**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

Аренда жилого помещения в г. Усолье - Сибирское

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

***Общество с ограниченной ответственностью «Байкальская Энергетическая компания-ремонт» (ООО «БЭК-ремонт»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в первого заместителя генерального директора Бредихина Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №28 от 18.01.2021г.***, с другой стороны заключили договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

* 1. Арендодатель передают, а Арендатор принимает в аренду \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_квартиру (ы), расположенную (ые) по адресу (ам): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - квартира).
  2. Квартира состоит из \_\_\_\_\_\_\_\_\_ и принадлежит Арендодателю на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  3. Арендодатель гарантирует, что квартира никому не продана и не заложена, в споре и под арестом не состоит.

1.5. Стороны обязуются выполнять положения, установленные Приложением № 1 (Соглашение о соблюдении антикоррупционных условий), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ И ЕГО ВОЗВРАТА ИЗ АРЕНДЫ**

2.1. Передача Арендодателем и принятие Арендатором Имущества осуществляется подписанием акта приемки-передачи (далее – Акт приемки) уполномоченными представителями Сторон по месту нахождения Имущества.

Имущество передается Арендатору в состоянии, соответствующем его назначению и пригодном для эксплуатации.

2.2. Имущество считается переданным в аренду с момента подписания Акта приемки, в котором указывается техническое состояние передаваемого Имущества.

Моментом подписания Акта приемки считается дата, указанная в его правом верхнем углу.

2.3. Возврат Арендодателю Имущества осуществляется подписанием акта сдачи-приемки (далее – Акт возврата) уполномоченными представителями Сторон по месту нахождения Имущества не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента истечения срока Договора либо его досрочного расторжения.

Имущество должно быть возвращено Арендодателю в состоянии, пригодном к эксплуатации, не хуже, чем было получено от Арендодателя, с неотделимыми улучшениями, согласованными с Арендодателем, произведенными Арендатором в период действия настоящего Договора.

2.4. Имущество считается возвращенным с момента подписания Акта возврата, в котором указывается техническое состояние возвращаемого Имущества.

Моментом подписания Акта возврата считается дата, указанная в его правом верхнем углу.

**3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания обеими Сторонами

Моментом подписания (заключения) Договора считается дата, указанная в его правом верхнем углу.

3.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Истечение сроков, предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения неисполненных обязательств.

3.3. Срок аренды устанавливается с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_2021 года.

3.4. Если за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока аренды ни одна из Сторон не заявила о намерении расторгнуть Договор, он считается автоматически продленным (пролонгированным) на тех же условиях на тот же срок.

Автоматическое продление (автоматическая пролонгация) Договора возможно (возможна) не более трех раз. По окончании срока последнего автоматического продления Договора он прекращает свое действие.

3.5. Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за нарушения обязательств, если таковые имели место при его исполнении.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Арендодатель обязуется:**

4.1.1. Передать Имущество Арендатору по Акту приемки в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 Договора в срок не позднее «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года.

4.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения условий договора.

Производить сверку расчетов по арендной плате по требованию Арендатора.

4.1.3. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать меры по устранению ее последствий.

4.1.4. Известить Арендатора в случае передачи собственности на Имущество не позднее, чем за неделю до совершения сделки.

4.1.5. В течение всего срока действия Договора направлять Арендатору письменные уведомления (с приложением копий подтверждающих документов, заверенных подписью) в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента наступления любого из следующих событий:

1. изменение адреса регистрации и (или) почтового адреса;
2. изменение банковских реквизитов;
3. изменение паспортных (иных) данных;

4.1.6. Не размещать в СМИ и не публиковать (доводить до сведения неопределенного круга лиц) иным способом информацию о заключении, исполнении, изменении, расторжении и условиях Договоров, равно как и о факте любого имеющегося сотрудничества между Сторонами, без предварительного согласия Арендатора.

В случае нарушения указанного обязательства Арендатор вправе взыскать с Арендодателя неустойку в размере 10 (десяти) процентов от суммы арендной платы, установленной за весь срок аренды по настоящему Договору (Цена Договора).

4.1.7. Принять Имущество по Акту возврата по окончании срока действия Договора либо при его досрочном расторжении в соответствии с пунктами 2.3, 2.4 настоящего Договора.

**4.2. Арендодатель имеет право:**

4.2.1. Беспрепятственного доступа в Имущество, переданное им в аренду по настоящему Договору, с целью осуществления контроля за его состоянием и целевым использованием.

4.2.2. Требовать от Арендатора исполнения обязательств, возложенных настоящим Договором.

4.2.3. В любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и досрочно его расторгнуть, письменно предупредив Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней.

4.2.4. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае просрочки внесения Арендатором арендной платы более чем на 10 (десять) календарных дней, уведомив о своем отказе Арендатора в установленном Договором порядке.

Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

**4.3. Арендатор обязуется:**

4.3.1. Принять Имущество по Акту приемки во временное владение и пользование в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 настоящего Договора.

4.3.2. Уплачивать арендную плату, установленную настоящим Договором, в сроки и в порядке, им предусмотренные.

4.3.3. Содержать Имущество в образцовом санитарном состоянии, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки.

4.3.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электрического и другого оборудования немедленно сообщить об этом в соответствующие органы и поставить в известность **Арендодателя.**

4.3.5. Без письменного согласия Арендодателя:

- не сдавать Имущество в субаренду;

- не заключать договоры и не совершать сделок, следствием которых, является или может являться, какое – либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.).

4.3.6. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) любому объекту, входящему в состав Имущества, ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против его дальнейшего разрушения или повреждения.

4.3.7. Без письменного разрешения Арендодателя не производить:

- перепланировку, переоборудование Имущества;

- прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций в арендуемом Имуществе.

4.3.8. Использовать Имущество по целевому назначению, предусмотренному пунктом 1.4. настоящего Договора.

4.3.9. Вывезти принадлежащее ему имущество и передать Имущество, указанное в Договоре, Арендодателю по Акту возврата в соответствии с пунктом 2.3 Договора как в связи с окончанием срока аренды, так и при досрочном расторжении настоящего Договора.

4.4. Арендатор по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок при надлежащем исполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

**5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**5.1. Арендатор** вносит арендную плату **Арендодателю** в сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек** ежемесячно с учетом налога на доходы физических лиц. Арендатор, как налоговый агент исчисляет, удерживает и перечисляет в бюджет налог на доходы физических лиц в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля (13%) из стоимости арендной платы при ее фактической оплате Арендодателю (п. 4 ст. 226 НК РФ).

5.2. Арендная плата включает в себя оплату жилищных и коммунальных услуг, в том числе вывоз ТБО, оплату за электроэнергию, водопотребление, водоотведение и следующие дополнительные услуги:

5.2.1. Обеспечить Имущество посудой общего назначения (кастрюли, сковороды, разделочные доски, терки, кружки, ложки, тарелки, вилки);

5.2.2. Обеспечить Имущество спальными местами (отдельные односпальные кровати с матрасом в количестве проживающих человек);

5.2.3. Обеспечить Имущество мебелью (стулья, шкафы, вешалки, столы и т.п.);

5.2.4. Обеспечить наличие плиты для приготовления пищи;

5.2.5. Обеспечить наличие стиральной машины для стирки белья;

5.2.6. Обеспечить наличие электрочайника;

5.2.7. Обеспечить наличие микроволновой печи;

5.2.8. Обеспечить наличие стандартного (не уменьшенного) холодильника с морозильной камерой;

5.2.9. Осуществлять ремонт или замену бытовой техники с момента поломки.

5.3 Арендная плата перечисляется Арендатором не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, по следующим реквизитам:

Банк

ИНН

БИК

к/с банка

СЧЕТ №

Получатель:

5.4 Арендная плата за первый и последний месяц аренды вносится Арендатором в размере пропорциональном количеству дней аренды в данном месяце.

5.5. Оплату коммунальных услуг, в т.ч. за электроэнергию и счетчики воды, оплачивает самостоятельно **Арендодатель.**

5.6. Обязанность Арендатора по оплате путем перечисления денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя по каждому платежу соответственно.

5.7. Стороны особо оговорили, что в отношении любого денежного обязательства Сторон друг перед другом, предусмотренного или вытекающего из Договора, в чем бы оно не заключалось, Стороны не имеют права на получение процентов по правилам ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**6. ПЕРЕХОД РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ**

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения (порчи) любого объекта, входящего в состав Имущества, переданного в аренду по настоящему Договору, переходит на Арендатора с момента подписания Сторонами Акта приемки Имущества.

С указанного момента на Арендаторе лежит бремя ответственности за сохранность и целостность Имущества, взятого в аренду и принятого от Арендодателя в установленном порядке.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору ущерб другой Стороне, обязана полностью возместить ей причиненные убытки.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.3. В случае появления у Арендатора имущественных потерь по итогам налогового контроля в виде доначисленных сумм налогов, пени, штрафов, отказов в налоговых вычетах по НДС в соответствии с положениями ст. 54.1 Налогового кодекса РФ, в том числе, в результате [искажения](consultantplus://offline/ref=7D36FE36C03D962BFE14FFA409758AF0F41F1BC011E47D41C7B16BD6EC703D0384865F3D585B05E8A7FD4DEB5E12A4EDEA209D3226EF45CFFDp6H) сведений о фактах хозяйственной жизни (совокупности таких фактов), об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности налогоплательщика; по основаниям получения необоснованной налоговой выгоды ввиду фиктивности сделок, совершенных Арендодателем в течение срока действия настоящего Договора, или в результате привлечения к исполнению договоров третьих лиц без проявления должной осмотрительности и обладающих признаками «фирм-однодневок» в том понимании, в каком этот термин используется судебной практикой и налоговыми органами (в том числе контрагентов, отвечающих признакам недобросовестного налогоплательщика), Арендодатель обязан возместить Арендатору имущественные потери в размере доначисленных налогов, пени, штрафов, в том числе суммы отказа в налоговых вычетах НДС.

Арендодатель обязан возместить Арендатору указанные выше имущественные потери в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования (требование выставляется по факту получения Арендатором соответствующей информации от налоговых органов).

Получение Арендатором, указанной выше информации от налоговых органов, может являться основанием для одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора по инициативе Арендатора (Договор считается расторгнутым в день получения Арендодателем письменного уведомления о расторжении, если иной срок не установлен в уведомлении или не согласован Сторонами).

7.4. Любые убытки Арендодателя, возникшие в связи с заключением, исполнением и / или прекращением Договора, возмещаются Арендатором только в части реального ущерба и только в той его сумме, которая образована фактически произведенными и документально подтвержденными расходами Арендодателя, объективно необходимыми для восстановления нарушенного права либо для восстановления утраченного или поврежденного имущества в пределах его фактической стоимости на момент утраты / повреждения, но в любом случае не более суммы Договора.

7.5. За каждый случай нарушения срока направления или не направления Арендодателем уведомления о наступившем событии из числа указанных в пункте 4.1.5 Договора Арендатор вправе потребовать уплаты Арендодателем неустойки в размере 5 000 (пяти тысяч) рублей, а также возместить все причиненные убытки (в части, не покрытой неустойкой), в том числе от блокировки операций по счетам Арендатора, связанной с непринятием налоговым органом у Арендатора деклараций по налогу на добавленную стоимость, возникшей по причине некорректного указания реквизитов Арендодателя, допущенного из-за ненадлежащего исполнения Арендодателя обязанности по пункту 4.1.5 Договора.

**8. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

8.1. Каждая из Сторон заявляет и заверяет следующее.

8.1.1. Сторона является юридическим лицом, созданным в установленном порядке и осуществляющим свою деятельность по законодательству Российской Федерации, имеет права и полномочия на владение своим имуществом, активами и доходами для осуществления своей деятельности в её нынешнем виде.

8.1.2. Сторона имеет право заключить Договор, а также исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

8.1.3. Стороной были приняты все необходимые корпоративные решения, были получены или совершены и являются действительными все необходимые разрешения, одобрения, согласования, лицензии, освобождения, регистрации, необходимые для заключения Договора и исполнения обязательств по Договору.

8.1.4. Органы управления Стороны являются действующими, избраны (назначены) уполномоченными лицами (органами управления) в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации, в их состав не входят дисквалифицированные лица.

8.1.5. Лица, подписывающие и исполняющие Договор от имени Стороны, надлежащим образом уполномочены последней на совершение всех необходимых действий по подписанию и исполнению Договора.

8.1.6. Сторона не имеет признаков банкротства, не принято корпоративных решений о её реорганизации или ликвидации, нет законных оснований к её исключению из Единого государственного реестра юридических лиц по решению регистрирующего органа.

8.1.7. Исполнение Договора не противоречит и не приведет к нарушению какого-либо договора, стороной которого является Сторона.

8.1.8. Сторона уплачивает все налоги и сборы, а также ведет и своевременно подает налоговую, статистическую и иную отчетность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.9. Сторона отражает все операции хозяйственной деятельности в первичной документации, в бухгалтерской, налоговой, статистической и иной отчетности, которую она обязана вести.

8.2. Заверения, перечисленные в настоящем разделе, являются, в соответствии со ст. 431.2 ГК РФ, заверениями об обстоятельствах. В случае недостоверности указанных в настоящем разделе заверений Сторона, предоставившая недостоверные заверения об обстоятельствах, обязуется возместить другой Стороне по её требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений. Признание Договора незаключенным или недействительным само по себе не препятствует наступлению вышеуказанных последствий.

8.3. Стороны гарантируют соблюдение требований всех нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, включая все федеральные, региональные нормативные акты субъекта Российской Федерации, муниципальные нормативные акты, влияющие на выполнение Договора и обязательные для Сторон.

**9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. препятствий, возникших после заключения Договора, находящихся вне контроля Сторон, в результате событий чрезвычайного характера, находящихся вне контроля Сторон, которые Стороны не могли разумно предвидеть, предотвратить или преодолеть, если эти обстоятельства или их последствия существенным образом повлияли на исполнение обязательств по Договору.

9.2. К событиям чрезвычайного характера в контексте Договора относятся в том числе, но не ограничиваясь этим: наводнение, землетрясение, шторм, ураган или иные проявления сил природы, эпидемия, эпизоотия, а также война или военные действия, забастовка в отрасли или регионе, принятие органом государственной власти или управления правового акта, повлекшего невозможность исполнения Договора.

9.3. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 9.2 Договора, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения своих обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна в течение 3 (трех) календарных дней известить в письменном виде другую Сторону о наступлении этих событий. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их предполагаемой продолжительности и возможных их последствиях. В качестве подтверждения возникновения обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в разумный, технически выполнимый срок предоставить соответствующее подтверждение (сертификат) из Торгово-промышленной палаты Российской Федерации или документ, исходящий от иного компетентного государственного органа.

Сторона также без промедления, т.е. при первой же технической возможности, должна известить другую Сторону в письменном виде о прекращении таких обстоятельств.

9.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, о наступлении обстоятельств, освобождающих ее от ответственности, влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на такие обстоятельства.

9.5. После получения сообщения, указанного в пункте 9.3 настоящего Договора, Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего исполнения обязательств по Договору и заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору с обязательным указанием новых сроков, порядка и стоимости его исполнения, которые с момента его подписания становится неотъемлемой частью Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора.

9.6. При отсутствии своевременного извещения, предусмотренного в пункте 9.3 Договора, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, причинённые не извещением или несвоевременным извещением.

9.7. Наступление обстоятельств, вызванных действием непреодолимой силы, влечёт соразмерное увеличение срока исполнения Договора на период действия указанных обстоятельств, если они действуют не более 2 (двух) месяцев подряд. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 2 (двух) месяцев, то Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств по Договору. Если Стороны не смогут договориться в течение 15 (пятнадцати) календарных дней, то каждая из Сторон вправе потребовать расторжения Договора, и, в таком случае, Стороны проведут взаимные расчеты в соответствии с условиями Договора. При этом упущенная выгода не подлежит возмещению.

9.8. Если, по мнению Сторон, исполнение обязательств по Договору может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно настоящему Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия. Санкции за просрочку исполнения обязательств в данном случае не начисляются.

9.9. На момент заключения настоящего Договора Стороны осведомлены о наличии обстоятельств, вызванных угрозой распространения коронавирусной инфекции (COVID-19). Указанные обстоятельства, а также принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления меры по ограничению ее распространения, в частности, установление обязательных правил поведения при введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, запрет на передвижение транспортных средств, ограничение передвижения физических лиц, приостановление деятельности предприятий и учреждений, отмена и перенос массовых мероприятий, введение режима самоизоляции граждан и т.п., не являются форс-мажорными обстоятельствами (обстоятельствами непреодолимой силы) и не могут рассматриваться Сторонами в качестве обстоятельств освобождающих от исполнения принятых на себя по настоящему Договору обязательств полностью или частично. Стороны не вправе ссылаться на указанные обстоятельства и вызванные ими последствия как на основание для освобождения от ответственности;

9.10. Обстоятельства, вызванные угрозой распространения коронавирусной инфекции (COVID-19), а также принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления меры по ограничению ее распространения, не являются существенным изменением обстоятельств по смыслу ст. 451 Гражданского кодекса РФ.

Каждая из Сторон самостоятельно несет все риски, которые могут возникнуть в связи с указанными обстоятельствами, при исполнении Договора.

Стороны не вправе ссылаться на указанные обстоятельства и вызванные ими последствия, как на существенное изменение обстоятельств, дающее право требовать расторжения или изменения договора в соответствии со ст. 451 Гражданского кодекса РФ.

**10. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия.

10.2. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства Сторон, которые не вытекают из условий Договора, а равно изменение обязательств, установленных Договором, считаются действительными, если они подтверждены Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения к Договору, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями (при наличии).

10.3. Если Стороны Договора не достигли согласия о приведении Договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами (изменение или дополнение условий Договора), по требованию заинтересованной Стороны Договор может быть изменен и (или) дополнен по решению суда только при наличии условий, предусмотренных действующим законодательством.

10.4. Если какое-либо положение Договора признано недействительным в соответствии с действующим законодательством, это не затрагивает и не ограничивает действительность остальных положений Договора. После того, как какое-либо из положений Договора будет признано недействительным, Стороны должны договориться о внесении соответствующих изменений в Договор.

10.5. Договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, по соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя, при его отказе от исполнения Договора.

Об отказе от исполнения Договора Арендодатель обязан письменно предупредить Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

10.6. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет Имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Имуществом в соответствии с условиями договора или назначением его;

- переданное Арендатору Имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора и не были заранее известны Арендатору.

10.7. В случае расторжения Арендодателем настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (пункт 10.5 Договора) Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление с указанием даты возврата Имущества.

В случае если Арендатор по любым причинам не возвратил Имущество Арендодателю по Акту возврата в срок, указанный в уведомлении, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора.

10.8. Если иное прямо не предусмотрено Договором, любые уведомления, извещения, заявления, указания, требования, предложения, согласования, корреспонденция, иные юридически значимые сообщения, направляемые Сторонами друг другу в соответствии с Договором или в связи с ним (далее – «уведомление»), должны быть оформлены в письменной форме, на фирменном бланке Стороны (при наличии), составлены на русском языке, иметь неповторяющийся (в рамках отношений Сторон по Договору) номер и дату составления, удостоверены подписью уполномоченного лица Стороны, скреплены печатью Стороны (при наличии) и доставлены одним из следующих способов:

1. путем передачи лично в руки уполномоченным представителям Сторон (вручение курьером по адресу Стороны, указанному в Договоре, считается вручением лично в руки); либо
2. путем передачи предоплаченным почтовым отправлением с объявленной ценностью и описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в Договоре.

10.10. В случаях, прямо указанных в Договоре, допускается направление уведомлений по факсимильной связи или электронной почте без последующей передачи оригинала.

10.11. В любом случае не допускается направление уведомлений на почтовые адреса или с почтовых адресов публичных электронных почтовых служб (mail.ru, yandex.ru, rambler.ru, hotmail.com и др.). Все уведомления должны направляться по указанным в настоящем Договоре адресам.

10.12. Датой и временем получения уведомлений, доставленных курьером, считается дата и время отметки о получении уведомления, проставленной на копии уведомления «для отметки».

10.13. Дата и время получения уведомлений, направленных предоплаченным заказным почтовым отправлением, определяются по правилам Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.14. Датой и временем получения уведомлений, направленных по факсу, являются дата и время получения на факсимильный аппарат получающей Стороны в соответствии с отметкой на отчете факсимильного аппарата направляющей Стороны.

10.15. Датой и временем получения уведомления по электронной почте являются дата и время его получения на адрес электронной почты получающей Стороны, но не позднее чем день, следующий за днём направления такого уведомления.

10.16. В любых уведомлениях относительно Договора Стороны ссылаются на номер и дату Договора. При направлении уведомления по электронной почте подпись обязательно должна содержать фамилию и имя, а также отчество (если применимо) лица, уполномоченного Стороной на направление соответствующего уведомления, наименование уполномочившей лицо Стороны.

**11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1. Все споры и разногласия, связанные с исполнением Договора, Стороны решают в претензионном порядке. Сторона, получившая претензию, должна рассмотреть её и направить ответ на претензию в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения претензии. В случае если Сторона, получившая претензию, игнорирует ее рассмотрение или в течение 15 (пятнадцати) календарных дней по истечении указанного выше срока Сторонами не будет достигнуто соглашение, другая Сторона имеет право обратиться за разрешением спора в суд.

11.2. Все споры, разногласия или требования, вытекающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся заключения, исполнения, изменения или расторжения Договора, а также связанные с недействительностью Договора, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края.

**12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

12.1. Вся информация и документация, связанная с действием и исполнением Договора, в том числе о ходе и результатах его исполнения, сведения делового, научно-технического, технологического, финансово-экономического, производственного, коммерческого или иного характера, включая сведения, составляющие коммерческую тайну, а также дополнительная информация, переданная Стороной или от её имени другой Стороне в связи с Договором, и обозначенная грифом «Конфиденциально» или «Коммерческая тайна», признается конфиденциальной информацией Стороны и не подлежит разглашению без предварительного письменного согласия передавшей Стороны (далее «Конфиденциальная информация»).

12.2. Информация и документы не являются конфиденциальными, и Стороны не несут каких-либо обязательств, предусмотренных настоящим разделом, если документы и (или) информация:

* + - * 1. являются или стали общедоступными по причинам, не связанным с действиями Стороны;
        2. являются общедоступными и (или) были раскрыты Сторонами публично на дату заключения Договора;
        3. стали общедоступными после заключения Договора иначе, чем в результате нарушения настоящего Договора получающей Стороной;
        4. получены Стороной независимо и на законных основаниях иначе, чем в результате нарушения Договора;
        5. разрешены к раскрытию по письменному согласию другой Стороны на снятие режима конфиденциальности;
        6. не могут являться конфиденциальными в силу прямого указания действующего законодательства.

12.3. Стороны обязуются обеспечивать надлежащую защиту Конфиденциальной информации в период действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет после прекращения действия Договора. Защита в соответствии с Договором распространяется на Конфиденциальную информацию независимо от ее носителя и формы представления.

12.4. Предоставление доступа к Конфиденциальной информации будет осуществляться только тем сотрудникам и должностным лицам Сторон, которым Конфиденциальная информация непосредственно необходима для исполнения Договора. Стороны обязаны оформить соглашения о конфиденциальности с сотрудниками и иными лицами, которым предоставляется доступ к Конфиденциальной информации.

12.5. Арендодатель не вправе использовать Конфиденциальную информацию в официальных бюллетенях, пресс-релизах, официальных сообщениях и публикациях. До момента выпуска каких-либо официальных бюллетеней, пресс-релизов, официальных сообщений и публикаций, прямо или косвенно касающихся Договора, Арендодатель обязуется направлять Арендатору проекты таких документов для ознакомления.

12.6. В случае необходимости раскрытия Конфиденциальной информации в целях исполнения требований законов, иных нормативных правовых актов, распоряжений суда или предписаний органов исполнительной власти, раскрывающая Сторона обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону и раскрыть Конфиденциальную информацию таким образом, чтобы обеспечить ее максимально возможную защиту.

12.7. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим разделом, Арендодатель обязуется возместить Арендатору все понесенные убытки, также Арендатор вправе потребовать от Арендодатель уплатить штраф в размере 10 (десять) процентов от Цены Договора.

**13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

13.1. Договор заключается путем собственноручного подписания уполномоченным представителем каждой Стороны каждого его оригинального экземпляра.

13.2. Договор является обязательным для правопреемников Сторон.

13.3. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

13.4. Все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором в отношении арендуемого Имущества без согласия Арендодателя, являются собственностью Арендодателя. Арендатор не имеет права на возмещение стоимости этих улучшений.

13.5. Арендодатель не несет ответственности за гибель или порчу имущества, являющегося собственностью Арендатора, по причине стихийного бедствия и аварий на инженерных сетях и оборудовании.

13.6. Уступка права требования к Арендатору по Договору либо перевод долга Арендатора могут быть произведены только с письменного согласия Арендатора.

13.7. Договор будет толковаться и исполняться, а споры, вытекающие из Договора или связанные с ним, будут разрешаться в соответствии с материальным правом Российской Федерации, за исключением коллизионных норм.

13.8. Каждая из Сторон осуществила надлежащую юридическую экспертизу текста Договора, в связи с чем Стороны договорились считать, что текст Договора был составлен Сторонами совместно, и принцип толкования «против составившей текст Стороны» в отношении Договора применяться не будет.

13.9. При толковании Договора, в особенности тех его положений, которые относятся к распределению рисков и ответственности между Сторонами, должно приниматься во внимание то обстоятельство, что каждая из Сторон полагается на квалификацию, компетенцию и опыт другой Стороны.

13.10. С момента заключения Договора его положения заменяют собой любые предыдущие договоренности, переговоры, переписку, предложения, заявки, встречные предложения, оферты, встречные оферты, гарантийные письма, договоры, заверения, условия или гарантии между Сторонами в отношении предмета Договора. Любые подобные предыдущие договорённости, предшествующие Договору, не принимаются во внимание для определения содержания Договора при толковании его условий.

13.11. При обнаружении расхождений или противоречий между текстами Договора и какого-либо из приложений к нему приоритетом будет пользоваться текст документа, совершенного Сторонами позднее. Если указанные документы были совершены Сторонами одновременно, приоритетом будет пользоваться текст Договора, кроме случаев, когда в приложении содержится прямое указание на то, что текст данного приложения пользуется приоритетом.

13.12. Договор, а также вся связанная с ним документация, уведомления и сообщения составляются на русском языке. Если какой-либо из документов составлен одновременно на русском и иностранном языке, при толковании такого документа приоритетом будет пользоваться текст на русском языке.

13.13. В период действия Договора и в течение 3 (трех) лет с даты окончания срока его действия Арендодатель обязуется не предлагать работникам Арендатора ни в какой форме (в том числе ни устно, ни письменно) заключение трудовых договоров или договоров гражданско-правового характера (в том числе на оказание услуг/выполнение работ), не заключать с работниками Арендатора указанные выше в настоящем пункте трудовые и гражданско-правовые договоры, а также не принимать предложения работников Арендатора о заключении названных трудовых и гражданско-правовых договоров.

13.14. Арендодатель гарантирует, что в период действия Договора и в течение 3 (трех) лет с даты окончания срока его действия третьи лица, действующие в интересах, с согласия или с ведома Арендодателя, не будут предлагать работникам Арендатора ни в какой форме (в том числе, ни устно, ни письменно) заключение трудовых договоров или договоров гражданско-правового характера (в том числе, на оказание услуг / выполнение работ), не будут заключать с работниками Арендатора указанные выше в настоящем пункте трудовые и гражданско-правовые договоры, а также не будут принимать предложения работников Арендатора о заключении названных трудовых и гражданско-правовых договоров.

13.15. В случае, если у Арендатора есть основания полагать, что Арендодатель нарушил обязательство, указанное в настоящем разделе, Арендатор вправе потребовать выплаты компенсации, равной 12-ти кратному размеру оплаты труда сотрудника за последний месяц его работы у Арендатора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора.

13.16. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ**

|  |  |
| --- | --- |
| 14.1.**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  Наименование:  Место нахождения:  Почтовый адрес и индекс:  ИНН/ КПП  Банковские реквизиты:  расчетный счет в  корсчет  адрес электронной почты (E-mail): | 14.2. **АРЕНДАТОР:**  ООО «БЭК-ремонт»  Юридический адрес:  664011 Иркутская область г.Иркутск, ул.Сухэ-Батора, ул., д.4 каб.114  тел. 8 (3952) 791124  Почтовый адрес: 664011 Иркутская область г.Иркутск, ул.Сухэ-Батора, ул., д.4, каб. 114  ИНН/ КПП 3808271889/380801001  Банковские реквизиты: Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "ВОСТОЧНО-СИБИРСКИЙ" г. Красно-ярск  р/с 40702810200340001440  БИК 040407877  корсчет 30101810100000000877  office−remont@baikalenergy.com |

14.3. В случае изменения адресов и реквизитов, указанных в п. 14.1, 14.2 Договора, соответствующая Сторона обязана в письменной форме (с приложением копий подтверждающих документов, заверенных подписью уполномоченного лица и печатью) в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента изменения адресов или реквизитов известить (уведомить) другую Сторону.

Неблагоприятные последствия, возникшие в связи с ненадлежащим извещением, возлагаются на Сторону, изменившую свои реквизиты и адреса.

Уведомление об изменении адресов или реквизитов становится неотъемлемой частью настоящего Договора и является основанием для их указания во всех платежных документах.

Приложение к Договору:

1. Соглашение о соблюдении антикоррупционных условий (Приложение № 1 на \_\_ л.).

2. Техническое задание

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От АРЕНДОДАТЕЛЯ** | **От АРЕНДАТОРА**  ООО «БЭК-ремонт»  Первый заместитель генерального директора |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Расшифровка подписи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.Н. Бредихин**