**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

|  |
| --- |
| Регистрационный № |
|  |

**аренды нежилого помещения**

**г. Кемерово**

**«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ года**

**Акционерное общество «Угольная компания «Кузбассразрезуголь»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Матвы Станислава Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

*(Полное наименование контрагента и его организационно правовой формы),* именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице *(Ф.И.О., должность уполномоченного лица),* действующего на основании (*Доверенности/Устава)*, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о следующем:

1. **Предмет договора**

**1.1**. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение – *(указывается полное название объекта, его инвентарный номер, место расположения, адрес, площадь передаваемого помещения, балансовая стоимость. В случае передачи в аренду части помещения оформляется Приложение № 1 – схема)*, (именуемое в дальнейшем - помещение), а Арендатор обязуется принять помещение и уплачивать арендную плату на условиях, определенных настоящим договором. Передаваемое помещение расположено в здании, находящемся на земельном участке с кадастровым номером:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1.2.** Указанное в п. 1.1. настоящего договора помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается *(указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации права собственности Арендодателя на передаваемое помещение).*

**1.3.** Помещение предназначено для использования *(указывается цель использования помещения).*

1. **Обязанности сторон**

**2.1.** Арендодатель обязан:

* + 1. В течение 5 дней с момента подписания настоящего договора передать помещение Арендатору по акту приема-передачи, в котором указывается техническое состояние помещения на момент сдачи во временное пользование.
    2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться помещением в порядке, установленном настоящим договором.
    3. Своевременно, по согласованию с Арендатором, осуществлять капитальный и текущий ремонт помещения.
    4. Передать Арендатору помещение в состоянии, соответствующем санитарным, гигиеническим, противопожарными, техническим и иным нормам и правилам, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
    5. Устранять своими силами и за свой счет последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Арендатора.
    6. Обеспечивать предоставление в помещении коммунальных и эксплуатационных услуг в составе: теплоснабжение, водоснабжение (холодное и горячее), электроснабжение, канализация, вентиляция, уборка мест общего пользования, уборка и вывоз мусора и снега, пожарная и охранная сигнализация, услуги телефонной связи, дератизация, дезинфекция, и пр.  *- (включать, если договоры на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг с соответствующими организациями-поставщиками заключает Арендодатель).*
    7. Обеспечивать Арендатору (его сотрудникам и посетителям) возможность свободно и беспрепятственно пользоваться местами общего пользования здания, в котором находится помещение, включая (но не ограничиваясь только ими) холлы, вестибюли, коридоры, лестничные клетки и пролеты, туалетные комнаты, лифты и прочее.
    8. Незамедлительно оповещать Арендатора во всех случаях, когда Арендодателю становится известно о любом предстоящем отключении электроэнергии, водоснабжения или отопления. Арендодатель обязуется предпринять все возможные и зависящие от него усилия к тому, чтобы обеспечить возобновление электроснабжения, водоснабжения и подачу тепла в минимально короткие сроки.
    9. В соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности самостоятельно осуществлять техническую эксплуатацию и обеспечивать содержание в исправном, нормально функционирующем состоянии инженерных сетей и оборудования, обслуживающих помещение; своевременно обеспечивать необходимый ремонт структурных элементов здания, в котором расположено помещение, производить соответствующие плановые и профилактические работы.

**2.2.** Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать помещение в соответствии с условиями, указанными в п.1.3. настоящего договора, и нормами законодательства Российской Федерации.

2.2.2. Содержать помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

2.2.3. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования незамедлительно сообщать об этом Арендодателю.

* + 1. Вносить арендную плату в установленные договором сроки.
  1. Доверенности, выдаваемые от имени Арендодателя и Арендатора, оформляются отдельным документом и выдаются за подписью его руководителя или иного уполномоченного на это лица, с приложением печати Арендодателя, Арендатора.

**3. Права сторон**

**3.1.** Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования нежилого помещения и соблюдения условий аренды.

3.1.2. Требовать своевременного внесения арендных платежей.

3.1.3. Не отвечать за недостатки сданного в аренду помещения, которые были оговорены при заключении договора аренды.

**3.2.** Арендатор имеет право:

3.2.1. Требовать возмещения убытков, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.2.2. Проводить переоборудование и перепланировки арендуемого помещения только с письменного согласия Арендодателя и на основании документации, разработанной и утвержденной в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.2.3. Передавать арендуемое помещение в субаренду без согласования с Арендодателем.

**4. Расчеты**

**4.1.** За пользование указанным в п. 1.1 настоящего договора помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату в размере *цифрами (сумма указывается прописью)* руб. за 1 кв.м общей (либо полезной) площади, кроме того НДС. Размер НДС определяется согласно ставке, установленной действующим налоговым законодательством Российской Федерации. Ставка арендной платы включает в себя коммунальные платежи: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение и т.д. *(В случае, если коммунальные платежи не включены в ставку арендной платы, редакцией договора необходимо определить порядок возмещения коммунальных платежей, а также расходов, связанных с услугами связи и интернета).*

**4.2.** Арендная плата вносится Арендатором в течение 60 (шестидесяти) банковских дней после окончания очередного месяца аренды путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

**4.3.** По согласованию сторон возможны иные формы расчетов, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

**4.4.** Обязательство Арендатора по оплате арендной платы считается надлежащим образом исполненным в момент списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

**4.5**. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в случае централизованного изменения цен / тарифов, влияющих на коммунальные расходы и прочие обязательные платежи, включенные в состав арендной платы по Договору, на величину указанных изменений, не чаще одного раза в год. Арендодатель обязуется приложить к уведомлению об увеличении суммы арендной платы копии документов, обосновывающих такое изменение, а также проект дополнительного соглашения к Договору об изменении размера арендной платы.

**4.6.** Арендатор вправе приостановить исполнение текущих обязательств по оплате по Договору в отношении операций, по которым налоговый орган известил об установленных им ошибках, противоречиях, несоответствиях. Расчеты возобновляются, если Арендодателем представлены документы, подтверждающие учет и отражение в налоговой декларации по НДС операций из настоящего Договора, а равно внесение исправлений в налоговую отчетность (к таким документам относятся, в том числе, уточненная налоговая декларация и письменные пояснения Арендодателя, представленные в налоговый орган с приложением документов, подтверждающих их представление в налоговый орган).

**5. Ответственность сторон**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную в настоящем договоре, а при отсутствии указания на ответственность в договоре – в соответствии с правовыми актами Российской Федерации.

**5.2.** Арендодатель обязуется возместить Арендатору имущественные потери, возникшие в случае наступления обстоятельств, не связанных с нарушением обязательства его стороной (потери, вызванные предъявлением требований налоговым органом). К имущественным потерям относятся суммы НДС (отказ в вычете НДС), соответствующих пеней и санкций, доначисленных налоговым органом Арендатору по операциям с Арендодателем в рамках настоящего Договора, в связи с выводами о необоснованности налоговой выгоды, а также в связи с претензиями налогового органа к отражению в первичных учетных документах, налоговой отчетности Арендодателя этих операций.

Арендодатель обязуется возместить Арендатору имущественные потери в размере сумм доначисленных налогов (в т.ч. суммы НДС, по которому принято решение об отказе в вычете НДС), а также пеней и штрафов, предъявленных к оплате налоговым органом, в течение 10 (десяти) дней с момента предъявления Арендатором соответствующего требования. Имущественные потери в первую очередь возмещаются за счет суммы приостановленного платежа. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке зачесть сумму потерь в счет уменьшения обязательств по оплате по настоящему Договору, в том числе в случае превышения размера потерь над суммой приостановленного платежа. Уведомление о зачете имущественных потерь и уменьшении суммы, подлежащей оплате по Договору, Арендатор направляет Арендодателю по электронному адресу, указанному в Реквизитах Сторон.

Основанием для возмещения имущественных потерь является решение налогового органа об отказе в вышеуказанных вычетах.

**6. Форс-мажор**

**6.1.** Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как стихийные бедствия,  военные действия, запрещение или ограничение экспорта и импорта (эмбарго), ограничение или запрет перевозок грузов, международные санкции, налагаемые международными организациями, иные государственные ограничительные меры при условии, что они непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору. В этом случае исполнение обязательств по настоящему договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

**6.2.** Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по настоящему договору, должна уведомить в письменной форме другую Сторону о начале и окончании действия обстоятельств непреодолимой силы не позднее 5 (пяти) дней с даты, когда сторона узнала об их возникновении.

**6.3.** Надлежащим доказательством действия обстоятельств непреодолимой силы будут служить официальные документы, выдаваемые уполномоченными в указанной сфере органами.

**6.4.** В случае, если обстоятельства непреодолимой силы сохраняются в течение 3 и более месяцев, каждая из Сторон вправе расторгнуть договор, уведомив об этом в письменной форме другую Сторону.

**7. Срок действия договора**

**7.1.** Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, вступает в силу с момента передачи помещения по акту приема-передачи и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

**7.2.** Арендатор вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от Договора, предупредив об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц до дня прекращения Договора, указанного в уведомлении о расторжении настоящего договора.

**7.3.** Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

**8. Порядок изменения и расторжения договора**

**8.1.** Изменение, расторжение настоящего договора или его отдельных условий допускается по дополнительному согласованию сторон. При этом сторона, получившая предложение об изменении (расторжении) договора обязана сообщить о согласии или несогласии с подобным изменением (расторжением) в течение 10 календарных дней с момента получения.

Вносимые дополнения и изменения оформляются дополнительным соглашением.

**8.2**. Договор может быть расторгнут досрочно во внесудебном порядке по требованию Арендатора, в случае, если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

**9. Порядок разрешения споров**

**9.1.** В случае возникновения споров стороны примут все меры для их разрешения путем переговоров.

**9.2.** Претензии в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением стороной своих обязательств должны быть заявлены стороной в письменной форме и рассмотрены в течение 30 дней с момента получения. В претензии должны быть изложены требования и обстоятельства, на которых они основываются, сумма претензии, обоснованный расчет и перечень прилагаемых документов.

**9.3**. В случае, если согласие не будет достигнуто путем переговоров, а также по истечении 30 дней с момента получения претензии, спор передается на рассмотрение в арбитражный суд Кемеровской области.

**10. Прочие условия**

**10.1.** Взаимоотношения сторон, не предусмотренные настоящим договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

**10.2.** Под банковским/рабочим днем в тексте договора понимаются все дни, за исключением выходных (суббота и воскресенье), а также нерабочих праздничных дней.

**10.3.** Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами.

**10.4.** О смене банковских реквизитов, указанных в Договоре, Стороны обязуются уведомлять друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента внесения соответствующих изменений. Предусмотренные Договором платежи должны осуществляться по новым реквизитам с момента получения Стороной уведомления с новыми банковскими реквизитами.

**11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** Полное наименование: ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Арендатор:**  **Акционерное общество «Угольная компания «Кузбассразрезуголь»**  ИНН: 4205049090 КПП: 420501001  ОГРН: 1034205040935  Юр./почт. адрес: 650054, г. Кемерово, Пионерский б-р, 4 «А»  Платежные реквизиты:  Кемеровское отделение N 8615  ПАО Сбербанк г. Кемерово  р/с 40702810126020103048  к/с 30101810200000000612  БИК 043207612 |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/***(Ф.И.О.)*  **/** | **От Арендатора:**  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****/* **С.В. Матва** */* |
| **м.п.** | **м.п.** |