**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**аренды части земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| г.Москва | "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 202\_г. |

***Акционерное общество "Мосводоканал"***, именуемое в дальнейшем *"****Арендодатель"*,** в лице заместителя генерального директора по корпоративным и правовым вопросам ***Диордиенко Артема Олеговича***, действующего на основании доверенности от 30.01.2023, удостоверенной нотариусом Косенко Даной Вячеславовной (зарегистрировано в реестре за № 36/117-н/77-2023-3-46), с одной стороны, и ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, именуемое в дальнейшем "***Арендатор***", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем ***"Стороны"***, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора
   1. ***Арендодатель*** обязуется передать ***Арендатору*** за плату во временное владение и пользование часть земельного участка площадью **425 кв.м**, расположенного по адресу: **г.Москва, ул.Каспийская, вл.32** (далее - ***Объект аренды***).
   2. Границы ***Объекта аренды*** указаны на Плане земельного участка в *Приложении 1*  к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.
   3. ***Объект аренды*** передается в аренду для размещения некапитального сборно-разборного сооружения автомойки.

1.4. Объект аренды входит в состав земельного участка площадью 2894 кв.м с кадастровым номером 77:05:0005009:11, имеющего разрешенное использование: эксплуатация насосной станции, являющегося собственностью ***Арендодателя,*** что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав недвижимости  
 от 09.07.2013 № 77-77-12/052/2013-682.

***Арендодатель*** гарантирует, что на момент заключения Договора ***Объект аренды*** в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременён правами третьих лиц.

* 1. На ***Объекте аренды*** расположены:

- многолетние зелёные насаждения;

- канализационные сети.

1. Срок действия Договора
   1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается **с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ г. по "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**
   2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания в установленном порядке.

Условия начисления арендной платы по настоящему Договору применяются с момента фактической передачи ***Объекта аренды*** по Акту приема-передачи.

* 1. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает ***Стороны*** от ответственности за его нарушение.
  2. ***Арендатор***, не допустивший в течение срока настоящего Договора нарушений, предусмотренных п.4.1.5 настоящего Договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок. О своём желании заключить Договор на новый срок ***Арендатор*** обязан письменно уведомить ***Арендодателя*** не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора.
  3. По истечении срока действия настоящего Договора, а также в случае отсутствия возражений со стороны ***Арендодателя***, Договор аренды возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок.
  4. ***Арендодатель*** вправе отказать ***Арендатору*** в заключении на новый срок Договора аренды при наличии у ***Арендатора*** задолженности по арендной плате, начисленных неустоек (штрафов, пеней) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный настоящим Договором, или в случае принятого в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения ***Объектом аренды***.
  5. Срок действия настоящего Договора может быть прекращён до истечения срока, установленного п.2.1 настоящего Договора, в случаях, предусмотренных п.4.1.5 и п.4.1.6 настоящего Договора.

1. Порядок передачи Объекта аренды
   1. Передача ***Объекта аренды*** производится по Акту приема-передачи по форме, определенной *Приложением 2* к настоящему Договору, который подписывается ***Арендодателем*** и ***Арендатором*** не позднее 14-ти дней с момента подписания Договора ***Сторонами,*** при условии поступления обеспечительного платежа на расчетный счет ***Арендодателя***.

В случае невнесения обеспечительного платежа на расчетный счет ***Арендодателя*** в срок, предусмотренный настоящим Договором, ***Объект аренды*** ***Арендатору*** не передается и договор считается не заключенным.

В случае уклонения ***Арендатора*** от подписания Акта приема-передачи в течение 14-ти дней с момента подписания настоящего Договора, последний считается не заключенным и обеспечительный платеж не возвращается.

* 1. На момент подписания Акта приема-передачи ***Арендатор*** подтверждает, что надлежащим образом ознакомился с фактическим состоянием ***Объекта аренды*** в результате осмотра.
  2. Возврат ***Арендатором Объекта аренды Арендодателю*** производится по Акту сдачи-приёмки по форме, определенной *Приложением 4* к настоящему Договору, не позднее 14-ти дней с момента прекращения действия, расторжения Договора, в состоянии не хуже, чем он был передан ***Арендатору***, в том числе со всеми проведенными неотъемлемыми улучшениями.

При возврате ***Объекта аренды*** в состоянии худшем, чем он был передан ***Арендатору*** по Акту приема-передачи, в Акте сдачи-приёмки отражаются ущерб, нанесенный ***Объекту аренды*** и сроки восстановления ***Объекта аренды*** в то состояние, в котором его получил ***Арендатор***.

В случае принятия ***Арендодателем*** решения о самостоятельном восстановлении ***Объекта аренды*** в Акте сдачи-приёмки указывается срок определения суммы ущерба и сроки её уплаты ***Арендатором***. Сумма ущерба определяется на основании отчета независимого оценщика о стоимости восстановления ***Объекта аренды***.

Затраты, связанные с восстановлением ***Объекта аренды,*** в том числе стоимость отчета независимого оценщика***,*** ***Арендатор*** обязан возместить в срок, указанный в соответствующем уведомлении.

* 1. ***Арендатор*** не освобождается от внесения арендной платы до фактического возврата ***Объекта аренды*** ***Арендодателю*** по Акту сдачи-приёмки, в том числе, в случае неиспользования ***Объекта аренды Арендатором***.
  2. При уклонении ***Арендатора*** от подписания Акта сдачи-приёмки и/или совершения ***Арендатором*** иных действий, препятствующих возврату (приему) ***Объекта аренды***, ***Арендодатель*** вправе в одностороннем порядке:
     1. Освободить ***Объект аренды*** от имущества ***Арендатора***, составив опись, путем вывоза его на склад;
     2. Осуществить демонтаж зданий и сооружений, размещенных на ***Объекте аренды Арендатором*** либо по его поручению (с его согласия) третьими лицами в нарушение условий настоящего Договора;
     3. Осуществить приемку ***Объекта*** ***аренды***.

Акт сдачи-приёмки, подписанный ***Арендодателем*** в одностороннем порядке, направляется ***Арендатору*** в соответствии с разделом 8 настоящего Договора. ***Арендодатель*** не несет ответственность за сохранность имущества, находившегося в ***Объекте аренды***.

Затраты, связанные с освобождением ***Объекта аренды*** от имущества, ***Арендатор*** обязан возместить в течение 14 (четырнадцати) дней с даты направления ***Арендодателем*** соответствующего уведомления, в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

1. Права и обязанности Сторон
   1. Права ***Арендодателя***:
      1. ***Арендодатель*** (его полномочные представители) имеет право на вход в ***Объект аренды*** с целью его периодического осмотра на предмет использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

* + 1. ***Арендодатель*** вправе ограничить доступ ***Арендатора*** в ***Объект аренды*** при возникновении задолженности в сумме, превышающей размер арендной платы за один срок оплаты. При этом ***Арендодатель*** вправе удерживать имущество ***Арендатора***, расположенное на ***Объекте аренды***, в качестве обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору, до полного погашения задолженности.

В случае если ***Арендатор*** не погасит имеющуюся задолженность в установленный в уведомлении срок, ***Арендодатель*** вправе распорядиться таким имуществом по собственному усмотрению.

* + 1. ***Арендодатель*** вправе осуществить осмотр ***Объекта аренды,*** освободить ***Объект аренды*** от имущества ***Арендатора,*** произвести демонтаж зданий, сооруженийразмещенных на ***Объекте аренды Арендатором*** либо по его поручению (с его согласия) третьими лицами в нарушение условий настоящего Договора (то есть неправомерно) в случаях предусмотренных настоящим Договором.
    2. ***Арендодатель*** имеет право на безвозмездной основе использовать некапитальное сборно-разборное сооружение автомойки в целях поддержания надлежащего санитарного состояния автомобильного транспорта.
    3. ***Арендодатель*** вправе в одностороннем и бесспорном порядке, изменять арендную плату постоянную часть, не чаще одного раза в год, путем направления соответствующего уведомления ***Арендатору***:
       - на основании отчета независимого оценщика о величине рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;
       - либо в соответствии с индексом потребительских цен, установленным в соответствии с Приказом Росстата от 30.12.2014 № 734 или иным нормативным актом устанавливающим индекс потребительских цен.
    4. ***Арендодатель*** вправе в одностороннем и бесспорном порядке расторгнуть Договор, в случаях:
       - использования ***Объекта аренды*** не по целевому значению, указанному в п.1.3 настоящего Договора;
       - использования ***Объекта аренды*** с нарушением требований нормативно-правовых актов и технических норм и правил, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов имущества;
       - захламления, загрязнения ***Объекта аренды***;
       - невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;
       - неисполнения ***Арендатором*** обязательств по оплате дополнительного обеспечительного платежа;
       - существенного ухудшения ***Арендатором*** состояния ***Объекта*** ***аренды,*** в том числе размещение/строительство зданий, сооружений в нарушение настоящего Договора;
       - нарушения пунктов 4.4 настоящего Договора;
       - неисполнение пункта 4.5.5 настоящего Договора.
    5. ***Арендодатель*** имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив ***Арендатора*** не позднее, чем за 1 (один) месяц.
    6. ***Арендодатель*** имеет право в одностороннем порядке осуществить уступку денежного требования третьим лицам, при наличии задолженности в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты.
    7. ***Арендодатель*** имеет право при необходимости осуществления действий, предусмотренных п.4.5.5 Договора, по запросу ***Арендатора*** оформить доверенность с предоставлением соответствующих полномочий.
  1. ***Арендодатель*** обязан:
     1. В течение 14-ти дней с момента подписания настоящего Договора***,*** при условии поступления обеспечительного платежа на расчетный счет ***Арендодателя,*** передать ***Объект аренды Арендатору*** по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается ***Сторонами*** в 3-х (трех) экземплярах.
     2. Направлять ***Арендатору*** уведомления не менее чем за 1 (один) месяц в случаях:
        + изменения размера арендной платы;
        + предусмотренных п.4.1.4 настоящего Договора;
        + предусмотренных п.4.1.7 настоящего Договора;
        + необходимости освобождения ***Объекта аренды*** в связи с принятыми в установленном порядке решениями о застройке, проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилировании, переоборудовании, сносе недвижимого имущества, расположенного на ***Объекте аренды;***
        + принятия решения о досрочном прекращении действия настоящего Договора.
     3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность ***Арендатора***, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству Российской Федерации.
  2. Права ***Арендатора***:
     1. ***Арендатор*** имеет право с письменного согласия ***Арендодателя*** проводить мелиоративные и иные мероприятия, направленные на улучшение состояния ***Объекта аренды***, в том числе экологического, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации. Произведенные ***Арендатором*** соответствующие неотделимые улучшения ***Объекта аренды*** (за исключением возведения на ***Объекте аренды*** ***Арендатором*** недвижимого имущества) являются собственностью ***Арендодателя.*** Стоимость указанных неотделимых улучшений ***Арендатору*** не возмещается.
     2. ***Арендатор*** имеет право сдавать ***Объект*** ***аренды*** или его часть в субаренду или безвозмездное пользование только с письменного согласия ***Арендодателя***.
     3. ***Арендатор*** имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив ***Арендодателя*** не позднее, чем за 2 (два) месяца.
  3. ***Арендатор*** не вправе:
     1. Осуществлять на ***Объекте аренды*** деятельность, которая связана с приемом, заготовкой и переработкой лома черных и цветных металлов.
     2. Без письменного разрешения ***Арендодателя*** заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение ***Объекта аренды*** и (или) предоставленных ***Арендатору*** по настоящему Договору имущественных прав, в том числе переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение прав ***Объекта аренды*** или его части в уставный капитал хозяйствующих обществ и товариществ).
     3. Производить неотделимые улучшения, переоборудования ***Объекта аренды*** без письменного согласия ***Арендодателя***.
     4. Изменять цель использования ***Объекта аренды***, указанную в п.1.3 настоящего Договора, без письменного согласия ***Арендодателя.***
     5. Осуществлять на ***Объекте аренды*** рекламно-информационную деятельность в какой-либо форме самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, включая размещение рекламы, рекламоносителей, рекламных конструкций.
     6. Размещать на ***Объекте аренды*** игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное игорное оборудование, а также вести игорную деятельность с использованием ***Объекта аренды*** иным образом.
     7. Возводить временные и/или капитальные здания, строения, сооружения, за исключением случая предоставления ***Объекта аренды*** в указанных в настоящем пункте целях.
  4. ***Арендатор*** обязан:
     1. Внести на расчетный счет ***Арендодателя***, указанный в п.12.1 настоящего Договора, обеспечительный (дополнительный) платеж в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.
     2. В течение 14-ти дней с момента подписания настоящего Договора ***Сторонами*** принять ***Объект аренды*** от ***Арендодателя*** и подписать Акт приема-передачи.
     3. Использовать ***Объект*** ***аренды*** исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.3 настоящего Договора.
     4. До начала фактического использования ***Объекта аренды*** обеспечить организацию отдельного въезда – выезда, возведение ограждения, перенос/восстановление зеленых насаждений (в случае необходимости).
     5. Обеспечить внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Москвы, дополнив перечень ВРИ видом 4.9.1.3 – "Автомобильные мойки".

Обязательства ***Арендатора*** по исполнению пункта 4.5.5 Договора подлежат исполнению в течение девяти месяцев с начала действия настоящего договора.

* + 1. Возместить расходы ***Арендодателя,*** связанные с проведением мероприятий, предусмотренных п.4.1.8 и п.4.5.5 настоящего договора.
    2. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик ***Объекта аренды***, санитарной, экологической, транспортной обстановки, общественного порядка на ***Объекте аренды*** и прилегающей территории, равно как не допускать неправомерного использования ***Объекта аренды*** третьими лицами.
    3. Содержать в исправном состоянии, а в случае необходимости производить за свой счет по согласованию с ***Арендодателем*** ремонт инженерных сетей и коммуникаций, расположенных на (в границах) ***Объекте(а) аренды*** (далее – сетей), а также не препятствовать проведению ремонта и обслуживанию сетей.

В случае возникновения аварийных ситуаций и необходимости производства аварийно-восстановительных работ ***Арендатор*** принимает на себя гарантийные обязательства по первому требованию освободить ***Объект аренды***.

* + 1. Соблюдать на ***Объекте аренды*** противопожарную дисциплину в соответствии с действующим законодательством. ***Арендатор*** несет полную ответственность за противопожарное состояние ***Объекта аренды***, приведение его в соответствие с требованиями противопожарных норм.
    2. Не допускать захламление, загрязнение ***Объекта аренды***, обеспечивать своевременно уборку территории.
    3. Вносить арендную плату за ***Объект*** ***аренды*** в порядке, установленном настоящим Договором.

При получении уведомления об изменении арендной платы производить оплату за ***Объект*** ***аренды*** в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

* + 1. В случае получения уведомлений об изменении арендной платы, о списании денежных средств обеспечительного платежа внести дополнительный обеспечительный платеж до размера, указанного в п.5.4 настоящего Договора.
    2. Не допускать на территорию ***Арендодателя*** иностранных граждан без оформления в соответствии с действующим законодательством и порядком, установленным ***Арендодателем***.
    3. Обеспечить беспрепятственный допуск в ***Объект*** ***аренды*** полномочных представителей ***Арендодателя***, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования ***Объекта*** ***аренды***.
    4. Не позднее, чем за 2 (два) месяца письменно сообщить ***Арендодателю*** о предстоящем освобождении ***Объекта*** ***аренды*** как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.
    5. В течение 14 (четырнадцати) дней после прекращения настоящего Договора передать ***Арендодателю*** ***Объект аренды*** по Акту сдачи-приёмки в состоянии не хуже, чем то, в котором он был получен, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.
    6. В случае возврата ***Объекта*** ***аренды*** в состоянии худшем, чем он был передан ***Арендатору*** по Акту приема-передачи, восстановить ***Объект аренды*** в срок, указанный в Акте сдачи-приёмки.

В случае принятия ***Арендодателем*** решения о самостоятельном восстановлении ***Объекта аренды*** возместить затраты в сумме и сроки указанные в соответствующем уведомлении.

* + 1. В случае уклонения от подписания Акта сдачи-приёмки и/или совершения ***Арендатором*** иных действий, препятствующих возврату (приему) ***Объекта аренды,*** возместить расходы ***Арендодателя,*** связанные с освобождением ***Объекта аренды*** от имущества ***Арендатора*** в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления.
    2. Письменно уведомить ***Арендодателя*** об изменении реквизитов (юридический адрес, электронная почта, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 5 (пяти) дней.

В случае неисполнения ***Арендатором*** обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все уведомления ***Арендодателя***, направленные по указанным в настоящем Договоре адресам, считаются доставленными ***Арендатору*** надлежащим образом. В этом случае, ***Арендатор*** несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его неоповещением.

1. Платежи и расчеты по Договору
   1. Арендная плата ***Объекта*** ***аренды***, определённая на основании Отчета от 04.12.2023 № 28А3-34-57/2023 о величине рыночной стоимости арендной платы, подготовленного независимым оценщиком ООО "Центр оценки Аверс", составляет 596 400,00 руб. в год с учетом НДС (1 169,41 руб./кв.м в год без учета НДС), и не может быть снижена (*Приложение 3* к настоящему Договору).
   2. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.
   3. В арендную плату первого расчетного периода включаются расходы, связанные с заключением и исполнением настоящего Договора, согласно Расчету арендной платы:
      * + расходы по оценке величины рыночной стоимости арендной платы за ***Объект*** ***аренды***.

Указанные расходы оплачиваются ***Арендатором*** единовременно и в полном объеме.

* 1. Обеспечительный платеж:
     1. ***Арендатор*** обязан перечислить на расчетный счет ***Арендодателя*** обеспечительный платеж в размере арендной платы за один расчетный период (квартал), что составляет 124 249,81 руб**.** (без НДС). Обеспечительный платеж вносится ***Арендатором*** в течение 14 (четырнадцати) дней с даты подписания настоящего Договора.
     2. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе ***Арендатора***, ***Арендодатель*** вправе в одностороннем порядке засчитать обеспечительный платеж, в качестве оплаты за последний(е) расчетный(ые) период(ы) действия Договора.
     3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе ***Арендодателя*** на основании п.4.1.5 настоящего Договора, обеспечительный платеж в счет арендной платы не засчитывается и ***Арендатору*** не возвращается.
     4. В случае расторжения Договора (по соглашению ***Сторон,*** в связи с окончанием срока действия***)*** ***Арендодатель*** возвращает обеспечительный платеж в течение 15 (пятнадцати) дней с даты окончания действия настоящего Договора.
     5. В случае начисления неустойки в соответствии с п.6.1 настоящего Договора ***Арендодатель*** в одностороннем порядке имеет право удовлетворить свои денежные требования за счет предоставляемого обеспечительного платежа. После выполнения настоящего требования ***Арендодатель*** направляет в адрес ***Арендатора*** уведомление о списании денежных средств с приложением расчета и оснований использования средств обеспечительного платежа. ***Арендатор*** обязан внести дополнительный обеспечительный платеж до размера, установленного в п.5.4 настоящего Договора, в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения уведомления.
     6. В случае увеличения арендной платы ***Арендатор*** вносит дополнительный обеспечительный платеж в сумме, равной разнице между прежним и новым размером арендной платы. ***Арендатор*** обязуется произвести указанный платеж в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения уведомления.
  2. Арендная плата (с учетом НДС) вносится ***Арендатором*** ежеквартально равными частями на расчетный счет ***Арендодателя*** по реквизитам, указанным в п.12.1 настоящего Договора, до 5-го числа первого расчетного периода.

Первое внесение арендной платы при заключении настоящего Договора ***Арендатор*** производит в течение 14 дней с момента подписания настоящего Договора.

В платежном поручении необходимо обязательно указывать номер и дату настоящего Договора аренды, а также период, за который производится оплата.

* 1. В случае изменения порядка оплаты аренды к настоящему Договору оформляется новый расчёт арендной платы, который становится его неотъемлемой частью.
  2. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег на расчетный счет ***Арендодателя***.

1. Ответственность Сторон
   1. При неуплате ***Арендатором*** арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляется неустойка в размере одной трехсотой (1/300) действующей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.
   2. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается.
   3. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего ***Арендатора*** банка не освобождает ***Арендатора*** от уплаты неустойки, предусмотренной п.6.1 настоящего Договора.
   4. ***Арендатор*** несет ответственность перед ***Арендодателем*** за вред, причиненный ***Объекту аренды*** непосредственно ***Арендатором*** или же третьими лицами (повреждением или сносом сооружений на(под) нем(ним), находящихся в собственности ***Арендодателя***, многолетних насаждений) в размере убытков, понесенных Арендодателем.
   5. В случае нарушения пп.4.4.3-4.4.4 настоящего Договора ***Арендатор*** обязан оплатить неустойку в размере трехкратной квартальной суммы арендной платы за ***Объект аренды*** за каждое нарушение.
   6. В случае нарушения срока возврата ***Объекта аренды*** ***Арендодателю***, предусмотренного п.4.5.16 настоящего Договора, при прекращении настоящего Договора ***Арендатор*** обязан перечислить на расчетный счет ***Арендодателя***, неустойку в размере одной трехсотой (1/300) от квартального размера арендной платы за каждый день просрочки.
   7. Уплата неустойки, предусмотренной настоящим Договором, не освобождает ***Арендатора*** от выполнения обязательств по настоящему Договору.
2. Порядок изменения и досрочного расторжения настоящего Договора
   1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное расторжение допускается по соглашению ***Сторон***, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному расторжению рассматриваются ***Сторонами*** не более 30 (тридцати) дней.

* 1. Неисполнение ***Арендатором*** полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством.
  2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут ***Арендодателем*** в одностороннем порядке по следующим основаниям:
     + - ликвидация ***Арендатора*** в установленном порядке;
       - признание ***Арендатора*** несостоятельным (банкротом);
       - в случаях, предусмотренных п.4.1.5 настоящего Договора;
       - в случаях, предусмотренных п.4.1.6 настоящего Договора;
       - в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.
  3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения неисполненных ***Арендатором*** обязательств по настоящему Договору.
  4. В случаях, указанных в п.7.3, настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в соответствующем уведомлении ***Арендодателя.***

1. Уведомления (корреспонденция)
   1. ***Стороны*** пришли к соглашению, что для целей настоящего Договора под "уведомлением" понимаются любые заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения об исполнении настоящего Договора, в том числе:
      * Уведомления об изменении арендной платы;
      * Уведомления о списании денежных средств обеспечительного платежа;
      * Уведомления об отказе от исполнения / о расторжении Договора;
      * Уведомление о наличии задолженности по настоящему Договору;
      * Уведомление об уступке права денежного требования;
      * Уведомления о сумме и сроке возмещения затрат на восстановление ***Объекта аренды***.
   2. Доставка уведомлений осуществляется с использованием почтовой связи, электронной и курьерской почты.
   3. Уведомление вручается под роспись только при наличии доверенности на получение корреспонденции (копия передается передающей ***Стороне***) или лицу, которое имеет право действовать без доверенности.
   4. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в настоящем Договоре, и считается надлежаще доставленным в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение принимающей ***Стороны***.
   5. Уведомление отправленное по электронной почте считается надлежаще доставленным при наличии ответного сообщения с пометкой о получении (при наличии копии запроса) или автоматическое уведомление программными средствами о получении и/или прочтении электронного сообщения по электронной почте.
   6. Одновременно, с направлением вышеуказанных уведомлений, претензий, писем и т.п. по электронной почте ***Стороны*** направляют оригинал документа по почте заказным письмом с уведомлением или вручают под роспись.
   7. Ответственность за получение сообщений и уведомлений вышеуказанными способами лежит на получающей ***Стороне***. ***Сторона***, направившая сообщение, не несет ответственности за задержку доставки сообщения, если такая задержка явилась результатом неисправности систем связи, действия/бездействия провайдеров, почтовых служб или иных форс-мажорных обстоятельств.
2. Обстоятельства непреодолимой силы
   1. Ни одна из ***Сторон*** не несет ответственности перед другой ***Стороной*** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.
   2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.
   3. ***Сторона***, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую ***Сторону*** о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.
   4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению ***Сторон***.
3. Прочие условия
   1. Настоящий Договор заключен в 3-х (трех) экземплярах: один хранится у ***Арендатора***, два - у ***Арендодателя***.
   2. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.
   3. Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.
4. Особые условия
   1. ***Арендатор*** обязуется соблюдать требования природоохранного и пожарного законодательства, экологические, санитарные требования, установленные законодательством РФ в части охраны окружающей природной среды и здоровья человека, в том числе:

11.1.1. ***Арендатор*** обязуется в кратчайший срок разработать и согласовать в установленном порядке предусмотренную действующим природоохранным законодательством документацию по обращению с отходами, выбросам и сбросам, образующимися в результате деятельности ***Арендатора***.

* + 1. ***Арендатору*** запрещается хранение, накопление отходов, образующихся в результате его деятельности, до получения предусмотренной действующим законодательством документации в установленном порядке.
    2. ***Арендатор*** обязуется обустроить места накопления отходов в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и законодательства в области охраны окружающей среды и законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.
    3. ***Арендатор*** обязуется своими силами заключить договоры на передачу образующихся отходов на размещение, обезвреживание и утилизацию, а также нести расходы за их размещение, обезвреживание и утилизацию.
    4. ***Арендатор*** обязуется самостоятельно предоставлять в надзорные органы информацию, касающуюся охраны окружающей среды и своевременно вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду.
    5. ***Арендодатель*** имеет право требовать с ***Арендатора*** возмещения штрафных санкций, наложенных на ***Арендодателя***, если наложение штрафа произошло по причине невыполнения ***Арендатором*** требований природоохранного законодательства.
    6. ***Арендатор*** обязуется возместить ***Арендодателю*** расходы на оплату штрафных санкций в случае выявления административных правонарушений уполномоченными государственными органами в сфере земельного законодательства при использовании ***Объекта аренды*** в течение срока действия Договора.

В случае проведения проверок органами государственной власти, расходы на оплату штрафных санкций от надзорных органов за использование Объекта аренды не в соответствии с разрешенным использованием возлагаются на Арендатора.

* 1. ***Арендатор*** обязуется осуществлять передвижение по территории строго в соответствии с внутриобъектовым и пропускным режимом, установленным на территории ***Арендодателя***.
  2. ***Арендатор*** после заключения договора аренды в 2-х дневный срок назначает приказом ответственное должностное лицо за пожарную безопасность ***Объекта аренды***, копию которого в 3-х дневный срок направляет ***Арендодателю***.
  3. ***Арендатор*** несет полную ответственность и гарантирует соблюдение действующего законодательства Российской Федерации, включая трудовое, миграционное, налоговое законодательство и иное.
  4. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:
* Приложение 1 – План земельного участка на 1 л.
* Приложение 2 - Форма акта приема-передачи объекта аренды, находящегося в собственности АО "Мосводоканал" на 1 л.
* Приложение 3 - Расчёт арендной платы на 2 л.
* Приложение 4 - Форма акта сдачи-приёмки объекта аренды, находящегося в собственности АО "Мосводоканал" на 1 л.

1. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | 12.1. ***Арендодатель*** – Акционерное общество "Мосводоканал"  Адрес: 105005, г.Москва,  Плетешковский пер., д.2  тел. 8 (499) 261-67-20  e-mail: post@mosvodokanal.ru  ОГРН 1127747298250 от 29.12.2012  ИНН/КПП 7701984274/770101001  ОКПО 03324418  ОКТМО 45375000000  ОКАТО 45286555000  ОКФС 13, ОКОПФ 12267  р/с 40702810138290017358  Банк: ПАО Сбербанк  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225 | | Заместитель генерального директора  по корпоративным и правовым вопросам  АО "Мосводоканал"  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.О. Диордиенко  М.П. | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 12.2. ***Арендатор*** – | | | 12.2. ***Арендатор*** – Общество с ограниченной ответственностью "Ремстрой" | | |  | | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | | |  | | |  | | | |  | | |  | | |  | | | |

Приложение 1

к договору аренды

от \_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_

**План земельного участка**



**Подписи сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Арендодатель:***  Заместитель генерального директора  по корпоративным и правовым вопросам  АО "Мосводоканал"  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.О. Диордиенко  М.П. | |  | | --- | | ***Арендатор:*** | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | |

Приложение 2

к договору аренды

от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Форма акта**

**приема-передачи объекта аренды,**

**находящегося в собственности АО "Мосводоканал"**

г.Москва "ХХ" ХХХХХ 2021г.

В соответствии с договором аренды части земельного участка, находящегося в собственности АО "Мосводоканал" от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Акционерное общество "Мосводоканал"**, именуемое в дальнейшем "***Арендодатель",*** в лице заместителя генерального директора по корпоративным и правовым вопросам АО "Мосводоканал" ***Диордиенко Артема Олеговича***, действующего на основании доверенности от 30.01.2023, удостоверенной нотариусом Косенко Даной Вячеславовной (зарегистрировано в реестре за № 36/117-н/77-2023-3-46), с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем "***Арендатор***", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

**форма**

1. ***Арендодатель*** сдал, а ***Арендатор*** принял часть земельного участка площадью 425 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0005009:11, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Каспийская, вл.32, имеющий разрешенное использование: эксплуатация насосной станции (далее - ***Объект аренды***).

Границы передаваемого в арендуземельного участка обозначены на Плане земельного участка (*Приложение №1* к Договору).

2. Земельный участокпринадлежит ***Арендодателю*** на праве собственности: запись в Едином государственном реестре недвижимости от 09.07.2013 № 77-77-12/052/2013-682.

3. Участок передается в удовлетворительном состоянии.

4. Участок должен быть возвращен ***Арендодателю*** в состоянии не хуже первоначального.

5. Настоящий Акт вступает в силу с момента подписания.

6. Акт составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Арендодатель:***  Заместитель генерального директора  по корпоративным и правовым  вопросам АО "Мосводоканал" | ***Арендатор:*** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.О. Диордиенко  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |
| Форма Согласована:  Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.О.Диордиенко) | |

Приложение 3

к договору аренды

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**РАСЧЁТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

к договору аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: г.Москва, ул.Каспийская, вл.32

Кадастровый номер: 77:05:0005009:11

Площадь: 425 кв.м

Стороны: **Акционерное общество "Мосводоканал"**, именуемое в дальнейшем *"****Арендодатель"*,** в лице заместителя генерального директора по корпоративным и правовым вопросам ***Диордиенко Артема Олеговича***, действующего на основании доверенности от 30.01.2023, удостоверенной нотариусом Косенко Даной Вячеславовной (зарегистрировано в реестре за № 36/117-н/77-2023-3-46), с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем "***Арендатор***", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем ***"Стороны"***, пришли к согласию о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 2 статьи 614 Гражданского кодекса РФ ***Арендодатель*** устанавливает следующие параметры расчета арендной платы с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ года по Договору аренды от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Договор):

|  |  |
| --- | --- |
| *Расчет выполнен в рублях без НДС* | |
| **Постоянная часть в год, руб.:** | |
| Площадь земельного участка, кв.м | 425 |
| Арендная плата за 1 кв.м в год (руб.) без НДС | 1 169,41 |
| **Единовременные платежи**, в т.ч.: | |
| Расходы по подготовке отчета независимого оценщика о величине рыночной стоимости арендной платы за Объект аренды, в соответствии с Отчетом об оценке ООО "Центр оценки Аверс" от 04.12.2023 № 28А3-34-57/2023 | 21 000,00 |
| **Итого в год:** | **496 999,25** |
| **Итого в квартал:** | **124 249,81** |
| **Итого в первый платеж:** | **145 249,81** |
| Установить с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_202\_\_ года: | |
| - **Обеспечительный платеж** | **124 249,81** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| К перечислению в квартал | Арендная плата (без НДС), руб. | НДС, руб. | Арендная плата с НДС, руб. |
| Арендная плата в **первый платеж** | 145 249,81 | 29 049,96 | 174 299,77 |
| Арендная плата в квартал (начиная со 2-го и последующего платежа) | 124 249,81 | 24 849,96 | 149 099,77 |

Примечание: в целях корректировки годовой арендной платы размер платежа за последний квартал расчетного года устанавливается – *124 249,82* руб. (кроме того НДС 20%).

2. Арендная плата вместе с НДС перечисляется ***Арендатором*** ежеквартально равными частями до 5-го числа первого расчетного периода на расчетный счет ***Арендодателя***.

3.Обеспечительный платеж вносится ***Арендатором*** в соответствии с разделом 5 Договора.

4. Настоящий расчёт арендной платы составлен в 3-х (трех) экземплярах и является неотъемлемой частью Договора аренды.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Арендодатель:*** | ***Арендатор:*** |
| Заместитель генерального директора  по корпоративным и правовым  вопросам АО "Мосводоканал" |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.О. Диордиенко  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение 4

к договору аренды

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Форма акта**

**сдачи-приёмки объекта аренды,**

**находящегося в собственности АО "Мосводоканал"**

г. Москва "ХХ" ХХХХХ 20ХХг.

В соответствии с Соглашением о расторжении договора от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_аренды части земельного участка **Акционерное общество "Мосводоканал"**, именуемое в дальнейшем ***"Арендодатель"***, в лице заместителя генерального директора по корпоративным и правовым вопросам АО "Мосводоканал" ***Диордиенко Артема Олеговича***, действующего на основании доверенности от 30.01.2023, удостоверенной нотариусом Косенко Даной Вячеславовной (зарегистрировано в реестре за № 36/117-н/77-2023-3-46), с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем "***Арендатор***", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

**форма**

***Арендатор*** сдал, а ***Арендодатель*** принял часть земельного участка площадью 425 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0005009:11, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Каспийская, вл.32, имеющий разрешенное использование: эксплуатация насосной станции (далее - ***Объект аренды***).

Участок передается в удовлетворительном состоянии, не хуже первоначального.

Особые отметки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Данный акт является свидетельством о фактическом принятии ***Объекта аренды*** ***Арендодателем***.

Акт составлен в 3-х (трех) экземплярах.

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Сдал:**  ***Арендатор:***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **Принял:**   |  | | --- | | ***Арендодатель:***  Заместитель генерального директора  по корпоративным и правовым  вопросам АО "Мосводоканал" | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.О.Диордиенко  М.П. | |

Форма Согласована:

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.О.Диордиенко)

**форма**