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

г. Самара«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Акционерное общество «Ракетно-космический центр«Прогресс»,именуемое в дальнейшем **«**Арендодатель», в лице Генерального директора Кирилина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование комплекс движимого и недвижимого имущества, перечень которого определен в Приложении № 1 (далее Комплекс имущества), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Технические характеристики и дополнительные сведения о Комплексе имущества указаны в описании объекта аренды (Приложение № 2), которое также является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Комплекс имущества предоставляются Арендатору для использования в производственных целях, указанных в Приложении №1, а также для хранения и складирования готовой продукции.

1.4. На Комплекс имущества не распространяются вещные и обязательственные права третьих лиц.

1.5. Настоящий Договор заключен сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА**
   1. Размер арендной платы за Комплекс имущества, указанный в п.1.1 Договора, определен на основании отчета о рыночной оценке недвижимости и оборудования и составляет   
       ( ) рублей в месяц, в том числе НДС ( ) рублей.

Эксплуатационные платежи, оплата за энергоресурсы, за пользование коммунальными услугами, услугами связи, охраны, уборки территории и прочими услугами уплачиваются Арендатором по отдельным договорам и не включаются в сумму арендной платы.

* 1. Арендная плата вносится Арендатором не позднее 10 числа текущего месяца путем перечисления указанной в [п. 2.1](consultantplus://offline/ref=3CB37FAD599853D8AA055C027841D7DE7107A7EE4FB97767ECDB57FCF1254EB5F44F51BA25E4DEg260G) суммы, на основании выставленного Арендодателем счета.
  2. Арендная плата за первый месяц пользования арендуемым Комплексом имущества вносится не позднее \_\_ дней с момента подписания актов сдачи-приемки. Оплата за последующие месяцы осуществляется в соответствии с п.2.2 настоящего договора.
  3. За неполный месяц аренды арендная плата выплачивается в сумме равной 1/365 от расчетной годовой суммы арендной платы, помноженной на количество дней фактического использования Комплекса имущества Арендатором.
  4. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем без согласования с Арендатором однократно в течение срока действия договора в случаях изменения: базового размера арендной платы; условий использования Комплекса имущества или вида деятельности Арендатора; утверждения иных коэффициентов, учитываемых при расчете арендной платы, и изменения их размеров; в других случаях, предусмотренных законодательством, на основании соответствующих нормативных правовых актов, а также в случаях, указанных в 2.5.
  5. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода арендуемого земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
  6. В случае изменения размера арендной платы по соглашению сторон, дальнейшее исчисление и уплата арендной платы Арендатором осуществляются на основании дополнительных соглашений к Договору.
  7. В случае передачи Комплекса имущества в субаренду размер арендной платы не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Комплекса имущества с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и проверки состояния Комплекса имущества, предварительно уведомив о проверке Арендатора. Осмотр может производиться в течение рабочего дня, согласованного Сторонами, а в случае аварии в любое время суток.

3.1.2. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения, дополнения и уточнения в случае изменения действующего законодательства, нормативных актов и условий аренды.

3.1.3. Требовать от Арендатора содержать Комплекс имущества в технически исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Требовать от Арендатора использовать Комплекс имущества в целях, указанных в п.1.3 настоящего Договора.

3.1.5. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.

3.1.6. Требовать от Арендатора освободить Комплекс имущества по истечении срока Договора аренды, но не ранее срока, установленного п.1.5 настоящего Договора.

3.1.7. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором на Комплексе имущества с нарушением условий настоящего Договора.

3.1.8. Проводить корректировку арендной платы согласно условиям п.2.4.

3.1.9. Устанавливать сроки проведения Арендатором текущего ремонта арендуемого Комплекса имущества.

3.1.10. Производить на земельном участке землеустроительные, топографические и прочие работы в собственных интересах, не ущемляя права Арендатора.

3.1.11. Требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать Арендатору во временное возмездное пользование Комплекс имущества, указанный в [п. 1.1](consultantplus://offline/ref=05A9DF6C528DB3909F06C451AC4B94F2259CC702F67A3FC2B5855E2CF5AC4C4F032C01F43A132Bf5j3I) настоящего Договора по актам приема-передачи.

3.2.2. Заключить договоры возмездного оказания услуг с Арендатором на возмещение затрат по предоставлению эксплуатационных и коммунальных услуг, услуг связи, охраны, уборки территории и прочих видов услуг, связанных с содержанием Комплекса имущества, в течение 15 календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит действующему законодательству и условиям настоящего Договора.

3.2.4. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, выполнять необходимые работы по устранению их последствий.

3.2.5. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать своевременность и полноту уплаты Арендатором арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором.

3.2.6. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору, а также предоставление Арендатором копий платежных документов, подтверждающих перечисление арендных платежей.

3.2.7. Выставлять Арендатору счет-фактуру в сроки, указанные в п. 3 ст. 168 НК РФ, оформив ее в соответствии с п. 5 и п. 6 ст. 169 НК РФ.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать Комплекс имущества, указанный в п.1.1 Договора, в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации;

3.3.2. Сдавать арендуемый Комплекс имущества в субаренду только с письменного согласия арендодателя на каждую конкретную сделку с согласованием срока субаренды по каждой сделке. Арендатор вправе заключать договоры субаренды только при отсутствии задолженности по арендной плате.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Принять во временное возмездное пользование Комплекс имущества, указанный в [п. 1.1](consultantplus://offline/ref=05A9DF6C528DB3909F06C451AC4B94F2259CC702F67A3FC2B5855E2CF5AC4C4F032C01F43A132Bf5j3I) настоящего Договора.

3.4.2. Заключить договоры возмездного оказания услуг с Арендодателем на возмещение затрат по предоставлению эксплуатационных и коммунальных услуг, услуг связи, охраны, уборки территории и прочих видов услуг, связанных с содержанием Комплекса имущества, в течение 15 календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.4.3. Своевременно оплачивать арендную плату на условиях и в сроки, установленные настоящим Договором и представлять Арендодателю документы, подтверждающие перечисление арендной платы.

3.4.4. Использовать Комплекс имущества исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего Договора.

3.4.5. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

3.4.6. Соблюдать при использовании Комплекса имущества требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.4.7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования, неотделимых улучшений арендуемого Комплекса имущества, связанных с деятельностью Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

3.4.8. Письменно сообщать Арендодателю, не позднее, чем за 10 дней, о предстоящем освобождении Комплекса имущества, как в связи с окончанием действия Договора, так и при досрочном освобождении, и сдать Комплекс имущества Арендодателю по акту в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

3.4.9. Письменно согласовывать с арендодателем проведение любых ремонтных работ, перепланировок и переоборудования арендуемого Комплекса имущества.

3.4.10. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Комплексе имущества перестройки, а также улучшения, составляющие принадлежность комплекса, и неотделимые без вреда для его конструкции.

3.4.11. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Комплекса имущества с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого Комплекса имущества: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

3.4.12. Предоставлять право представителям Арендодателя или другим лицам, наделенным такими правами, в любое разумное время посетить Комплекс имущества с целью его проверки и осмотра.

3.4.13. Не заключать договоры и не совершать сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставляемых Арендатору по Договору имущественных прав, а также переход к другому лицу (договоры залога, внесение права на аренду в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.).

3.4.14. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по их устранению и сообщить об этом Арендодателю. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать беспрепятственный незамедлительный доступ в арендуемый Комплекс имущества работников ремонтно-эксплуатационных и аварийно-технических служб.

3.4.15. По истечении срока действия Договора возвратить Комплекс имущества Арендодателю по акту возврата в том состоянии, в каком он был передан, с учетом нормального износа в течении 5 дней с момента прекращения Договора.

3.4.16. Нести ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности при эксплуатации Комплекса имущества и исполнять предписания контролирующих органов об устранении выявленных нарушений в сфере пожарной безопасности

3.4.17. Обеспечивать своевременную утилизацию бытовых и промышленных расходов.

3.4.18. Заключить за свой счет договор со страховой компанией на страхование арендуемого Комплекса имущества по всем видам страховых рисков и представить страховой полис Арендодателю.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных [п. 2.2](consultantplus://offline/ref=FE89E6D0F48B350D56A0B8D6D579A9A38ED9713618D5CBA23170B171FC227CE353E265DF1FEEB6qFfFL) и п.2.3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере \_\_\_\_% от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.3. В случае нарушения Арендатором сроков возврата Комплекса имущества, предусмотренных п.3.4.13 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за каждый день просрочки.

4.4. В случае нецелевого использования Комплекса имущества или передачи его Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_).

4.5. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.6. Стоимость неотделимых улучшений Комплекса имущества, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя при текущем, капитальном ремонте и реконструкции после прекращения настоящего Договора возмещению Арендатору не подлежит. Связанные с деятельностью Арендатора перепланировка и переоборудование Комплекса имущества, а также произведенные Арендатором неотделимые улучшения не являются основанием для снижения арендной платы.

4.7. Недостатки, имеющие место в арендуемом Комплексе имущества на момент заключения Договора и передачи его в пользование Арендатору, указываются в актах приема-передачи. Имущество, переданное по акту приема-передачи с недостатками, подлежит ремонту Арендатором.

4.8. Риск случайной гибели Комплекса имущества переходит от Арендодателя к Арендатору с момента подписания актов приема-передачи.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. и действует до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., а в части принятых сторонами обязательств (включая условия о неустойке и договорной подсудности) до полного их исполнения.

5.2. Окончание срока действия договора не влечет прекращение обязательств по Договору и не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

**6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ,**

**ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными уполномоченными представителями Сторон.

6.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор обязан освободить арендуемый Комплекс имущества по требованию Арендодателя в следующих случаях:

- при использовании Комплекса имущества в целом (или его части) не по назначению в соответствии с п. 1.3 Договора;

- при использовании Комплекса имущества способами, приводящими к ухудшению экологической обстановки;

- если Арендатор существенно ухудшает техническое состояние Комплекса имущества;

- если Арендатор более двух месяцев подряд не вносил арендную плату независимо от ее последующего внесения;

- если Арендатор пользуется Комплексом имущества с существенным нарушением условий договора либо с неоднократными нарушениями;

- необоснованного уклонения Арендатора от подписания дополнительных соглашений к Договору.

6.3. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока действия имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

6.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Комплекса имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.5. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор аренды в одностороннем порядке, направив Арендатору письменное уведомление, в срок за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты расторжения. Арендатор, получив письмо о расторжении договора, обязан направить ответ в течение 5 (Пяти) дней с момента получения письма (дата получения письма определяется по почтовому штемпелю адресата).

**7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. В случае возникновения разногласий Стороны обязаны урегулировать их путем переговоров.

7.1. В случае не достижения соглашения между Сторонами путем переговоров, настоящим Договором предусматривается досудебный претензионный порядок разрешения споров, возникающих между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора.

7.2. Заинтересованная Сторона до обращения в суд должна направить другой Стороне письменную претензию. Претензия направляется заказным или ценным письмом, с уведомлением.

7.3. Сторона, получившая претензию, должна в течение 30 (Тридцати) календарных дней от даты получения такой претензии направить на нее ответ.

7.4. Сторона, направившая претензию и не получившая на нее ответ либо получившая не удовлетворяющий ее ответ, вправе обратиться в арбитражный суд.

7.5.  Все споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Самарской области в порядке, установленном законодательством РФ.

**8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от своих обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся войны, гражданские войны, эпидемии, аварии, пожар, землетрясение, наводнение и иные стихийные бедствия, а также блокады и эмбарго, изменение социально-политической системы, издание федеральных и московских нормативных актов, вступивших в силу после заключения Договора и иные подобные обстоятельства, препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

8.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию этой Стороны, представить документ, выданный компетентным учреждением соответствующей страны. В этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по настоящему Договору и на соблюдение сроков.

8.4. Сразу после окончания обстоятельств, препятствующих выполнению обязательств, Сторона, которая не смогла выполнить свои обязательства, сообщает в письменной форме другой Стороне об этом и о сроке, к началу которого она сможет выполнить свои обязательства по настоящему Договору. В случае если Сторона не перешлет сообщения или перешлет его с опозданием, она должна возместить убытки, понесенные другой Стороной вследствие несообщения или задержки сообщений.

8.5. При наступлении названных в этой статье Договора обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по настоящему Договору Стороной, ссылающейся на обстоятельства непреодолимой силы, откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств. В том случае, если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 (Одного) календарного месяца, Стороны должны в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента наступления Срока принятия решения договориться о дальнейшей судьбе Договора, а также об осуществлении взаиморасчетов и урегулировании взаимных требований.

**9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все уведомления и сообщения Сторон, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются Сторонами следующими способами:

- по факсу, либо скан копии по электронной почте (номер телефона и электронной почты указаны в разделе 10 настоящего Договора) если уведомление или сообщение связано с вопросом, требующим немедленного разрешения. Оригинал документа должен быть направлен в течение одного календарного дня одним из указанных ниже способов:

- путем вручения, уполномоченным представителем одной Стороны соответствующего уведомления (сообщения, иного документа) уполномоченному представителю другой Стороны;

- заказным письмом с уведомлением о вручении.

9.3. Переписка Сторон (обмен документами, сообщениями) производится по факсу (либо электронной почтой) с незамедлительным направлением соответствующей Стороной подлинников документов, сообщений другой Стороне заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручением представителем одной Стороны подлинников документов, сообщений представителю другой Стороны.

9.4. Документы, сообщения, полученные по факсу (либо по электронной почте), считаются действительными до момента получения Сторонами подлинников таких документов, сообщений.

9.5. В случае изменения почтовых, банковских реквизитов, а также при смене руководителя либо реорганизации стороны, Стороны обязуются информировать друг друга об этом в течение 5 (Пяти) календарных дней. В случае не уведомления о произошедших изменениях в срок, все ранее произведенные оплаты по реквизитам указанным в настоящем договоре или дополнительных соглашениях к нему, будут считаться произведенными надлежащим образом.

9.6. В течение срока действия Договора, а также в течение 3 (Трех) лет с момента его прекращения, Стороны обязуются не разглашать и не предоставлять каким-либо способом конфиденциальную информацию, полученную в результате совместной деятельности, равно как должно недобросовестно использовать такую информацию.

9.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой из сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

9.8. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются следующие Приложения:

Приложение № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложение № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложение № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** ОАО «РКЦ «Прогресс»  Юридический адрес: 443009, Российская Федерация,  Самарская обл., г. Самара, ул. Земеца, 18  ИНН 6312139922  КПП 997850001  ОГРН 1146312005344  ОКПО 43892776  БИК 043601607  Р/с 40702810554400010727  В Поволжском банке  ОАО «Сбербанк России» г. Самара  к/с 30101810200000000607  Тел./факс: (846) 992-65-18  E-mail**:** mail@samspace.ru  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Н. Кирилин  М.П. | **Арендатор:**  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение №\_\_ к договору аренды №\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г. №\_\_\_\_

**Арендодатель: Арендатор:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.