

ДОГОВОР АРЕНДЫ¹ № _____

город [●]

«[●]»[●] 20[●] г.

«[●]», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и [●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице [●], действующего на основании [●], с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование Арендатору недвижимое имущество, указанное в п.1.2. настоящего Договора (далее именуемое «Имущество»), а Арендатор обязуется принять Имущество и оплачивать его использование в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. В соответствии с п.1.1. настоящего Договора, в аренду передается следующее Имущество: помещения автомойки, общей площадью - [●] кв.м., входящие в состав комплекса АЗС № [●], условный номер: [●] (инвентарный номер по данным бухгалтерского учета - [●]), расположенного по адресу: [●].

Границы передаваемых в аренду помещений схематично изображены на копии поэтажного плана (Приложение №1 к Договору).

1.3. Имущество, передаваемое в соответствии с п. 1.1 Договора и входящее в состав комплекса АЗС № [●] (далее – «АЗС № [●]»), принадлежит Арендодателю на праве [●].²

1.4. Имущество передается Арендатору с целью организации деятельности автомойки.

2. Передача имущества

2.1. Передача Арендодателем Арендатору Имущества осуществляется на основании Передаточного акта, в котором должны быть отражены сведения о выявленных недостатках Имущества.

2.2. Имущество будет считаться переданным от Арендодателя Арендатору с момента подписания Передаточного акта обеими Сторонами.

2.3. При прекращении действия Договора Имущество должно быть возвращено Арендодателю. Арендатор обязуется при этом заблаговременно подготовить Имущество к передаче Арендодателю. Названные действия Арендатора осуществляются его силами и за его счёт.

2.4. После подписания передаточного акта, не принимаются претензии Арендатора по техническому состоянию Имущества, за исключением скрытых дефектов, которые не могли быть выявлены в ходе приема-передачи Имущества.

3. Порядок расчетов

3.1. Ежемесячная арендная плата по Договору составляет [●] ([●]) рублей, в том числе НДС – [●] ([●]) рублей.

3.2. В случае изменения рыночных условий, а также ценообразующих факторов (увеличение коммунальных платежей, увеличение стоимости энергоносителей и т.п.) арендная плата может быть дополнительно увеличена после предварительного уведомления Арендодателем Арендатора за [●] ([●]) календарных дней до предполагаемого повышения арендной платы.

Арендная плата также может изменяться после проведения Арендодателем реконструкции АЗС № [●]. При изменении размера арендной платы, связанной с проведением реконструкции АЗС № [●] ([●]), увеличение арендной платы рассчитывается исходя из анализа состояния объекта после реконструкции и рыночной арендной ставки по аналогичным объектам.

¹ В случае если помещения **автомойки** принадлежат Арендодателю на праве аренды, то заключается договор субаренды, а по тексту договора слово «Арендатор» (в соответствующем падеже) заменяется словом «Субарендатор» (в соответствующем падеже).

² В случае если помещения **автомойки** принадлежат Арендодателю на праве собственности, указываются реквизиты документа, подтверждающего право собственности. В случае если помещения **автомойки** принадлежат Арендодателю на праве аренды, указываются реквизиты соответствующего договора аренды.

Стоимость коммунальных услуг (отопление, электроэнергия, холодное и горячее водоснабжение) включена в состав арендной платы.³ При этом общая мощность электроэнергии, потребляемая установленным Арендатором оборудованием, не должна превышать [●] кВт.

3.3. Арендатор вправе самостоятельно (от своего имени и за свой счет) заключать соответствующие договоры с организациями, оказывающими вышеперечисленные коммунальные услуги. По мере заключения Арендатором таких договоров, положения пункта 3.2. о включении в состав арендной платы расходов Арендодателя по содержанию Имуущества, утрачивают силу в соответствующей части без необходимости подписания Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору. При этом общий размер арендной платы уменьшению не подлежит.

3.4. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.5. Арендатор обязуется в срок не позднее [●] ([●]) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта оплатить Арендодателю арендную плату за первый месяц аренды.

Дополнительно к оплате за первый месяц аренды Арендатором в течение [●] ([●]) рабочих дней с даты подписания передаточного акта (если иной срок не определен соглашением Сторон) Арендатор оплачивает Арендодателю гарантийную сумму в размере ежемесячной арендной платы. Указанная сумма будет зачтена при прекращении действия настоящего договора в счет арендной платы за последний месяц срока действия настоящего договора.

Платежи за второй и последующие месяцы (за исключением последнего) производятся Арендатором в соответствии с пунктом 3.6. настоящего Договора.

3.6. Арендная плата за текущий месяц вносится ежемесячно не позднее [●] ([●]) числа текущего месяца путем перечисления Арендатором соответствующих денежных сумм на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, или иной, письменно указанный Арендодателем счет, без необходимости выставления счета Арендодателем. Копия документа, подтверждающего оплату, предоставляется Арендодателю Арендатором в течение [●] ([●]) рабочих дней со дня перечисления арендной платы.

3.7. Счёт-фактура представляется Арендодателем Арендатору в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.8. В случае необходимости Стороны ежеквартально, а также по окончании срока действия Договора, подписывают акты сверки взаиморасчётов.

3.9. Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уменьшения арендной платы в соответствующем размере (пропорции) или приостановку начисления арендной платы, если в силу обстоятельств, на которые Арендатор не может повлиять и за результат наступления которых он не может быть ответственен, условия использования Имуущества, предусмотренные настоящим Договором, существенно ухудшились, а равно Имуущество оказалось в состоянии, не пригодном для его использования по назначению, предусмотренному настоящим Договором, о чем Арендатор заблаговременно уведомил Арендодателя в письменной форме с указанием соответствующих причин и обстоятельств. При этом уменьшение размера арендной платы или приостановка начисления арендной платы производится до момента устранения соответствующих вышеуказанных обстоятельств (при приостановке начисления арендной платы период приостановки исчисляется с момента возвращения Имуущества по акту Арендодателю до момента передачи Имуущества Арендатору после устранения обстоятельств, повлекших приостановку начисления арендной платы).

3.10. Продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования им Имуущества, полученного в аренду в соответствии с условиями Договора, являются собственностью Арендатора.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Использовать Имуущество исключительно в целях, указанных в п.1.4. Договора, на основании соответствующих разрешительных документов (если выполняемый вид деятельности того требует) в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе норм природоохранного и земельного законодательства.

4.1.2. Поддерживать Имуущество в рабочем состоянии и обеспечивать его сохранность, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, устранять возникшие неисправности (относящиеся к текущему и капитальному ремонту) переданного в аренду Имуущества.

Отделимые улучшения Имуущества, произведенные Арендатором за его счет, являются его собственностью.

4.1.3. Вносить арендную плату в соответствии с разделом 3 Договора.

³ Перечень включаемых в арендную плату коммунальных услуг устанавливается Арендодателем индивидуально для каждой автомойки в зависимости от наличия определенного вида услуг на конкретной автомойке.

4.1.4. Представители Арендатора должны знать и соблюдать принципы функционирования розничной торговли, правила и нормы охраны труда, техники безопасности, правила пожарной безопасности, нормы по охране окружающей среды, правила органов Санэпидемнадзора (санитарные правила), требования стандартов ISO 14001 и OHSAS 18001, а также строго соблюдать требования специальных инструкций изготовителей по эксплуатации и обслуживанию оборудования, строго соблюдать правила техники безопасности, пожарной безопасности, правила безопасности дорожного движения, правила эксплуатации АЗС и иные требования, обязательные для соблюдения при выполнении данного вида работ. Арендатор обязан соблюдать правило о запрете курения на территории АЗС и обеспечить выполнение этого правила своими клиентами (за каждый случай нарушения данного запрета с Арендатора взыскивается штраф [●] ([●]) рублей).

4.1.5. В случае возникновения аварийной ситуации, и в иных случаях, которые могут негативно повлиять на работу Имуущества, незамедлительно принимать все необходимые меры для локализации и ликвидации негативных последствий, а также немедленно известить об этом Арендодателя, а в случае необходимости соответствующие органы власти в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. В случае возникновения аварийных ситуаций по вине Арендатора немедленно предпринимать все меры для локализации и ликвидации негативных последствий, а также устранить их последствия за свой счет в сроки, установленные соглашением Сторон.

4.1.7. Обеспечить санитарную, пожарную и электрическую безопасность при эксплуатации Имуущества.

4.1.8. Осуществлять уборку территории Имуущества, а также осуществлять уборку и озеленение прилегающей территории, обеспечить вывоз отходов и мусора, обеспечить охрану Имуущества.

4.1.9. Заключить договор на вывоз мусора и иных отходов автомойки или осуществлять их вывоз самостоятельно, исключая загрязнение окружающей среды отходами деятельности. В случае предъявлений финансовых претензий со стороны органов экологического контроля, связанных с несанкционированной утилизацией мусора и отходов автомойки, ответственность по уплате штрафов ложится на Арендатора.

4.1.10. Произвести оснащение (своими силами и за свой счет) предоставленных в аренду помещений собственным оборудованием, необходимым для организации деятельности по оказанию услуг мойки автомобильного транспорта, а при прекращении действия Договора обеспечить возврат переданного в аренду Имуущества Арендодателю в первоначальном виде (с учетом нормального износа).

4.1.11. Не производить неотделимые улучшения Имуущества (в том числе перепланировку, реконструкцию и т.д.) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.1.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору прав, переход их к иному лицу, в том числе не сдавать Имуущество в субаренду третьим лицам.

4.1.13. Не осуществлять на территории АЗС №[●] и предоставленного в аренду Имуущества иные виды деятельности, кроме оказания услуг мойки автомобильного транспорта, в том числе не допускается размещать кофейные аппараты, кофемашины, вендинговые аппараты, банкоматы, терминалы экспресс-оплаты услуг и т. п.

4.1.14. Не осуществлять реализацию фасованных нефтепродуктов, товаров технической химии на территории АЗС №[●] и предоставленного в аренду Имуущества.

4.1.15. Не использовать какие-либо товарные знаки и/или товарные марки, логотипы каких-либо компаний на арендуемом имуществе, за исключением товарных знаков, марок или логотипов самого Арендатора и производителей оборудования, используемого Арендатором в своей производственной деятельности.

4.1.16. Не размещать на территории АЗС №[●] и предоставленного в аренду Имуущества рекламные конструкции без согласования с Арендодателем. В случае получения согласия Арендодателя на размещение рекламы Арендатор своими силами и за свой счет получает разрешение соответствующих надзорных органов и осуществляет монтаж конструкций, а также обеспечивает их демонтаж не позднее даты прекращения действия Договора или даты окончания согласованного Арендодателем срока размещения рекламных конструкций.

4.1.17. Обеспечить круглосуточный режим работы автомойки.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. С письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Имуущества (в том числе перепланировку, реконструкцию и т.д.). При этом стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Передать Арендатору Имущество в состоянии, пригодном для организации деятельности автомойки и отвечающем условиям Договора.

4.3.2. Обеспечить беспрепятственный доступ к Имуществу сотрудников Арендатора и не препятствовать Арендатору в эксплуатации Имущества.

4.3.3. Обеспечить бесперебойное снабжение Имущества отоплением, электроэнергией, холодным и горячим водоснабжением⁴ в объеме, необходимом для эксплуатации Имущества.

4.4. Арендодатель имеет право:

4.4.1. В любое время проверить целевое использование Арендатором Имущества, а при неудовлетворительном результате проверки – предупредить о ненадлежащем исполнении обязательств Договору.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение сроков передачи в аренду и возврата из аренды Имущества нарушившая Сторона уплачивает пострадавшей Стороне неустойку в размере [●] ([●]) от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки выполнения обязательства, если иная ответственность не предусмотрена другими пунктами Договора.

5.3. За нарушение условий Договора по оплате арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере [●] ([●]) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. Арендатор, начиная с момента подписания передаточного акта, признает и обязуется принять на себя риски случайной гибели или случайного повреждения Имущества в любой его части, независимо от того, чем это может быть вызвано.

5.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, действие которых не исполнившая (ненадлежащим образом исполнившая) обязательство Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами. К обстоятельствам, которые могут рассматриваться как обстоятельства непреодолимой силы (если они прямо повлияли на исполнение обязательств по Договору), Стороны настоящего Договора отнесли следующие события: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, сель, оползень, и т.п.), значительно превышающие норму температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; акты органов государственной власти и управления и другие обстоятельства, которые могут быть определены Сторонами Договора как обстоятельства непреодолимой силы.

5.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее десяти календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

5.7. В случае предъявления уполномоченными контролирующими органами претензий к Арендодателю в связи с эксплуатацией Арендатором Имущества, повлекших соответствующее привлечение Арендодателя к административной ответственности, причиной которого является неправомерная деятельность (действие, бездействие) Арендатора, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора компенсации в размере уплаченного Арендодателем административного штрафа, а Арендатор обязан возместить такие затраты Арендодателя.

5.8. Ответственность Сторон, предусмотренная п. 5.2., п. 5.3. Договора, применяется в случае направления одной стороной соответствующего письменного требования другой стороне и рассчитывается за период, указанный в этом письменном требовании.

5.9. Стороны подтверждают, что заключая настоящий Договор, преследуют деловые цели и обязуются отражать операции в соответствии с их экономическим смыслом в налоговых декларациях и бухгалтерской отчетности, уплачивать установленные действующим законодательством РФ налоги, обязанность по уплате которых возложена на них, в том числе налог на добавленную стоимость (если

⁴ Перечень предоставляемых Арендатору коммунальных услуг устанавливается Арендодателем индивидуально для каждой автомойки в зависимости от наличия определенного вида услуг на конкретной автомойке. В случае отсутствия определенного вида коммунальных услуг на объекте Арендатор обеспечивает свою деятельность данной услугой самостоятельно и за свой счет.

стороны по соответствующим операциям являются плательщиками налога на добавленную стоимость), и исполнять иные налоговые обязанности.

Стороны подтверждают, что осуществляют и будут осуществлять деятельность, составляющую предмет заключаемого Договора, на протяжении всего срока действия настоящего Договора, а также зарегистрированы, и их Исполнительные органы расположены по адресам, указанным в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора.

В случае если Арендодателю на основании решения налогового органа, правомерность которого подтверждена судебным актом, вступившим в законную силу, будут предъявлены требования имущественного характера по причине неисполнения Арендатором своих налоговых и иных обязательств, Арендатор обязуется возместить Арендодателю все убытки, связанные с погашением предъявленных требований, в течение [●] ([●]) рабочих дней с момента направления Арендодателем соответствующего требования с приложением копии указанного судебного акта.

6. Сроки

6.1. Договор заключен на неопределенный срок и вступает в силу с «[●]»[●] 20[●] г.

6.2. Каждая из сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в любой момент, предварительно письменно уведомив об этом другую Сторону за [●] ([●]) календарных дней до даты предполагаемого расторжения.

6.3. Расторжение Договора не освобождает Стороны от обязанности удовлетворения взаимных претензий, наступивших до момента расторжения Договора.

6.4. В случае проведения Арендодателем работ по реконструкции АЗС №[●] Арендодатель уведомляет Арендатора о расторжении Договора или приостановлении начисления арендной платы по Договору не позднее, чем за [●] ([●]) календарных дней до предполагаемой даты начала реконструкции АЗС №[●].

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, Стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами. При этом каждая из Сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

7.2. При не достижении взаимоприемлемого решения Стороны передают спорный вопрос на разрешение Арбитражного суда.

8. Дополнительные условия

8.1. Арендодатель проводит согласование представителей Арендатора, которым будет предоставлен доступ в здание АЗС №[●] для обеспечения возможности пользования арендуемым Имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора, путем проверки представителей Арендатора подразделением корпоративной безопасности Арендодателя.

Представители Арендатора, непосредственно привлекаемые для оказания услуг мойки автомобильного транспорта на территории арендуемого Имущества, должны отвечать следующим обязательным требованиям:

- возраст от 18 лет;
- образование: не ниже законченного среднего;
- отсутствие судимостей;

- Гражданство РФ или Республики Беларусь с регистрацией в субъекте федерации, на территории которого расположено место работы (АЗС) представителя Арендатора;

8.2. Согласование производится в течение [●] ([●]) рабочих дней с момента предоставления Арендатором Арендодателю «Перечня лиц для предоставления доступа на территорию арендуемого Имущества» (далее - Перечень) в соответствии с формой согласно Приложению №2 к Договору и копий паспортов лиц, указанных в Перечне.

8.3. Представители Арендатора, не прошедшие проверку подразделением корпоративной безопасности Арендодателя, а также представители Арендатора, по результатам проверки которых получена информация негативного характера, на территорию арендуемого Имущества, равно как и в здание АЗС №[●], не допускаются.

8.4. Арендатор обязан не позднее, чем за [●] ([●]) рабочих дней информировать Арендодателя об изменениях, вносимых в Перечень путем направления Арендодателю новой

редакции Перечня с приложением копий паспортов лиц, дополнительно внесенных в Перечень ⁵.

8.5. Представители Арендатора, непосредственно привлекаемые для оказания услуг мойки автомобильного транспорта на территории арендуемого Имущества, находятся в оперативном подчинении Арендатора, не участвуют в производственной деятельности Арендодателя, ответственность за их действия/бездействие и все связанные с этим последствия (в т.ч. расследование и учет несчастных случаев) возлагается исключительно на Арендатора.

8.6. Все имеющиеся приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

8.7. В случае изменения реквизитов или адресов Стороны обязаны в [●] ([●]) срок уведомить об этом друг друга.

8.8. Договор составлен в [●] ([●]) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи сторон.		
Наименование:	[●]	[●]
Местонахождения:	[●]	[●]
Почтовый адрес:	[●]	[●]
ИНН/КПП:	[●]	[●]
Расчетный счет:	[●]	[●]
Наименование Банка:	[●]	[●]
Корреспондентский счет:	[●]	[●]
БИК:	[●]	[●]
Должность подписанта:	[●]	[●]
Подписи сторон:	[●]	[●]

⁵ Пункты 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 не включаются в договор аренды, если помещения автомойки расположены в отдельно стоящем здании на территории комплекса АЗС.

Приложение № 1
к Договору аренды № _____
от «[●]»[●] 20[●] г

План

помещений под автомойку общей площадью [●] кв.м., входящих в состав автозаправочного комплекса № [●], расположенного по адресу: [●]

**

№ помещения по плану	Назначение помещения	Площадь, кв.м.
Итого:		

Передаваемые в аренду помещения автомойки площадью _____ кв.м. отмечены _____ цветом.

Площадь, убираемая Арендатором от мусора и снега (5 метров от стены), отмечена цветом ■ ■ ■

ПОДПИСИ СТОРОН:

_____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору аренды № _____
от «[●]»[●] 20[●] г.

<НАЧАЛО ФОРМЫ>

УТВЕРЖДАЮ:

(указывается должность руководителя организации - арендатора)
« _____ »
(указывается наименование организации - арендатора)

(указывается Фамилия, И.О. руководителя организации -
арендатора)

М.П.

«[●]»[●] 20[●] г

Перечень лиц
для предоставления доступа
на территорию арендуемого Имущества,
расположенного по адресу [●]
(к договору аренды № «[●]»[●] 20[●] г

№ п/п	Ф.И.О.	Паспортные данные (номер, дата выдачи, кем выдан)
1.		
2.		

Раздел, заполняемый Арендодателем:

Согласовано:

Отдел корпоративной безопасности [●]

(подпись)

(Фамилия, И.О. сотрудника Отдела корпоративной безопасности)

« ____ » _____ 20 ____ г.

<КОНЕЦ ФОРМЫ>

ПОДПИСИ СТОРОН:

_____/_____/_____ / _____/_____/_____ /

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

к договору аренды № _____ от «[●]»[●] 20[●] г

г. Москва

«[●]»[●] 20[●] г

«[●]», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и [●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице [●], действующего на основании [●], с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий передаточный акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора аренды № [●] от «[●]»[●] 20[●] г (далее - «Договор») Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее Имущество: помещения автомойки, общей площадью - [●] кв.м., входящие в состав комплекса АЗС №[●] условный номер: [●] (инвентарный номер по данным бухгалтерского учета - [●]), расположенного по адресу: [●]

Границы передаваемых в аренду помещений схематично изображены на копии поэтажного плана (Приложение №1 к Договору).

2. Имущество, переданное по Передаточному акту, находится в исправном состоянии и соответствует установленным в Договоре требованиям.

Отсутствуют дефекты и повреждения Имущества, в помещениях поверхности потолков, стен, полов, дверей и окон чистые, оборудование (сантехническое, электрооборудование и прочее) находится в исправном состоянии.

3. Настоящий Передаточный акт составлен в [●] экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН: