Приложение № 7
к приказу от 29.12.2017 № А01/399-П
в редакции приложения 1 к приказу
от 19.04.2024 № 01/103-П

Версия	2.0
Начало действия	01.05.2024

ВИДОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ, ЗАКЛЮЧАЕМЫХ АК «АЛРОСА» (ПАО) И ВЗАИМОЗАВИСИМЫМИ С НЕЙ ЛИЦАМИ

2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения **3**
2. Дата исполнения обязательства **3**
3. Срок аренды **3**
4. Плата за пользование Объектом и условия оплаты **3**
4.1. Общие положения 3
4.2. Арендная плата при проведении ремонта Объекта 5
4.3. Предварительная оплата (применяется если Компания - арендодатель) 5
5. Подтверждающие документы **7**
6. Передача Объекта и принадлежностей **7**
6.1. Общие положения 7
6.2. Срок передачи Объекта арендатору 8
6.3. Передача Объекта третьим лицам 8
6.4. Цель заключения договора 8
7. Содержание Объекта **8**
7.1. Общие положения 8
7.2. Капитальный ремонт 10
7.3. Текущий ремонт 11
7.4. Улучшение и иные изменения Объекта 11
7.5. Требования к пожарной безопасности 12
7.6. Размещение рекламной информации на Объекте 14
8. Прекращение аренды. Возврат Объекта **14**
8.1. Прекращение аренды 15
8.2. Срок возврата Объекта 15
9. Ответственность. Иные последствия неисполнения обязательств **15**
9.1. Общие положения об ответственности Контрагента 15
9.2. Несвоевременная передача Объекта 16
9.3. Передача Объекта третьим лицам 16
9.4. Непроведение капитального и/или текущего ремонта 16
9.5. Неисполнение обязанности по государственной регистрации договора 17
9.6. Несоблюдение иных обязанностей и/или нарушение условий договора 17
9.7. Возмещение причиненного Объекту вреда 18
10. Односторонний отказ от исполнения обязательств **18**
11. Заверения **19**
12. Прочее **19**
13. Толкование **20**
14. Термины и определения **20**

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Видовые условия регулируют отношения между Компанией и Контрагентом, возникающие при передаче определенного договором аренды имущества (далее – **Объект**) во временное владение и пользование.

2 ДАТА ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

2.1 Датой исполнения обязательства по передаче Объекта в аренду является дата передачи Объекта.

2.2 Датой передачи Объекта является:

(1) Если арендатор – Компания, дата подписания Компанией акта приема-передачи Объекта (далее – **акт передачи Объекта**)

(2) Если арендатор – Контрагент, дата заключения договора аренды (далее – **договор**).

3 СРОК АРЕНДЫ

3.1 Если срок аренды не определен в договоре, то:

(1) срок аренды равен 11 (одиннадцати) месяцам;

(2) договор возобновляется на этот же срок на тех же условиях, если к моменту окончания срока аренды ни одна из сторон не направила уведомление о его прекращении (далее – **пролонгация договора**). Количество пролонгаций договора не ограничено.

3.2 Срок аренды начинает исчисляться с даты передачи Объекта.

4 ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОМ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

4.1 Общие положения

4.1.1 Плата за пользование Объектом (далее – **арендная плата**) определяется в договоре. Арендная плата устанавливается за исполнение оплачиваемого обязательства в течение определенного времени (далее - **оплачиваемый период**).

Оплачиваемое обязательство – предоставление арендодателем Объекта арендатору в течение срока аренды.

4.1.2 Оплачиваемый период, по общему правилу, равен календарному месяцу, если Договором не предусмотрен иной срок аренды, длительность которого составляет менее или более одного календарного месяца

4.1.3 Порядок оплаты устанавливается в договоре.

4.1.4 Если Компания – арендодатель, Компания вправе изменять арендную плату:

(1) в одностороннем порядке при изменении регулируемых тарифов на коммунальные услуги, иных регулируемых тарифов и ставок (далее – тарифные ставки). Арендодатель уведомляет арендатора об изменении размера арендной платы не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до даты изменения. Изменение размера арендной платы в связи с изменением тарифных ставок, указанных в настоящем подпункте, является обязательным для арендатора и не требует заключения дополнительного соглашения к договору.

Указанные в настоящем подпункте условия подлежат применению вне зависимости от иных случаев повышения арендной платы, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, настоящими Видовыми условиями и/или договором;

(2) в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Арендодатель письменно уведомляет арендатора о таком увеличении не менее, чем за 10 (десять) календарных дней до увеличения размера арендной платы.

Если указанный размер арендной платы не является приемлемым для арендатора, договор прекращается в день, предшествующий дню изменения арендной платы, указанному в уведомлении арендодателя. Стороны договора обязаны осуществить расчеты по договору до дня его прекращения.

Если арендатор в течение 3 (трёх) календарных дней с момента получения арендодателем уведомления, письменно не сообщит последнему о том, что вновь установленный размер арендной платы является для него неприемлемым, предполагается, что арендатор согласен оплачивать арендодателю арендную плату в увеличенном размере, определенном в уведомлении арендодателя, без заключения дополнительного соглашения к договору.

4.1.5 Если Компания – арендатор, арендная плата может быть изменена по письменному соглашению сторон (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации), оформленному в виде дополнительного соглашения к договору.

4.1.6 Если дата исполнения приходится не на первый или не на последний день календарного месяца, платеж за оплачиваемое обязательство осуществляется пропорционально количеству дней, прошедших с даты исполнения до завершения оплачиваемого периода.

4.1.7 Итоговый расчет стороны осуществляют не позднее 15 дней с даты прекращения договора.

4.1.8 Если Компания – арендодатель, а Объект является недвижимым имуществом, арендная плата состоит из постоянной части, указанной в договоре и/или переменной части.

Переменная часть включает возмещение Компании расходов по содержанию Объекта, оплачиваемых Компанией по договорам с третьими лицами (коммунальные услуги, услуги по обращению с отходами, по содержанию общего имущества, услуги связи, охраны и иные подобные услуги). Переменная часть не взимается, если Контрагент заключил соответствующие договоры напрямую с третьими лицами при отсутствии у Компании заключенных договоров на указанные услуги.

Размер переменной части определяется, исходя из объема потребленных Контрагентом услуг и их цен, установленных договорами Компании с третьими лицами. Если Объект является частью здания, сооружения, комплекса зданий/сооружений, объем потребленных Контрагентом услуг определяется пропорционально площади Объекта, за исключением случаев, когда возможно определить точный объем потребленных услуг иными способами (например, на Объекте установлены приборы учета). Компания представляет Контрагенту расчет переменной части в течение 15 (пятнадцати) дней по окончании отчетного периода.

4.1.9 Если Компания – арендатор, а Объект является недвижимым имуществом, арендная плата включает любые расходы Контрагента по содержанию и эксплуатации Объекта (обслуживание электросетей, электрооборудования, санитарно-технических коммуникаций, коммунальное обслуживание Объекта (обеспечение холодной водой, электроэнергией, отоплением, горячим водоснабжением, очистка сточных вод, водоотведение), поддержание работоспособности оборудования и систем пожарно-охранной сигнализации и иные), в том числе оплачиваемые по договорам с третьими лицами, и является постоянной.

4.1.10 В случае наличия задолженности Контрагента по уплате арендной платы и/или внесению иных платежей, Компания вправе удержать принадлежащее Контрагенту оборудование, имущество и иные товарно-материальные ценности, находящиеся на Объекте, в обеспечение исполнения обязательств Контрагента по внесению арендной платы и/или иных платежей.

4.2 Арендная плата при проведении ремонта Объекта

4.2.1 Если Компания – арендодатель, на время проведения капитального ремонта арендная плата оплате не подлежит, за исключением случаев, когда:

(1) Контрагент сохраняет возможность пользоваться Объектом в соответствии с целью заключения договора;

(2) необходимость проведения капитального ремонта связана с не проведением/ненадлежащим проведением арендатором текущего ремонта или к капитальному ремонту привели любые иные действия/бездействия арендатора;

(3) стороны согласовали условие об оплате арендатором арендной платы в период проведения капитального ремонта Объекта.

В случаях, указанных в подпунктах (1) – (3) настоящего пункта, арендная плата в период проведения капитального ремонта подлежит уплате в обычном порядке в соответствии с договором и Видовыми условиями.

4.2.2 Если Компания – арендатор, на время проведения капитального ремонта арендная плата оплате не подлежит, за исключением случаев, когда Компания сохраняет возможность пользоваться Объектом в соответствии с целью заключения договора и его условиями, без каких-либо ограничений, если иное не предусмотрено договором.

4.2.3 На время проведения текущего ремонта, арендная плата подлежит уплате в обычном порядке, если иное не предусмотрено договором.

4.3 Предварительная оплата

4.3.1 Данный раздел применяется, если Компания – арендодатель, а иной порядок оплаты не установлен в договоре.

4.3.2 Оплата за первый оплачиваемый период осуществляется в течение 5 (пяти) дней с даты передачи Объекта. Оплата за все последующие оплачиваемые периоды (при пролонгации договора все периоды считаются последующими) должна быть осуществлена до 28 числа месяца, предшествующего оплачиваемому периоду.

4.3.3 Основанием для оплаты является Договор. Счёт направляется только на переменную часть.

4.3.4 Дополнительно к платежу за первый оплачиваемый период (пункт 4.3.2) и одновременно с ним Контрагент уплачивает Компании обеспечительный платеж в размере не менее 100% размера платежа за последний оплачиваемый период (далее – **обеспечительный платеж**), если иной размер обеспечительного платежа не предусмотрен договором. В случае заключения договора на новый срок (или пролонгации договора), сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения обязательств Контрагента по оплате обеспечительного платежа по возобновленному (пролонгированному) договору.

4.3.5 Обеспечительный платеж является мерой обеспечения исполнения обязанностей Контрагента по договору.

Внесение обеспечительного платежа не связано с реализацией Компанией услуг Контрагенту.

4.3.6 Обеспечительный платеж обеспечивает следующие обязательства Контрагента:

(1) по оплате Компании арендной платы;

(2) по возмещению Компании расходов на осуществление текущего ремонта и/или капитального ремонта;

(3) по уплате Компании неустоек (пени, штрафов);

(4) по возмещению убытков Компании;

(5) по возмещению Компании расходов в размере уплаченных Компанией штрафов, наложенных на Компанию государственными органами в связи с нарушением Контрагентом требований законодательства Российской Федерации в ходе эксплуатации Объекта;

(6) по возмещению расходов, связанных с передачей имущества арендатора на хранение (пункт 8.2.2).

4.3.7 В случае, если Компания удержала (обратила взыскание) на обеспечительный платеж или его часть в счет погашения обязательств Контрагента (пункт 4.3.6), Контрагент обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Компании уведомления пополнить – перечислить Компании обеспечительный платеж по реквизитам, указанным в договоре или уведомлении Компании.

4.3.8 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Контрагентом любого обязательства (пункт 4.3.6), Компания в одностороннем внесудебном порядке вправе обратить взыскание (удержать) на обеспечительный платеж, путем зачета суммы, необходимой для погашения обязательств Контрагента (пункт 4.3.6) из обеспечительного платежа.

Компания в течение 5 (пяти) рабочих дней после взыскания всего или части обеспечительного платежа направляет Контрагенту письменное уведомление о совершенном действии с указанием суммы, которая взыскана из обеспечительного платежа, а в случае проведения текущего ремонта и/или капитального ремонта с приложением копий документов, подтверждающих расходы Компании на проведение такого ремонта.

Дата составления такого уведомления является датой перехода прав на обеспечительный платеж или его часть к Компании.

4.3.9 Обеспечительный платеж обеспечивает надлежащее выполнение обязательств Контрагента перед Компанией по договору до момента полного прекращения обязательств Контрагента.

4.3.10 В случае надлежащего исполнения Контрагентом обязательств, обеспеченных обеспечительным платежом, Компания возвращает Контрагенту обеспечительный платеж в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента прекращения договора и возврата Объекта Компании, путем перечисления обеспечительного платежа на расчетный счет Контрагента, указанный в договоре или на иной счет, письменно указанный Контрагентом.

4.3.11 В случае надлежащего исполнения Контрагентом его обязательств обеспечительный платеж может быть зачтен в счет исполнения обязательства арендатора по оплате арендной платы за последний оплачиваемый период.

4.3.12 В случае ненадлежащего исполнения Контрагентом его обязательств, обеспеченных обеспечительным платежом, Компания возвращает Контрагенту обеспечительный платеж за вычетом суммы, подлежащей взысканию с Контрагента за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств.

4.3.13 На обеспечительный платеж не начисляются проценты за пользование и иные проценты, связанные с нахождением денежных средств на счёте Компании.

4.3.14 При изменении размера арендной платы Контрагент обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней доплатить Обеспечительный платеж до размера арендной платы последнего Оплачиваемого периода.

5 ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

5.1 Если Компания – арендатор, подтверждающим документом для первого платежа является акт передачи Объекта, подписанный Компанией, если иное не предусмотрено договором. В иных случаях, подтверждающих документов не требуется.

6 ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА И ПРИНАДЛЕЖНОСТЕЙ

6.1 Общие положения

6.1.1 Если Контрагент – арендатор, то:

(1) перечень принадлежностей, которые необходимы для использования Объекта, устанавливается в договоре. В отсутствие такого перечня, считается, что для целей использования Объекта Контрагентом никаких принадлежностей не требуется;

(2) объект передается арендатору без относящихся к нему документов (технического паспорта, кадастрового паспорта, свидетельства о праве собственности и иных).

6.1.2 Если Компания – арендатор, то:

(1) перечень принадлежностей, которые необходимы для использования Объекта, устанавливается в договоре;

(2) Объект передается арендатору с относящимися к нему документами/надлежащим образом удостоверенными копиями документов (техническим паспортом, кадастровым паспортом, документами, подтверждающими право собственности/право распоряжения Объектом, проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией, иными документами);

(3) если принадлежности и документы не переданы, арендодатель по требованию арендатора обязан предоставить такие принадлежности и документы в течение 5 (пяти) календарных дней с даты направления арендатором запроса.

6.2 Срок передачи Объекта арендатору

6.2.1 Арендодатель передает Объект арендатору не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты заключения договора.

6.2.2 Если Компания – арендатор, факт передачи Объекта подтверждается подписанием сторонами акта передачи Объекта (пункт 2.2(1)). Компания вправе не подписывать акт передачи Объекта, если не переданы принадлежности или необходимые для использования Объекта документы.

6.2.3 Если Компания – арендодатель, договор имеет силу акта передачи Объекта и срок, предусмотренный пунктом 6.2.1, не применяется.

Подписывая договор, Контрагент – арендатор подтверждает, что до подписания договора осмотрел Объект, не имеет претензий к его территориальному расположению, техническим и иным характеристикам, санитарному состоянию и принимает Объект в том виде, в каком он находится на момент его осмотра Контрагентом.

6.3 Передача Объекта третьим лицам

6.3.1 Передача Объекта/прав по договору третьим лицам в пользование, владение, залог, вклад в уставный капитал (фонд) других юридических лиц или на ином праве запрещена без предварительного письменного согласия Компании.

6.3.2 Для Компании личность Контрагента – физического лица/индивидуального предпринимателя является существенным условием. Если Компания – арендодатель, в случае смерти Контрагента, его права и обязанности по договору не переходят к его наследникам без заключения Компанией дополнительного соглашения к договору с такими наследниками.

6.4 Цель заключения договора

6.4.1. Объект передается в аренду для цели использования, указанной в договоре (далее – **цель заключения договора**). Указанное описание цели заключения договора является окончательным. Изменение цели заключения договора допустимо исключительно с письменного согласия Компании и оформляется в виде дополнительного соглашения к договору.

6.4.2. Контрагент обязан вести свою деятельность на Объекте в соответствии с целью заключения договора.

6.4.3. Если Компания – арендатор, Компания вправе размещать на Объекте любое имущество без согласования с арендодателем, если только такое размещение не запрещено законодательством Российской Федерации. Компания уведомляет арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого размещения.

7 СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТА

7.1 Общие положения

7.1.1 Содержание Объекта является обязанностью арендатора, с учетом особенностей пункта 4.1.9 и настоящего Раздела.

7.1.2 Арендатор содержит Объект в соответствии со всеми отраслевыми нормами и правилами, действующими в отношении его вида деятельности и целевым назначением Объекта, незамедлительно принимает меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу повреждения, уничтожения Объекта.

7.1.3 Поддержание в исправном состоянии и осуществление технического обслуживания находящихся на Объекте (если Объект – недвижимое имущество) инженерно-технических систем[1] осуществляется силами и за счет Контрагента.

7.1.4 Риск случайной гибели, уничтожения или повреждения Объекта несет Контрагент.

7.1.5 Если Компания – арендодатель, Контрагент:

(1) обязан:

а) при обнаружении признаков аварийного состояния инженерно-технических систем, сетей и оборудования (далее – **инженерные системы**) на Объекте и/или местах общего пользования немедленно письменно уведомить об этом Компанию.

Не позднее следующего рабочего дня за днем указанного уведомления, если иной срок письменно не согласован сторонами, уполномоченные представители сторон проводят совместный осмотр инженерных систем с составлением акта осмотра.

Акт должен содержать, в том числе дату и время его составления, дату обнаружения аварийного состояния/выхода из строя инженерных систем, характер и причины ухудшения состояния/выхода из строя инженерных систем, при наличии возможности – фото- и/или видеоматериалы, все возражения, разногласия и особые мнения представителей сторон, возникшие при составлении акта, подписи лиц, его составивших.

При отсутствии Контрагента на Объекте в момент осмотра и/или составления акта или уклонении Контрагента от осмотра и/или составления и подписания акта, Компания вправе провести осмотр и составить акт в одностороннем порядке самостоятельно или с привлечением третьих лиц, который имеет юридическую силу и обязателен для Контрагента.

Акт составляется в 2 (двух) экземплярах, один из которых под расписку передается Контрагенту либо направляется Контрагенту почтовым отправлением по адресу места нахождения Контрагента.

Затраты в связи с ремонтом и/или заменой инженерных систем в полном объеме несет Контрагент, в случае если аварийное состояние и/или выход из строя возникли в результате ненадлежащей эксплуатации/содержания таких систем/Объекта Контрагентом, его работниками, и/или посетителями, в том числе привлеченными для оказания услуг/выполнения работ на Объекте, без последующей компенсации указанных затрат Компанией.

Если аварийное состояние инженерных систем возникло по вине Компании, Компания осуществляет ремонт инженерных систем.

---

1 Инженерно-технические системы: (1) система водоснабжения; (2) система водоотведения; (3) система электроснабжения; (4) система теплоснабжения; (5) телефонная сеть; (6) информационно-телекоммуникационная сеть Интернет; (7) система пожаротушения; (8) охранная система.

b) не допускать перегрузки перекрытий и иных конструкций Объекта, а также установки на Объекте какого-либо оборудования, которое вызывает опасную вибрацию, превышает допустимые уровни шума или иные показатели, нормируемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или внутренними нормативными документами Компании;

c) незамедлительно извещать Компанию о возникновении угрозы гибели, уничтожения или повреждения Объекта, как в целом, так и его частей, имущества Компании и/или третьих лиц, расположенных на Объекте;

d) соблюдать санитарные правила, требования органов санитарно-эпидемиологического надзора, не захламлять Объект и прилегающую к нему территорию бытовыми и/или производственными отходами, мусором;

e) не допускать пребывания или привлечения к трудовой деятельности на Объекте иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих соответствующего разрешения (разрешительных документов) согласно действующему законодательству Российской Федерации;

(2) не вправе:

a) подключать и присоединять инженерные системы Контрагента к инженерным системам и сетям Компании без предварительного письменного согласования с Компанией мест и параметров подключения (присоединения);

b) устанавливать на Объекте оборудование, повышающее установленные мощности электро-, тепло-, водо-, газоснабжения, водоотведения;

c) доставлять на Объект и хранить на Объекте оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные, отравляющие и прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека, а также вредные для окружающей среды;

(3) обеспечивает и несет ответственность за эксплуатацию, содержание Объекта, проведение эксплуатационного контроля в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, технических регламентов, эксплуатационной документации и арендодателя.

7.1.6 Если Компания – арендодатель, а Объект – движимое имущество, Контрагент:

(1) обязан:

a) использовать Объект по прямому производственному и потребительскому назначению, в соответствии с эксплуатационной и иной документацией на Объект, допускать к работе на Объекте/с Объектом лиц, имеющих на то действующие разрешения/допуски;

b) беспрепятственно допускать к месту работы Объекта представителей Компании, в том числе уполномоченных Компанией третьих лиц, в том числе для осмотра наличия и состояния Объекта;

(2) не вправе вносить изменения в Объект, в том числе технологические, без предварительного письменного согласия Компании.

7.2 Капитальный ремонт

7.2.1 Под капитальным ремонтом недвижимого имущества понимается замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Под капитальным ремонтом движимого имущества понимается проведение работ с целью восстановления ресурса Объекта с заменой, при необходимости, любых его частей, в том числе конструктивных элементов и деталей, обеспечивающих возможность использования Объекта по назначению с соблюдением требований безопасности.

7.2.2 Капитальный ремонт осуществляется силами и за счет Контрагента без последующей компенсации расходов на его выполнение Компанией. При необходимости проведения капитального ремонта, Контрагент обязан:

(1) письменно уведомить Компанию не менее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до начала его проведения, если Контрагент – арендодатель, или

(2) согласовать с Компанией в письменной форме не менее, чем за 90 (девяносто) календарных дней до начала его проведения, если Контрагент – арендатор, необходимые для проведения капитального ремонта сроки, работы и используемые материалы. После окончания капитального ремонта Компания и Контрагент подписывают акт об окончании ремонта. В случае наличия замечаний у Компании, акт об окончании ремонта не подписывается до устранения Контрагентом таких замечаний.

7.2.3 Проведение капитального ремонта может быть возложено на Компанию только в случае, если ее действия привели к необходимости такого ремонта. В таком случае Контрагент обязан уведомить о необходимости капитального ремонта Компанию. Стороны подписывают дополнительное соглашение к договору, в котором определяют порядок, срок, объем, стоимость и иные существенные условия выполнения работ по капитальному ремонту Объекта, если это не указано в договоре.

7.3 Текущий ремонт

7.3.1 Текущий ремонт Объекта осуществляется силами и за счет Контрагента без последующей компенсации расходов на его выполнение Компанией. Под текущим ремонтом Объекта понимаются работы по обеспечению или восстановлению работоспособности Объекта и состоящие в замене и/или восстановлении отдельных легкодоступных его частей, устранению мелких неисправностей, выявляемых в ходе эксплуатации Объекта, при которых Объект не выбывает из эксплуатации, а его технические характеристики не меняются, а также работы по предупреждению износа Объекта (его частей), который может привести к потере им свойств, необходимых для нормального использования.

7.3.2 Если Контрагент – арендатор, он обязан, а если Компания – арендатор, она вправе, согласовать с арендодателем сроки, перечень проводимых работ и иные существенные условия работ по текущему ремонту.

7.4 Улучшение и иные изменения Объекта

7.4.1 Если Компания – арендодатель, любые неотделимые улучшения арендатор обязан согласовать с Компанией в письменном виде до их проведения. Любая недвижимая вещь, которую создает Контрагент на земельном участке Компании, является неотделимым улучшением.

7.4.2 Стоимость произведенных Контрагентом неотделимых улучшений не возмещается.

7.4.3 Если Компания – арендодатель, выполненные Контрагентом неотделимые улучшения Объекта при его возврате Компании переходят в собственность Компании без возмещения стоимости этих улучшений Контрагенту.

7.4.4 Неотделимыми считаются улучшения, которые невозможно отделить без нанесения ущерба Объекту и/или его части или без последующего выполнения работ по восстановлению технического состояния и внешнего вида Объекта, в том числе переоборудование и перепланировка Объекта, установка/замена дополнительных перегородок, перенос несущих стен и конструкций (перегородок), результаты реконструкции и модернизации Объекта, установка/замена потолков, системы отопления, вентиляции, кондиционирования, кабелей, проводка дополнительных телефонных линий, устройство новых/замена старых дверных и/или оконных проемов, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка и другие.

7.4.5 Отделимыми считаются улучшения, которые возможно изъять/отделить без нанесения ущерба/вреда Объекту и/или его части, без необходимости проведения работ по восстановлению внешнего вида и технического состояния Объекта.

7.4.6 Если Компания – арендодатель, арендатор не вправе производить на Объекте каких-либо переделок, реконструкций, перепланировок и (или) переоборудования Объекта, в том числе любых помещений без предварительного письменного согласия арендодателя.

7.4.7 Если Компания – арендодатель, в случае обнаружения самовольных переделок, перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный внешний и внутренний вид Объекта, они должны быть ликвидированы (устранены) арендатором за его счёт в срок, определённый односторонним предписанием арендодателя. В случае если они не будут устранены в указанный срок, арендатор возмещает арендодателю расходы на их устранение в срок, установленный арендодателем.

7.4.8 Произведенные арендатором отделимые улучшения, являются собственностью арендатора. Если иное не предусмотрено соглашением сторон, арендатор обязан изъять отделимые улучшения не позднее последнего дня срока аренды. При невыполнении Контрагентом обязанности по демонтажу и вывозу отделимых улучшений в указанный срок, Компания не несет обязанность по обеспечению сохранности отделимых улучшений.

7.5 Требования пожарной безопасности

7.5.1 Контрагент обязан соблюдать меры пожарной безопасности на Объекте, в том числе:

(1) отвечать за сохранность систем и установок противопожарной защиты (автоматические установки пожаротушения, охранно-пожарная сигнализация, автоматические установки пожарной сигнализации, системы оповещения людей при пожаре, системы противодымной защиты, внутренний и наружный противопожарный водопровод, огнепреграждающие устройства в оборудовании, противопожарные преграды и их заполнения и иные (при наличии на Объекте));

(2) незамедлительно в полном объеме устранять нарушения требований пожарной безопасности, в том числе указанные в предписаниях Государственного пожарного надзора, иных контрольно-надзорных органов и/или Компании;

(3) обеспечивать Объект первичными средствами пожаротушения (ручными и передвижными огнетушителями) и поддерживать их в исправном и пригодном для использования состоянии;

(4) соблюдать правила безопасной эксплуатации энергоустановок, электроприборов;

(5) контролировать соблюдение противопожарного режима на Объекте.

7.5.2 Если Компания – арендодатель, арендатор обязан:

(1) в течение 5 (пяти) календарных дней со дня заключения договора назначить ответственное лицо (лиц) за соблюдение правил противопожарной безопасности, электробезопасности на Объекте, обеспечить прохождение ответственными за пожарную безопасность лицами обучения в объеме пожарно-технического минимума в соответствии с законодательством Российской Федерации;

(2) в течение 2 (двух) рабочих дней со дня заключения договора разработать и утвердить инструкцию о мерах пожарной безопасности на Объекте, в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере обеспечения пожарной безопасности, установить порядок уборки горючих отходов и пыли, хранения промасленной одежды, определить порядок обесточивания электрооборудования в случае пожара и по окончании рабочего дня;

(3) в течение 1 (одного) рабочего дня с момента заключения договора, разместить на Объекте знаки пожарной безопасности «Курение и пользование открытым огнем запрещено», соответствующие требованиям действующего законодательства, при отсутствии таких знаков на Объекте;

(4) проводить противопожарные инструктажи работников арендатора и иных лиц, находящихся на Объекте по поручению или с согласия арендатора, с оформлением в журнале учета проведения инструктажей по пожарной безопасности;

(5) в случае хранения на Объекте и/или применения газового оборудования, требующего специальных условий хранения и/или применения, использования для работы сжиженного газа, при условии предварительного письменного согласования такого использования и/или применения с Компанией, согласовать в установленном порядке условия применения и работы газового оборудования, в том числе в органах Ростехнадзора, если такое согласование предусмотрено действующим законодательством.

7.5.3 Контрагент обязан осуществлять складирование товарно-материальных ценностей, расстановку технологического и иного оборудования в границах Объекта, обеспечивая наличие проходов к путям эвакуации и эвакуационным выходам.

7.5.4 Если Компания – арендодатель, арендатору запрещено:

(1) размещать мебель, оборудование и другие предметы на подходах к пожарным кранам внутреннего противопожарного водопровода и первичным средствам пожаротушения;

(2) размещать и/или устанавливать на путях эвакуации и эвакуационных выходах, в том числе в проходах, коридорах, в лифтовых холлах, на лестничных площадках, маршах лестниц, в дверных проемах, различные материалы, изделия, оборудование, производственные отходы, мусор и другие предметы, блокировать двери эвакуационных выходов;

(3) эксплуатировать электропровода и кабели, пользоваться розетками, рубильниками и другими электроустановками с повреждениями;

(4) пользоваться электроутюгами, электроплитами, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, а также при отсутствии или неисправности терморегуляторов;

(5) применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы и использовать несертифицированные аппараты защиты электрических цепей;

(6) оставлять без присмотра включенными в электрическую сеть электронагревательные приборы, другие бытовые электроприборы, находящиеся в режиме «ожидание», за исключением электроприборов, которые должны находиться в круглосуточном режиме работы в соответствии с инструкцией завода-изготовителя прибора;

(7) размещать (складировать) в помещениях электрощитовых (у электрощитов), у электродвигателей и пусковой аппаратуры горючие, в том числе легковоспламеняющиеся вещества и материалы;

(8) хранить на Объекте легковоспламеняющиеся вещества и материалы;

(9) выполнять огневые (в том числе резка металла механизированным инструментом) и иные пожароопасные работы на Объекте без предварительного письменного согласования Компании;

(10) осуществлять иные действия в нарушение действующих норм и правил пожарной безопасности.

7.6 Размещение рекламной информации на Объекте

7.6.1 Контрагент обязан вести деятельность на Объекте исключительно от своего имени или в соответствии с действующим законодательством с использованием иного фирменного наименования, предварительно письменно согласовав это с Компанией с представлением документов, подтверждающих право ведения деятельности с использованием иного фирменного наименования.

7.6.2 Компания вправе размещать и/или устанавливать на Объекте и/или внешнем периметре Объекта, в том числе, если Компания – арендатор, любые рекламные носители, в том числе с информацией о реализуемых товарах, услугах, брендах, включая информационные с наименованием Компании. Если Компания – арендатор, стоимость указанного размещения включена в арендную плату.

7.6.3 Если Компания – арендодатель, арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Компании размещать и/или устанавливать на Объекте и/или внешнем периметре Объекта любые рекламные объекты (рекламные щиты, вывески и иные рекламные объекты, носители информации), в том числе с информацией о реализуемых товарах, услугах, брендах, включая информационные с наименованием Контрагента.

8 ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕНДЫ. ВОЗВРАТ ОБЪЕКТА

8.1 Прекращение аренды

8.1.1 Договор прекращается в связи с окончанием срока аренды или в связи с его прекращением (раздел 10). Прекращение договора сопровождается подписанием акта, подтверждающего факт возврата Объекта арендодателю (далее - **акт возврата Объекта**). Если при приемке Объекта арендодателем обнаружены недостатки, они фиксируются в акте возврата Объекта.

8.1.2 Если Компания – арендатор, при досрочном прекращении договора (раздел 10), уведомление о прекращении договора, направленное Компанией Контрагенту, заменяет акт возврата Объекта.

8.1.3 После возврата Объекта и подписания акта возврата Объекта или наступления даты, определенной в уведомлении о прекращении договора, он считается прекращенным, а арендная плата не подлежит начислению и оплате.

8.1.4 По окончанию срока аренды Контрагент не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора на новый срок, если иное не предусмотрено договором.

8.2 Срок возврата Объекта

8.2.1 По окончании срока аренды или при досрочном прекращении договора, арендатор передает арендодателю Объект и принадлежности с документацией, если Компания – арендатор, в течение 5 (пяти) календарных дней, если Компания – арендодатель, то не позднее 20 часов 00 минут последнего дня срока аренды/дня прекращения договора.

8.2.2 Если Компания – арендодатель, в случае оставления арендатором после истечения срока аренды на Объекте какого-либо имущества, арендодатель имеет право описать такое имущество и, действуя за счет арендатора, поместить это имущество на хранение, в том числе посредством перемещения имущества. При этом арендодатель самостоятельно определяет срок и другие условия хранения и в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия имущества на хранение извещает об этом арендатора. Арендодатель не несет ответственность за повреждение, утрату или иное причинение ущерба имуществу, оставленному арендатором на Объекте.

Арендатор обязан возместить арендодателю расходы, понесенные в связи с передачей имущества на хранение, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления арендодателем требования.

9 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ИНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

9.1 Общие положения об ответственности Контрагента

9.1.1 Контрагент несёт ответственность за соблюдение требований техники безопасности, промышленной, пожарной, радиационной, экологической безопасности, охраны окружающей среды, охраны труда, безопасности дорожного движения (в том числе стандарт, принятый в Компании), внутриобъектовый и пропускной режим (при их установлении на Объекте) и иных требований, установленных как законодательством, так и локальными нормативными актами Компании, и возмещает Компании и третьим лицам (включая имущество и помещения, не занимаемые Контрагентом) в полном объеме убытки, причиненные неисполнением/ненадлежащим исполнением указанных требований.

9.1.2 Если Компания – арендодатель, Контрагент обязан выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов, требования Компании о принятии мер по ликвидации ситуаций и устранении нарушений, возникающих в результате деятельности арендатора, в том числе ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку на Объекте и на прилегающей к нему территории, оплачивать штрафы, наложенные контрольно-надзорными и иными инспектирующими органами на Компанию и/или иных лиц, за нарушения, допущенные Контрагентом.

9.1.3 Контрагент единолично отвечает за сохранность имущества и безопасность работников Контрагента и/или третьих лиц на Объекте.

9.2 Несвоевременная передача Объекта

Вид неисполнения обязательств	Ответственность и иные последствия неисполнения/ненадлежащего исполнения обязательств
9.2.1 Несоблюдение срока передачи Объекта (пункты 6.2 и 8.2)	неустойка в размере 1/180 ключевой ставки от размера арендной платы за оплачиваемый период за каждый день просрочки.
9.2.2 Несоблюдение Контрагентом срока передачи Объекта (пункты 6.2 и 8.2) более, чем на 30 дней	(1) штраф в размере 20% от цены договора, и (2) право Компании отказаться от исполнения обязательств по договору в одностороннем внесудебном порядке.

9.3 Передача Объекта третьим лицам

Вид неисполнения обязательств	Ответственность и иные последствия неисполнения/ненадлежащего исполнения обязательств
9.3.1 Передача Объекта/прав на Объект третьим лицам без предварительного письменного согласия Компании (пункт 6.3)	(1) штраф в размере 50% от цены договора, и (2) право Компании отказаться от исполнения обязательств по договору в одностороннем внесудебном порядке.

9.4 Непроведение капитального и/или текущего ремонта

Вид неисполнения обязательств	Ответственность и иные последствия неисполнения/ненадлежащего исполнения обязательств
9.4.1 Непроведение Контрагентом капитального ремонта, если эта обязанность возложена на него, и/или текущего ремонта и/или	штраф в размере 20% от цены договора, и право Компании отказаться от исполнения обязательств по договору в одностороннем внесудебном порядке.

9.5 Неисполнение обязанности по государственной регистрации договора

Вид неисполнения обязательств	Ответственность и иные последствия Неисполнения/ненадлежащего исполнения обязательств
9.5.1 Несоблюдение Контрагентом срока передачи документов на государственную регистрацию договора и/или дополнительного соглашения к договору (пункт 12.1)	неустойка в размере 1/180 ключевой ставки от цены договора.
9.5.2 Несоблюдение Контрагентом срока передачи документов на государственную регистрацию договора и/или дополнительного соглашения к договору (пункт 12.1) более, чем на 30 дней	(1) штраф в размере 20% от цены договора, и (2) право Компании отказаться от исполнения обязательств по договору в одностороннем внесудебном порядке.
9.5.3 Отказ регистрирующего органа в государственной регистрации договора и/или дополнительного соглашения по причинам, зависящим от Контрагента.	(1) штраф в размере 30% от цены договора, и (2) право Компании отказаться от исполнения обязательств по договору в одностороннем внесудебном порядке (в случае, если Компания – арендатор).

9.6 Несоблюдение иных обязанностей и/или нарушение условий договора

Вид неисполнения обязательств	Ответственность и иные последствия неисполнения обязательств
9.6.1 Неисполнение или ненадлежащее исполнение Контрагентом какой-либо из обязанностей или нарушение условий, предусмотренных договором и/или настоящими Видовыми условиями, ответственность за которые не предусмотрена пунктами 9.2 – 9.5	(1) обязанность Контрагента устранить нарушение в установленный Компанией срок, и (2) штраф в размере 10% от арендной платы, начисленной Контрагенту за период с момента заключения договора до даты устранения указанных нарушений, за каждый факт нарушения, и (3) право Компании отказаться от исполнения обязательств по договору в одностороннем внесудебном порядке.

9.7 Возмещение причиненного Объекту ущерба

9.7.1 Если Компания – арендодатель и выявлен факт порчи/повреждения Объекта (в том числе инженерно-технических систем или принадлежностей, или произведение улучшений без согласования с Компанией), Контрагент обязан возместить все расходы на восстановление/восполнение недостатков Объекта (вред) в объеме, порядке и сроки, установленные соответствующим требованием арендодателя.

9.7.2 В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных ситуаций природного и/или техногенного характера, а также возникновения неисправностей, поломок Объекта и/или инженерных систем, произошедших не по вине Компании, делающих невозможным пользование или ухудшающих условия пользования\ Объектом, Контрагент за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Если ущерб, причиненный Объекту, устранен за счет или силами Компании, Контрагент обязан возместить все расходы Компании в срок, установленный требованием Компании. При этом, если Компания – арендатор, Компания вправе зачесть эти расходы в счет уплаты арендной платы за следующий оплачиваемый период.

10 ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

10.1 Компания вправе отказаться от исполнения обязательств по договору в одностороннем внесудебном порядке, в том числе:

(1) если срок проведения капитального ремонта составляет (или в связи с темпами проведения работ очевидно составит) более 10% срока аренды;

(2) если такое право предусмотрено законодательством Российской Федерации, договором, Общими и/или Видовыми условиями;

(3) в любое время в период исполнения договора, уведомив об этом Контрагента не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения договора, если иной срок не установлен договором, настоящими Видовыми условиями или Общими условиями;

(4) Контрагент пользуется Объектом с нарушением условий договора или назначения Объекта либо с неоднократными нарушениями (два и более раза);

(5) Контрагент ухудшает Объект;

(6) Контрагент два и более раза в течение срока действия Договора по истечении установленного Договором срока платежа не вносит в полном объеме соответствующие платежи;

(7) Контрагент более, чем на 20 (двадцать) календарных дней, нарушил срок внесения любого платежа.

10.2 В случае, если Контрагент нарушил срок внесения арендной платы более, чем на 20 (двадцать) календарных дней, Компания вправе запретить доступ Контрагенту к Объекту до даты погашения задолженности в полном объеме. Контрагент не освобождается от обязанности по внесению арендной платы за период, с момента, когда доступ к Объекту запрещен до даты погашения задолженности в полном объеме.

11 ЗАВЕРЕНИЯ

11.1 Объект не сдан в аренду, не отчужден, не заложен, не обещан, в споре и/или под запрещением (арестом) не состоит, не передан на любом другом праве третьему лицу и не имеет никаких иных обременений, ограничений права арендодателя на владение и пользование Объектом не имеется, предметом долга не является, свободен от претензий третьих лиц, в отношении Объекта не заключены договоры купли-продажи, аренды, в том числе предварительные, в Объекте не имеется лиц, зарегистрированных по месту жительства и/или пребывания, в Объекте фактически никто не проживает.

11.2 Если Контрагент – арендодатель, Контрагент заверяет Компанию, что на момент заключения договора у Контрагента отсутствует задолженность в отношении Объекта по коммунальным платежам и иным платежам, связанным с владением, пользованием и распоряжением Объектом.

12 ПРОЧЕЕ

12.1 Если договор подлежит государственной регистрации, необходимые для проведения такой регистрации действия (в том числе, подготовка и подача документов для государственной регистрации, оплата государственной пошлины) являются обязанностью Контрагента. Компания не возмещает расходы, связанные с государственной регистрацией договора. Контрагент обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации договора, в том числе дополнительных соглашений к нему, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента заключения договора/дополнительного соглашения к договору.

12.2 Стороны обязаны не препятствовать при возникновении случаев чрезвычайных ситуаций проходу или доступу к Объекту сотрудников специальных служб (коммунальные службы, службы по предотвращению чрезвычайных ситуаций, правоохранительные органы и т.д.) и представителей арендодателя.

12.3 Контрагент не вправе в своей деятельности использовать товарный знак Компании (любые его элементы) и наименование Компании.

12.4 Если Объектом является транспортное средство, то:

(1) в отсутствие прямого указания договора на обратное, транспортное средство предоставляется без экипажа;

(2) оплата страховой премии по договору обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств является расходным обязательством Контрагента.

12.5 Компания не несет ответственности за нарушение режима подачи и/или объем (количество) электрической, тепловой энергии, газа, повлекшие возникновение убытков у Контрагента, в случае если такое нарушение явилось следствием неисполнения /ненадлежащего исполнения обязательств поставщиками указанных ресурсов.

12.6 В случае нарушения Контрагентом (его работниками) режима эксплуатации систем коммунального снабжения Объекта (водо-, тепло-, электро-, газоснабжения, линий связи и других), в том числе установленного договором, ответственность за возникновение в таком случае убытков у Контрагента в полном объеме возлагается на Контрагента без компенсации указанных убытков Компанией.

13 ТОЛКОВАНИЕ

13.1 Ссылки на пункты и разделы толкуются как ссылки на пункты и разделы настоящих Видовых условий, если в самих ссылках прямо не предусмотрено иное. Выражения «включая», «в том числе» (и другие аналогичные выражения) толкуются как «включая, без ограничения».

14 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

(1) **«Акт возврата Объекта»** имеет значение, определённое в пункте 8.1.1;

(2) **«Акт передачи Объекта»** имеет значение, определённое в пункте 2.2(1);

(3) **«Арендная плата»** имеет значение, определенной в пункте 4.1.1;

(4) **«Взаимозависимые лица»** – юридические лица, которые признаются взаимозависимыми с АК «АЛРОСА» (ПАО) в соответствии со статьей 105.1 Налогового кодекса Российской Федерации;

(5) **«Компания»** – АК «АЛРОСА» (ПАО) и взаимозависимые с ней лица.

Если договор заключается между АК «АЛРОСА» (ПАО) и взаимозависимым с ней лицом, при применении настоящих Видовых условий АК «АЛРОСА» (ПАО) является Компанией, взаимозависимое лицо – Контрагентом;

(6) **«Объект»** имеет значение, определённое в пункте 1;

(7) **«Оплачиваемый период»** имеет значение, определённое в пункте 4.1.1;

(8) **«Пролонгация договора»** имеет значение, определённое в пункте 3.1(2);

(9) «**Срок аренды**» имеет значение, определённое в пункте 3.