достижении Арендатором уровня средних значений ключевых показателей эффективности, установленного пунктом 9.3 Общих условий Договора.

При этом, достижение Арендатором уровня среднего значения ключевого показателя эффективности «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)» определяется только по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности, достоверность которой подтверждена аудиторским заключением, представленным Арендатором.

8.5.2. надлежащем исполнении Арендатором условий о выплате Выкупной цены.
 8.6. Обязанность Арендатора по уплате установленной Договором Арендной платы прекращается с первого числа месяца квартала, в котором у Арендатора возникает обязанность по оплате Выкупной цены.

В случае расторжения Договора после начала оплаты Арендатором Выкупной цены производится перерасчет Арендной платы: уплаченная Выкупная цена до даты расторжения Договора подлежит возврату Арендатору за вычетом суммы Арендных платежей за период с первого числа месяца квартала, в котором у Арендатора возникла обязанность по оплате Выкупной цены и до дня расторжения Договора, рассчитанных согласно условиям раздела 5 Общих условий Договора.

9. КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ

9.1. Арендатор обязан использовать (эксплуатировать) Имущество в целях и в порядке, предусмотренных Договором, обеспечивая в течение Периода наблюдения достижение значений ключевых показателей эффективности, установленных Приложением № 4.

9.2. Оценка достижения Арендатором значений ключевых показателей эффективности осуществляется на основе следующих данных:

9.2.1. для показателя «Объем инвестиций в основной капитал (в том числе объем инвестиций за счет собственных средств, объем инвестиций за счет заемных средств)» – затраты Арендатора, направленные на ремонт, реконструкцию (включая расширение и модернизацию), техническое перевооружение Имущества, произведенные с согласия Арендодателя и подтвержденные представленными Арендатором документами (договор, акт о приемке выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, иные документы), а также затраты Арендатора на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря, бухгалтерский учет которых осуществляется в порядке, установленном для учета вложений во внеоборотные активы;

9.2.2. для показателя «Среднесписочная численность работников (без учета работников, занятых на сезонных работах)» – сведения о среднесписочной численности работников, представляемые Арендатором в налоговые органы в составе расчета по страховым взносам;

9.2.3. для показателя «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)» – объем товарооборота в стоимостном выражении без указания объема в натуральных показателях (выручка без НДС, акцизов и др. аналогичных платежей);

9.2.4. для показателя «Объем налогов и сборов, уплаченных в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (по видам налогов и сборов)» – уплаченные арендатором налоги и сборы в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, с дифференцированной оценкой уплаты налога на прибыль организаций и иных налогов и сборов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации по данным налогового органа с учетом возможного применения арендатором специальных налоговых режимов.

9.3. Значения ключевых показателей эффективности считаются достигнутыми Арендатором в случае установления по окончании каждого Отчетного периода достижения средних значений ключевых показателей эффективности (сумма процентов итоговых значений по всем четырем показателям, поделенное на значение 4) на уровне, не меньше 80 (восемьдесят) процентов от значений таких показателей, установленных Приложением № 4.

10. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ИМУЩЕСТВА

10.1. При прекращении Договора, том числе в связи с односторонним отказом Арендодателя от Договора (исполнения Договора) в соответствии с разделом 11 Общих условий Договора, досрочном расторжении Договора (далее в настоящем разделе совместно именуемые **Прекращение Договора**) Арендатор обязан передать Арендодателю:

10.1.1. Имущество без каких бы то ни было прав третьих лиц, в том числе без прав удержания, залога, какого-либо обременения;

10.1.2. все имеющиеся у Арендатора документы, относящиеся к Имуществу и необходимые для его эксплуатации, в том числе техническую документацию в отношении оборудования, относящегося к Имуществу;

10.1.3. проектную документацию, а также все права, необходимые для ее использования;

10.1.4. разрешения, полученные Арендатором в целях исполнения обязательств по Договору, если передача таких разрешений допускается в соответствии с законодательством;

10.1.5. техническую документацию в отношении текущих ремонтов и работ по техническому обслуживанию Имущества;

10.1.6. копии договоров на снабжение Имущества коммунальными ресурсами, расходными материалами, а также иных договоров на поставку товаров, выполнение работ и оказание услуг, заключенных Арендатором во исполнение обязательств по Договору;

10.1.7. учетные документы, обоснованно необходимые Арендодателю или назначенному им лицу для использования, эксплуатации и технического обслуживания Имущества.

10.2. Арендатор обязан за свой счет выполнить мероприятия по подготовке Имущества к передаче Арендодателю.

10.3. На момент возврата Имущества такое Имущество должно находиться в состоянии, соответствующем требованиям Договора, проектной документации (в случае проведения реконструкции, модернизации Имущества) и законодательства.

10.4. В случае Прекращения Договора в период проведения реконструкции, модернизации в отношении Имущества, Арендатор обязан подготовить и передать Арендодателю все документы, необходимые в соответствии с требованиями законодательства для регистрации прав на объект незавершенного строительства, в течение 30 (тридцати) дней с даты Прекращения Договора.

10.5. Не позднее 20 (двадцати) дней с даты Прекращения Договора Арендатор обязан передать Арендодателю, а Арендодатель обязан принять от Арендатора

по акту приема-передачи Имущество и документы, предусмотренные пунктами 10.1 и 10.4 Общих условий Договора. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества до его фактической передачи по акту приема-передачи.

10.6. Не позднее 30 (тридцати) дней с даты представления Арендатором Квартального отчета / Годового отчета о выручке (в зависимости от периода, на который приходится дата Прекращения Договора) Стороны производят окончательный расчет и составляют Акт сверки.

Арендатор одновременно с представлением соответствующего отчета направляет Арендодателю проект Акта сверки в 2 (двух) экземплярах, подписанных и скрепленных печатью Арендатора.

В случае несогласия с проектом Акта сверки, Арендодатель вправе в срок, не превышающий 14 (четырнадцати) дней с момента получения проекта Акта сверки направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся замечаний по адресу электронной почты Арендатора, указанному в пункте 9 Индивидуальных условий Договора.

Арендатор обязан устранить выявленные замечания в течение 5 (пяти) дней после получения мотивированного отказа.

10.7. Арендатор обязуется за свой счет принять все необходимые меры для осуществления государственной регистрации Прекращения Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 10.5 Общих условий Договора.

11. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ ОТ ДОГОВОРА (ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА).

ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора на основании статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации путем направления Арендатору уведомления о расторжении Договора (далее в настоящем разделе – **уведомление**), если:

11.1.1. Арендатором по окончании Отчетного периода не достигнут уровень средних значений ключевых показателей эффективности, установленный пунктом 9.3 Общих условий Договора;

11.1.2. Арендатором по итогам двух отчетных кварталов подряд представлены Отчеты о достижении значений ключевых показателей эффективности в соответствии с которыми Арендатор не обеспечил достижение ключевого показателя эффективности «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)» на уровне более 20 (двадцати) процентов от значений такого показателя, установленных Приложением № 4;

11.1.3. Арендатором не исполнена обязанность, установленная пунктом 7.2.13 Общих условий Договора;

11.1.4. Арендатор не устранил несоответствие(я) Арендатора требованиям, установленным Правилами и документами Коллегиального органа, принятыми

во исполнение Правил, в течение 3 (трех) месяцев с момента выявления такого(их) несоответствия(й);

11.1.5. просрочка внесения Арендатором Арендной платы длится более 3 (трех) месяцев;

11.1.6. Арендатором не представлен Квартальный отчет / Годовой отчет о вырубке в течение более чем 30 (тридцати) дней после установленных Договором сроков представления таких отчетов;

11.1.7. Имущество используется Арендатором с нарушением целевого назначения имущества и указанные нарушения не устраняются в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления Арендодателем Арендатору уведомления о таком нарушении;

11.1.8. Арендатор отозвал согласие, ранее предоставленное им в соответствии с пунктом 7.2.18 Общих условий Договора;

11.1.9. обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более чем 3 (три) месяца, или если имеются достаточные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более чем 3 (три) месяца, а также в том случае, если обстоятельствами непреодолимой силы является издание нормативного правового акта, препятствующего исполнению Договора.

11.2. Уведомление направляется в порядке, установленном пунктом 15.6.3 Общих условий Договора.

Датой получения электронного уведомления является дата его отправки. Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором электронного уведомления.

Арендодатель вправе (но не обязан) направить уведомление на бумажном носителе. В таком случае датой его получения считается 6 (шестой) день со дня его отправки.

11.3. В случае реализации Арендодателем права, предусмотренного настоящим разделом, Арендатор обязан уплатить Арендодателю по требованию документально подтвержденные расходы Арендодателя в порядке и в сроки, установленные пунктом 7.2.15 Общих условий Договора.

11.4. В случае наличия требований регистрационного органа о подписании дополнительных документов для подтверждения прекращения обязательств Сторон по Договору, Стороны обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней подписать такие документы. В таком случае Арендатор обязуется за свой счет принять все необходимые меры для осуществления государственной регистрации прекращения Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания таких документов.

11.5. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон.

Уточнение параметров Имущества, по итогам проведения мероприятий, предусмотренных пунктами 7.2.8 и 7.2.9 Общих условий Договора, может осуществляться путем заключения дополнительного соглашения или в одностороннем порядке Арендодателем.

11.6. Стороны вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

12. ПОРЯДОК МОНИТОРИНГА И КОНТРОЛЯ

12.1. Арендодатель осуществляет контроль и мониторинг за деятельностью Арендатора по использованию Имущества, достижению значений ключевых показателей эффективности, исполнению Арендатором иных условий Договора (далее – **мониторинг и контроль**).

12.2. В целях проведения мониторинга и контроля Арендатор обязан представлять Арендодателю в электронной форме следующие документы (в отсутствие технической возможности документы представляются на бумажном носителе):

12.2.1. Отчет о достижении значений ключевых показателей эффективности с приложением следующих документов за соответствующий отчету период:

12.2.1.1. квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность по форме 1 и 2 по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября (представляется с отчетом за 1, 2 и 3 квартал соответственно в случае формирования такой отчетности Арендатором);

12.2.1.2. годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность по форме 1 и 2 по состоянию на 31 декабря (представляется с отчетом за 4 квартал);

12.2.1.3. раздел 2 Единой формы «Сведения для ведения индивидуального (персонифицированного) учета и сведения о начисленных страховых взносах на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (ЕФС-1)»;

12.2.1.4. оборотно-сальдовые ведомости по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» с расшифровкой (данные аналитического учета в привязке к Договору);

12.2.1.5. оборотно-сальдовые ведомости по счету 90 «Продажи» и по счету 91 «Прочие доходы и расходы» в разрезе субсчетов (счетов аналитического учета), указанных в пункте 7.2.16 Общих условий Договора, в том числе в отдельности по каждому из периодов, в которых действовали разные ставки Арендной платы – в случае, указанном в пункте 5.5 Общих условий Договора;

12.2.1.6. анализ счетов 08 «Вложения во внеоборотные активы», 90 «Продажи», 91 «Прочие доходы и расходы», открытых в соответствии с пунктом 7.2.16 Общих условий Договора;

12.2.1.7. акт сверки принадлежности сумм денежных средств (форма по КНД 1160070) за отчетный квартал (либо иной документ, свидетельствующий об исполнении Арендатором своих обязанностей по уплате обязательных платежей);

12.2.1.8. расшифровки счетов бухгалтерского учета (открытых к ним субсчетов) – по запросу Арендодателя;

12.2.1.9. план счетов бухгалтерского отчета (представляется с первым Отчетом о достижении значений ключевых показателей эффективности, а также в случаях изменения (дополнения) плана счетов в течение отчетного квартала);

12.2.1.10. информация об обособленных подразделениях Арендатора с указанием кода причины постановки на учет (КПП) (представляется с первым Отчетом о достижении значений ключевых показателей эффективности, а также в случаях изменения (дополнения) плана счетов в течение отчетного квартала).

12.2.2. любую иную информацию, сведения, документы по запросу Арендодателя в срок, указанный в запросе.

12.3. Арендодатель вправе привлекать стороннюю организацию для целей проверки информации, сведений, документов, представленных Арендатором.

12.4. Арендодатель в целях мониторинга и контроля вправе проводить выездные проверки (плановые и внеплановые).

12.5. Плановые проверки в отношении Арендатора проводятся в соответствии с ежегодным графиком проведения плановых проверок, утвержденным Арендодателем.

12.6. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

12.6.1. поступление Арендодателем информации о случаях наступления обстоятельств, препятствующих выполнению Арендатором своих обязательств по Договору, с учетом сведений о характере и количестве фактов наступления указанных обстоятельств;

12.6.2. результаты анализа отчетов, представляемых Арендодателем, с учетом сведений о характере и количестве выявленных нарушений.

12.7. Арендодатель уведомляет Арендатора о выездной проверке не менее чем за 3 (три) дня до начала её проведения. Выездные проверки осуществляются рабочей группой с привлечением при необходимости представителей субъекта Российской Федерации, муниципальных образований, на территории которых находится Имущество, специализированных организаций.

12.8. При проведении проверок Арендатор обязан по требованию Арендодателя обеспечить полный и беспрепятственный доступ к Имуществу, а также к документам, связанным с исполнением Арендатором Договора.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

13.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в Договоре, Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором и законодательством.

13.2. За просрочку уплаты Арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей Арендатора подлежат оплате пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая) за каждый день просрочки от суммы неисполненного денежного обязательства Арендатора. Оплата пеней производится на основании счета Арендодателя с приложением расчета размера пени в сроки, установленные счетом.

13.3. Арендатор обязан своевременно и в полном объеме оплачивать штрафы и любые другие санкции (при их возникновении), наложенные/предъявленные Арендатору со стороны органов государственной власти/органов местного самоуправления/должностных лиц за нецелевое использование Имущества и/или вытекающих из деятельности Арендатора с использованием Имущества, а также возместить Арендодателю понесенные им расходы на оплату штрафов и любых иных санкций, примененных к Арендодателю в связи с деятельностью Арендатора по использованию Имущества в сроки, установленные пунктом 7.2.15 Общих условий Договора.

13.4. За нарушение обязательств по Договору, предусматривающих выполнение Арендатором каких-либо действий в установленный Договором срок, за каждый выявленный факт такого нарушения / неисполнения обязательства в срок (за исключением обязательства по оплате Арендной платы и иных платежей)

Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей на основании счета Арендодателя с приложением составленного Арендодателем одностороннего акта о нарушении условий Договора с указанием выявленного факта нарушения.

13.5. За нарушение иных обязательств Арендатора по Договору за каждый выявленный факт такого нарушения / неисполнения обязательства Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей на основании и в случае выставления Арендодателем счета с приложением составленного Арендодателем одностороннего акта о нарушении условий Договора с указанием выявленного нарушения.

13.6. В случае причинения Арендатором и/или субарендатором и/или лицом, которому часть Имущества передана Арендатором в безвозмездное временное пользование, их поставщиками, подрядчиками и другими исполнителями, привлеченными Арендатором и/или субарендатором и/или лицом, которому часть Имущества передана Арендатором в безвозмездное временное пользование, а также третьими лицами (вследствие недостаточности охраны территории Арендатором/субарендатором/лицом, которому часть Имущества передана Арендатором в безвозмездное временное пользование и по другим причинам), ущерба Имуществу Арендодателя или третьих лиц, на территории расположения Имущества или вблизи территории расположения Имущества, Арендатор возмещает Арендодателю и третьим лицам причиненные убытки в полном объеме в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя или третьих лиц, если иной срок не указан в требовании.

13.7. Расторжение (прекращение) действия Договора не освобождает Арендатора от ответственности и не прекращает действия условий Договора в части соответствующей ответственности за нарушение обязательств, срок которых наступает после расторжения Договора (возврат Имущества, оплата Арендной платы до даты возврата, передача документов, регистрация расторжения (прекращения) Договора и т.д.).

13.8. Сторона, нарушившая Договор, обязана приложить все возможные усилия для снижения размера убытков другой Стороны, понесенных вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

13.9. Арендодатель при заключении и исполнении Договора исходил из заверений, изложенных в разделе 3 Общих условий Договора.

13.10. В случае, если в любой момент в течение срока действия Договора какое-либо из заверений, указанных в разделе 3 Общих условий Договора, становится недостоверным, Арендатор обязуется сообщить Арендодателю в письменном виде о таком факте в разумный срок, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты, когда ему стало известно об указанном факте.

13.11. В случае если указанные в разделе 3 Общих условий Договора заверения Арендатора окажутся недостоверными, и это повлечет убытки Арендодателя, Арендатор обязуется возместить указанные убытки в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя.

13.12. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

13.13. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде. Незавещение или несвоевременное извещение другой Стороны влечет за собой утрату заинтересованной Стороной права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы согласно пункту 13.12. Общих условий Договора.

13.14. В случае если после перечисления Арендодателю Арендной платы за субаренду будет выявлено занижение Арендатором суммы выручки за субаренду и/или факт передачи Имущества (части Имущества) в субаренду без согласия Арендодателя, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 25 (двадцати пяти) процентов от суммы всей выручки, полученной за период, в течение которого длилось указанное в настоящем пункте нарушение.

13.15. В случае несоблюдения Арендатором условий передачи в безвозмездное временное пользование части Имущества, предусмотренных пунктом 7.1.1.4. Общих условий Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей.

14. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

14.1. В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор распространяется на отношения между Сторонами, возникшие с даты заключения Договора, независимо от даты его государственной регистрации.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

15.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по содержанию Договора и в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров в соответствии с законодательством.

15.2. В случае если Стороны не достигли взаимного согласия в процессе переговоров, споры разрешаются в соответствии с законодательством в Арбитражном суде города Москвы. При наличии споров и разногласий по содержанию взаимных обязательств они определяются исходя из текста Договора экземпляра Арендодателя.

15.3. Предусмотренные Договором сроки, указанные в днях (без указания «рабочие»), исчисляются в календарных днях.

15.4. В случае изменения одной из Сторон своего адреса, почтового адреса или адреса электронной почты, она обязана информировать об этом другую Сторону в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты указанных изменений.

15.5. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменениях состава и полномочий должностных лиц, оттиска печати (при наличии печати) и иных

сведений, необходимых для исполнения Договора, не позднее дня вступления изменений в силу с представлением в течение 3 (трех) рабочих дней копий подтверждающих документов, заверенных надлежащим образом.

15.6. Порядок направления корреспонденции и уведомлений:

15.6.1. Любое уведомление, извещение, требование, согласие, распоряжение или иное сообщение, документ (далее по тексту – **Уведомление (сообщение)**), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме.

15.6.2. Датой получения Уведомления (сообщения) на бумажном носителе считается 6 (шестой) день со дня его отправки.

15.6.3. Стороны соглашаются и подтверждают, что электронное Уведомление (сообщение) считается направленным надлежащим образом, если оно направлено посредством направления электронных писем с адреса и на адрес электронной почты Сторон, указанные в пункте 9 Индивидуальных условий Договора.

Стороны гарантируют, что доступ к соответствующей электронной почте имеют только сами Стороны. Датой получения электронного Уведомления (сообщения) является дата его отправки. Ответственность за получение электронного Уведомления (сообщения) и его проверку возложена на получателя Уведомления (сообщения).

15.7. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий Арендатор за свой счет в разумный срок принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий, если эти события произошли по вине Арендатора/субарендатора/лица, которому часть Имущества передана Арендатором в безвозмездное временное пользование.

15.8. Стороны особо оговорили, что при заключении и исполнении Договора Арендатор исходит из того, что Договор заключается в период проведения специальной военной операции.

15.9. По всем остальным вопросам, не урегулированным Договором, Стороны будут руководствоваться законодательством.

15.10. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

15.11. Договор составлен в трех прошитых и пронумерованных экземплярах, на русском языке, являющихся идентичными, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначен для Арендодателя, один – для Арендатора и один экземпляр предназначен для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Договор может быть подписан Сторонами с использованием усиленной цифровой подписи, соответствующей требованиям законодательства.

[illegible]

**Приложение № 3
к Договору аренды**

ФОРМА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

«___» _____ г.

«Арендодатель» – публично-правовая компания «Фонд развития территорий», от имени которого на основании _____, действует _____, с одной стороны, и

«Арендатор» – _____, от имени которого на основании _____, действует _____, с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – Акт) о нижеследующем.

1. В соответствии с договором аренды имущества от «___» _____ г. № _____ Арендодатель передал, а Арендатор принял имущество, перечень которого указан в Приложении № 1 к Акту, что подтверждается подписанием Акта.

2. При внешнем осмотре передаваемого имущества дефекты обнаружены не были.

Претензии к состоянию объекта (пригодности к эксплуатации) отсутствуют.

3. К Акту прилагается и является его неотъемлемой частью:

– Приложение № 1 «Перечень Имущества, передаваемого в аренду».

От имени Арендодателя

От имени Арендатора

/ _____ /

/ _____ /

Приложение № 1
к Акту приема-передачи

Перечень Имущества, передаваемого в аренду

Объекты имущества, переданные ранее публично-правовой компании «Фонд развития территорий» согласно распоряжению (распоряжениям) Федерального агентства по управлению государственным имуществом (РОСИМУЩЕСТВО), а именно:

№ п/п	Вид объекта	Площадь (кв. м), иные характеристики	Адрес	Состояние объекта (пригодность к эксплуатации)	реестровый номер федерального имущества

Квартальный / Годовой отчет
по Договору аренды имущества от _____.202__ г. № _____

Период для Квартального отчета - ____ квартал 202__ года
для Годового отчета - 202__ год

Раздел I Отчет о достижении значений ключевых показателей эффективности

Не заполняется для квартала, в котором заключен договор (если такой квартал не является полным).

Период с первого числа квартала, следующего за датой заключения Договора	Квартал календарного года	План (П) Факт (Ф) Отношение Ф к П (%) Среднее значение показателей КИЭЗ (СРЗНАЧ)	Среднесписочная численность работников (без учета работников, занятых на сезонных работах)	Объем инвестиций в основной капитал		Объем налогов и сборов, уплаченных в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации			Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)	
				за счет собственных средств (тыс. руб.)	за счет заемных средств (тыс. руб.)	налогооблагаемая база по налогу на прибыль (тыс. руб.)	налог на прибыль, (тыс. руб.)	иные налоги и сборы (тыс. руб.)	выручка без НДС (тыс. руб.)	натуральные показатели собственного производства для промышленных и с/х объектов* (в нат. сл. изм.).
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I кв*		П								
		Ф								
		%								
II кв		П								
		Ф								
		%								
III кв		П								
		Ф								
		%								
IV кв		П								
		Ф								
		%								
Итого за 1 год		П								
		Ф								
		%								
СРЗНАЧ										
V кв		П								
		Ф								
		%								
VI кв		П								
		Ф								
		%								
VII кв		П								
		Ф								
		%								
VIII кв		П								
		Ф								
		%								
Итого за 2 год		П								
		Ф								
		%								
СРЗНАЧ										
IX кв		П								
		Ф								
		%								
X кв		П								
		Ф								
		%								
XI кв		П								
		Ф								
		%								
XII кв		П								
		Ф								
		%								
Итого за 3 год		П								
		Ф								
		%								
СРЗНАЧ										

* в отчет, представляемый за первый полный квартал с даты заключения Договора включаются сведения о достижении Арендатором значений ключевых показателей эффективности за период со дня заключения Договора по дату окончания первого полного квартала, следующего за кварталом, в котором заключен Договор.

Настоящим арендатор:
- подтверждает достоверность и полноту указанной информации;
- подтверждает документальное оформление хозяйственных операций;
- подтверждает отражение хозяйственных операций в бухгалтерском учете;
- выражает готовность предоставить по требованию Арендодателя подтверждающие документы и письменные пояснения.

_____ (наименование должности руководителя)	_____ (подпись)	_____ (Фамилия И.О.)
_____ Главный бухгалтер	_____ (подпись)	_____ (Фамилия И.О.)

ФОРМА

КВАРТАЛЬНЫЙ
ОТЧЕТ О ВЫРУЧКЕ

г. _____ « ____ » _____ 20 ____ года

_____ именуемое в дальнейшем
«Арендатор», в лице _____,
во исполнение Договора аренды имущества от ____ . ____ .202 ____ № _____
направляет публично-правовой компании «Фонд развития территорий», настоящий
отчет о выручке для расчета Арендной платы за использование Имущества:

Отчет представлен за: _____ квартал _____ года

Выручка от деятельности, связанной с использованием Имущества	Сумма без НДС, руб.
<i>1</i>	<i>2</i>
1. Выручка всего, в том числе:	
1.1. выручка, полученная при самостоятельном ведении Арендатором деятельности с использованием Имущества (части Имущества) ¹	
1.2. выручка, полученная при сдаче Арендатором Имущества (части Имущества) в субаренду	

Достоверность и полноту указанных сведений подтверждаю.

(наименование должности
руководителя)

(подпись)

(Фамилия И.О.)

Главный бухгалтер

(подпись)

(Фамилия И.О.)

¹ В случае, предусмотренном пунктом 5.5 Общих условий Договора, указывается по каждому из периодов, в течение которых действовали разные ставки Арендной платы.

Приложение № 7
к Договору аренды

ФОРМА

ГОДОВОЙ
ОТЧЕТ О ВЫРУЧКЕ

Г. _____

« ____ » _____ 20 ____ года

_____ именуемое в дальнейшем
«Арендатор», в лице _____,
во исполнение Договора аренды имущества от ____ . ____ .202 ____ № _____
направляет публично-правовой компании «Фонд развития территорий», настоящий
отчет о выручке для расчета Арендной платы за использование Имущества:

Отчет предоставлен за: _____ год

Выручка от деятельности, связанной с использованием арендованного имущества	Сумма без НДС, руб.		
	по ранее представленным квартальным отчетам	по квартальной бухгалтерской отчетности	Отклонения
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4 = зр.3 - зр.2</i>
1. Выручка всего, в том числе:			
1.1. выручка, полученная при самостоятельном ведении Арендатором деятельности с использованием Имущества (части Имущества), в т.ч. ¹ :			
- 1.1.1. за 1 квартал			
- 1.1.2. за 2 квартал			
- 1.1.3. за 3 квартал			
- 1.1.4. за 4 квартал			
1.2. выручка, полученная при сдаче Арендатором Имущества (части Имущества) в субаренду, в т.ч.:			
- 1.2.1. за 1 квартал			
- 1.2.2. за 2 квартал			
- 1.2.3. за 3 квартал			
- 1.2.4. за 4 квартал			

Достоверность и полноту указанных сведений подтверждаю.

(наименование должности
руководителя)

(подпись)

(Фамилия И.О.)

Главный бухгалтер

(подпись)

(Фамилия И.О.)

¹ В случае, предусмотренном пунктом 5.5 Общих условий Договора, указывается выручка по каждому из периодов, в течение которых действовали разные ставки Арендной платы.