**ДОГОВОР АРЕНДЫ №**

**г. Саратов «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Стелла», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Саблина В.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Саратовское предприятие городских электрических сетей», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Козина С.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 145,8 (Сто сорок пять целых восемь десятых) кв.м., номера на поэтажном плане 2,3,9,10,11 указанные в план-схеме (Приложение № 2) (далее – Объект аренды), из нежилого помещения литер АА1, общей площадью 521 кв.м., кадастровый номер 64:48:030342:4436, расположенного на 3-м этаже нежилого здания по адресу: г. Саратов, ул. Московская, д. № 55.
   2. Нежилое помещение кадастровый номер 64:48:030342:4436, принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» сентября 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-11/475/2011-227.
   3. Арендатор обязуется принять Объект аренды, указанный в п. 1.1. настоящего договора, и уплачивать арендую плату в порядке, размере и сроки, указанные в разделе 4 настоящего договора.

**2. Основные условия**

2.1. Арендодатель обязан не создавать Арендатору препятствий в пользовании Объектом аренды, а также обеспечить свободный доступ посетителям Арендатора.

2.2. Арендатор обязан поддерживать Объект аренды в исправном состоянии, пользоваться Объектом аренды, не ухудшая его состояния и производить за свой счет текущий ремонт.

2.3. Арендатор обязан не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, аренды (субаренды), внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.4. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного Арендатору Объекта аренды.

2.5. Арендатор обязан вносить арендную плату согласно разделу 4 настоящего договора.

2.6. Прием-передача Объекта аренды фиксируется Актом приема-передачи, подписываемым уполномоченными представителями сторон.

2.7. По окончании настоящего договора стороны обязаны в двухдневный срок произвести прием-передачу (возврат) Объекта аренды по соответствующему акту, подписываемому уполномоченными представителями сторон.

2.8. Арендодатель предоставляет Арендатору контейнеры для сбора мусора и осуществляет его вывоз. Арендатор самостоятельно осуществляет платежи за негативное воздействие на окружающую среду.

2.9. Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору ежемесячно Акт оказанных услуг по настоящему договору аренды в 2-х экземплярах, Арендатор обязуется передать 1 экземпляр Акта оказанных услуг Арендодателю в течение 5 (Пяти) дней после их получения Арендатором, либо представить в этот срок мотивированное возражение отказа подписать Акт. В случае если в указанный срок Арендатор не подписывает и/или не возвращает Арендодателю Акт, а также не представляет письменных мотивированных возражений отказа подписать Акт, услуги считаются оказанными и Арендодатель вправе подписать Акт в одностороннем порядке.

1. **Особые условия**
   1. Уполномоченный представитель Арендодателя вправе проверять исправность систем энергоснабжения, отопления и санитарно-технического оборудования, следить за целевым использованием оборудования, проводить инвентаризацию.
   2. Арендатор обязан по первому требованию Арендодателя обеспечить уполномоченному представителю Арендодателя беспрепятственный доступ к Объекту аренды как для осуществления действий, перечисленных в п. 3.1. настоящего договора, так и для проведения мероприятий по ликвидации аварий в отопительных, санитарно-технических и энергосистемах.
2. **Порядок расчетов**
   1. Арендная плата по настоящему договору устанавливается за Объект аренды в целом в виде определенной твердой денежной сумме.
   2. Расчеты между сторонами производятся в безналичном порядке в форме платежного поручения.
   3. По дополнительному письменному соглашению сторон расчеты могут производиться в иной установленной законом форме (взаимозачет, векселя и др.) В случае, если расчеты будут производиться в форме взаимозачета, Акт взаимозачетов должен подписываться руководителем организации и главным бухгалтером.
   4. Платежи считаются внесенными в счет арендной платы за текущий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.
   5. Ежемесячная арендная плата составляет 650 руб. (Шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек за 1 кв.м., включая иные расходы на содержание Объекта Аренды (коммунальные: электроэнергия, теплоэнергия, вода, канализация, прием сточных вод, вывоз мусора и технико-эксплуатационные услуги: лифт (обслуживание), охрана, меддезинфекция, противопожарное обслуживание, уборка мест общего пользования).

4.6. Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату ежемесячно не позднее 5 (Пяти) дней с момента выставления счета в размере 94 770 (Девяносто четыре тысячи семьсот семьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.7. Общий размер арендной платы по договору за период его действия составляет 1 042 470 (Один миллион сорок две тысячи четыреста семьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

**5. Дополнительные условия**

5.1. В случае нарушения Арендатором п. 4.5. настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок.

5.2. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке до истечения срока его действия:

- в случае сдачи Арендатором без письменного разрешения Арендодателя Объекта аренды, как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременение его иным способом;

-если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта аренды или инженерного оборудования.

**6. Ответственность сторон**

6.1. В случае нарушения Арендатором п. 4.5. настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в виде пени в размере 0,1% от арендной платы за каждый день просрочки.

6.2. Уплата пени, установленных п.6.1. настоящего договора, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств.

6.3. В случае не внесения Арендатором арендной платы, предусмотренной п. 4.5. настоящего договора, более двух раз подряд, Арендодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

**7. Заключительные положения**

7.1. Стороны пришли к соглашению о распространении действия договора на отношения Сторон, возникшие со «02» октября 2017 г., таким образом, что срок аренды устанавливается со «02» октября 2017 г. по «31» августа 2018 г. включительно.

7.2. Настоящий договор может быть изменен только по дополнительному письменному соглашению сторон. Все дополнительные письменные соглашения сторон и приложения, подписанные надлежащими представителями сторон, являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Стороны настоящего договора обязаны известить друг друга о внесении изменений в свои юридические реквизиты в трехдневный срок с момента изменения.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и имеет приложения:

1. Акт приема-передачи (Приложение №1).

2. План-схема (Приложение №2).

**Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:**

**Арендодатель: ООО «Стелла»**

410031, г. Саратов, ул. Московская, д. № 55

ИНН/ КПП 6450051581/645001001

Р/с 40702810700000002375

в АО «Банк «Агророс», г. Саратов

К/с 30101810600000000772

БИК 046311772

**Арендатор: ЗАО «СПГЭС»**

410017, г. Саратов, ул. Белоглинская, д. № 40

ИНН/КПП 6454006283/644750001

р/с 40702810656020101710

Поволжский Банк ПАО Сбербанк

к/с 30101810200000000607

БИК 043601607

**Подписи сторон:**

**Арендодатель: Арендатор:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.В. Саблин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Козин**

**М.П. М.П.**

Приложение № 1

к Договору Аренды №\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
от «\_\_» ноября 2017 года

**А К Т**

**приема-передачи Объекта аренды**

Во исполнение договора Аренды №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» ноября 2017 г. Общество с ограниченной ответственностью «Стелла», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Саблина В.В., действующего на основании Устава, передало во временное владение и пользование, а Закрытое акционерное общество «Саратовское предприятие городских электрических сетей», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Козина С.В., действующего на основании Устава, приняло: нежилые помещения общей площадью 145,8 (Сто сорок пять целых восемь десятых) кв.м., номера на поэтажном плане 2,3,9,10,11 указанные в план-схеме (Приложение № 2) (далее – Объект аренды), из нежилого помещения литер АА1, общей площадью 521 кв.м., кадастровый номер 64:48:030342:4436, расположенного на 3-м этаже нежилого здания по адресу: г. Саратов, ул. Московская, д. № 55.

Внешнее техническое состояние указанного Объекта аренды, на момент передачи следующее: удовлетворительное.

По внешнему техническому состоянию Объекта аренды стороны претензий друг к другу не имеют.

Фактическое владение и пользование Объектом аренды осуществляется Арендатором со «02» октября 2017 г.

**Дата подписания: «\_\_» ноября 2017 г.**

**Место заключения: г. Саратов.**

**Подписи сторон:**

**Арендодатель: Арендатор:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.В. Саблин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.В. Козин**

**М.П. М.П.**