

Утверждены

Приказом президента
АК «АЛРОСА» (ПАО)
№ А01/399-П от
29.12.2017

в редакции приказа
№А01/195-П от
13.07.2018

Документ

Версия

1.1

Начало
действия

01.08.2018

**ВИДОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ,
ЗАКЛЮЧАЕМЫХ АК «АЛРОСА» (ПАО)**

1	Отношения, регулируемые видовыми условиями. Применение видовых условий.....	3
2	Определение даты исполнения обязательства.....	3
3	Срок аренды.....	3
4	Цена и условия оплаты	3
4.1	Общие положения.....	3
4.2	Цена при проведении ремонта Объекта.....	4
4.3	Предварительная оплата (применяется если арендодатель Компания).....	4
5	Подтверждающие документы.....	4
6	Передача Объекта и принадлежностей	5
6.1	Общие положения.....	5
6.2	Срок передачи Объекта арендатору.....	5
6.3	Передача Объекта третьим лицам.....	5
7	Обязанность по содержанию имущества.....	5
7.1	Общие положения.....	5
7.2	Капитальный ремонт.....	5
7.3	Текущий ремонт	6
7.4	Улучшение Объекта.....	6
8	Прекращение аренды. Возврат Объекта.....	6
8.1	Прекращение аренды	6
8.2	Срок возврата Объекта.....	6
9	Ответственность. Иные последствия неисполнения обязательств.....	7
9.1	Несвоевременная передача Объекта.....	7
9.2	Передача Объекта третьим лицам.....	7
9.3	Непроведение капитального ремонта	7
9.4	Возмещение причиненного Объекту вреда.....	7
10	односторонний отказ	7
11	Заверения.....	8
12	Прочее	8
13	Толкование.....	8
13.1	Ссылки на Пункты и Разделы должны толковаться как ссылки на пункты и разделы этих Видовых условий, если в самих ссылках прямо не предусмотрено иное. Выражения «включая», «в том числе» (и другие аналогичные выражения) должны толковаться как «включая, без ограничения».....	8
13.2	Термины в этих Видовых условиях имеют следующее значение:.....	8

1 **ОТНОШЕНИЯ, РЕГУЛИРУЕМЫЕ ВИДОВЫМИ УСЛОВИЯМИ. ПРИМЕНЕНИЕ ВИДОВЫХ УСЛОВИЙ**

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

Под Оплачиваемым обязательством понимается предоставление арендодателем Объекта арендатору в течение срока действия Договора (далее - **Срок аренды**).

2 **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДАТЫ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

2.1.1 Датой Исполнения признается дата передачи Объекта арендатору, а в дальнейшем - последнее число последующего календарного месяца до окончания действия Договора (или последнее число действия Договора, в месяц его прекращения).

2.1.2 Датой передачи Объекта является:

- (1) Если арендатор Компания, то дата подписания акта приема-передачи Компании Объекта (далее – **Акт передачи Объекта**)
- (2) Если арендатор Контрагент, то дата подписания Договора

3 **СРОК АРЕНДЫ**

3.1.1 Если Срок аренды не определен в Договоре, то:

- (1) Срок аренды равен 11 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.

3.1.2 Срок аренды начинает течь с даты передачи Объекта.

4 **ЦЕНА И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ**

4.1 **Общие положения**

4.1.1 Цена определяется в Договоре. Цена устанавливается за исполнение Оплачиваемого обязательства в течение определенного времени (далее - **Оплачиваемый период**).

4.1.2 Оплачиваемый период равен календарному месяцу.

4.1.3 Порядок оплаты устанавливается в Договоре.

4.1.4 Если Компания арендодатель, то Цена может быть изменена Компанией в разумных пределах. Если Компания арендатор, то Цена может быть изменена соглашением сторон (кроме случаев, установленных законодательством).

4.1.5 Если Дата Исполнения приходится не на первый или не на последний день календарного месяца, платеж за Оплачиваемое обязательство производится пропорционально количеству дней, прошедших с Даты Исполнения до завершения Оплачиваемого периода.

4.1.6 Итоговый расчет производится сторонами в течение 15 дней с даты прекращения Договора.

4.1.7 Если Компания арендодатель, а Объект является недвижимым имуществом, то Цена состоит из:

- (1) постоянной части Цены, указанной в Договоре;

- (2) переменной части Цены, включающей 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. 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 дней по окончании Отчетного периода.

Если Компания арендатор, а Объект является недвижимым имуществом, то Цена включает расходы Контрагента по содержанию Объекта, оплачиваемые по договорам с третьими лицами, и является постоянной.

4.2 **Цена при проведении ремонта Объекта**

- 4.2.1 На время проведения капитального ремонта Цена оплате не подлежит, за исключением случаев, когда Контрагент сохраняет возможность пользоваться Объектом в соответствии с целью заключения Договора.
- 4.2.2 Если необходимость проведения Капитального ремонта связана с невыполнением арендатором текущего ремонта или к нему привели действия арендатора, Цена в период проведения капитального ремонта подлежит уплате в обычном порядке.
- 4.2.3 На время выполнения текущего ремонта, Цена подлежит уплате в обычном порядке.

4.3 **Предварительная оплата (применяется если арендодатель Компания)**

- 4.3.1 Данный раздел применяется, если Компания является арендодателем, а порядок оплаты не установлен в Договоре.
- 4.3.2 Оплата за первый Оплачиваемый период производится в течение 5 дней с даты передачи Объекта. Оплата за все последующие Оплачиваемые периоды (при Пролонгации договора все периоды считаются последующими) должна быть произведена до 28 числа месяца, предшествующего Оплачиваемому периоду.
- 4.3.3 Основанием для оплаты является счёт, направляемый Компанией. Счёт направляется не позднее 15 числа месяца, предшествующего Оплачиваемому периоду.
- 4.3.4 Дополнительно к платежу за первый Оплачиваемый период ([Пункт 4.3.2](#)) и одновременно с ним Контрагент уплачивает обеспечительный платеж в размере не менее 100% Цены. В случае заключения договора на новый срок (или Пролонгации договора), сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения обязательств Арендатора по оплате обеспечительного платежа по возобновленному (пролонгированному) договору.

5 **ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ**

- 5.1.1 Если Компания арендатор, дополнительным Подтверждающим документом для первого платежа является Акт передачи Объекта. В иных случаях дополнительных Подтверждающих документов не требуется.

6 ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА И ПРИНАДЛЕЖНОСТЕЙ

6.1 Общие положения

6.1.1 Если Контрагент арендатор, то 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.

6.1.2 Если принадлежности и документы переданы не были, то по запросу арендатора они должны быть предоставлены в течение 5 дней с даты получения такого запроса.

6.2 Срок передачи Объекта арендатору

6.2.1 Объект должен быть передан не позднее 5 дней с даты подписания Договора.

6.2.2 Если Компания является арендатором, факт передачи подтверждается подписанием Акта передачи Объекта (Пункт 2.1.2(1)). Компания вправе не подписывать Акт передачи Объекта, если не переданы принадлежности или необходимые для использования Объекта документы.

Если Компания является арендодателем, то Договор имеет силу Акта передачи Объекта и срок, предусмотренный Пунктом 6.2.1, не применяется.

6.3 Передача Объекта третьим лицам

6.3.1 Передача Объекта третьим лицам в пользование, владение, залог или на ином праве запрещается без согласия Компании.

6.3.2 Для Компании личность Контрагента является существенным условием. В случае смерти Контрагента, его права и обязанности по Договору не переходят к его наследникам без заключения дополнительного соглашения с таким наследником.

7 ОБЯЗАННОСТЬ ПО СОДЕРЖАНИЮ ИМУЩЕСТВА

7.1 Общие положения

7.1.1 Содержание Объекта является обязательством арендатора, с учетом особенностей настоящего Раздела.

7.1.2 Поддержание в исправном состоянии и осуществление технического обслуживания находящихся на Объекте (если Объект недвижимое имущество) инженерно-технических систем¹ осуществляется силами и за счет Контрагента.

7.1.3 Риск случайной гибели Объекта несет Контрагент.

7.2 Капитальный ремонт

7.2.1 Под капитальным ремонтом понимается проведение работ с целью восстановления ресурса Объекта с заменой, при необходимости, конструктивных элементов или деталей, обеспечивающих возможность использования Объекта по назначению и с соблюдением требований безопасности.

¹ Под инженерно-техническими системами понимается: (1) система водоснабжения; (2) система канализации; (3) система электроснабжения; (4) система теплоснабжения; (5) телефонная сеть; (6) информационно-телекоммуникационная сеть Интернет.

7.2.2 Капитальный ремонт производится силами и за счет Контрагента. При необходимости проведения капитального ремонта, Контрагент должен:

- (1) уведомить Компанию, если он является арендодателем, или
- (2) согласовать с Компанией в письменной форме, если он является арендатором

о необходимых для проведения капитального ремонта сроках, работах и используемых материалах. После окончания капитального ремонта стороны подписывают Акт об окончании ремонта.

7.2.3 Проведение капитального ремонта может быть возложено на Компанию только в случае, если ее действия/бездействия привели к необходимости такого ремонта. В таком случае Контрагент должен уведомить о необходимости капитального ремонта Компанию и получить от Компании согласование сроков на его проведение и приступить к ремонту не позднее 10 дней с момента уведомления Компании.

7.3 Текущий ремонт

7.3.1 Текущий ремонт Объекта осуществляется силами и за счет Контрагента. Под текущим ремонтом Объекта подразумеваются работы по предупреждению износа Объекта, который может привести к потере им свойств, необходимых для нормального использования.

7.3.2 Если арендатором является Контрагент, то он обязан, а если Компания, то она вправе, согласовать сроки, перечень проводимых работ по текущему ремонту с арендодателем.

7.4 Улучшение Объекта

7.4.1 Если Компания является арендодателем, то любые неотделимые улучшения должны быть согласованы с Компанией в письменном виде до их производства. Любая недвижимая вещь, которую создает Контрагент на земельном участке Компании является неотделимым улучшением.

7.4.2 Стоимость произведенных Контрагентом неотделимых улучшений не возмещается.

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 будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в Акте возврата Объекта.

8.1.2 Если Компания арендатор, то при досрочном прекращении Договора ([Раздел 10](#)), уведомление о прекращении Договора заменяет Акт возврата Объекта.

8.1.3 После подписания Акта возврата Объекта или наступления даты, определенной в уведомлении о прекращении Договора, он считается прекращенным, а Цена не подлежит оплате.

8.1.4 По окончании Срока аренды Контрагент не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение Договора на новый срок.

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 в течение 5 дней.

9 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ИНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

9.1 Несвоевременная передача Объекта

Вид неисполнения обязательств

Ответственность и иные последствия неисполнения обязательств

Несоблюдение срока передачи Объекта (Пункты 6.2 и 8.2)

неустойка в размере 1/180 ключевой ставки от Цены;

Несоблюдение срока передачи Компании Объекта (Пункты 6.2 и 8.2) более чем на 30 дней

(1) Штраф в размере 20% от Цены, и
(2) право Компании отказаться от Договора.

9.2 Передача Объекта третьим лицам

Вид неисполнения обязательств

Ответственность и иные последствия неисполнения обязательств

Передача Объекта третьим лицам без письменного согласия Компании (Пункт 6.3)

(1) Штраф в размере 20% от Цены, и
(2) право Компании отказаться от Договора.

9.3 Непроведение капитального ремонта

Вид неисполнения обязательств

Ответственность и иные последствия неисполнения обязательств

Непроведение Контрагентом капитального ремонта, если эта обязанность возложена на него

(1) Штраф в размере 20% от Цены, и
(2) право Компании отказаться от Договора.

9.4 Возмещение причиненного Объекту вреда

Если арендодатель Компания и был выявлен факт порчи Объекта (в т.ч. инженерно-технических систем или принадлежностей или произведение Улучшений без согласования с Компанией) на любой стадии исполнения Договора, Контрагент обязан возместить все расходы на восстановление/восполнение недостатков Объекта (вред) в порядке и сроки, установленные в соответствующем требовании Арендодателя.

10 ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ

10.1.1 Компания имеет право на односторонний отказ от Договора:

- (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 в Разделе 9 или Общих условиях;
- (3) В период исполнения Договора, уведомив об этом Контрагента не менее, чем за 30 дней до даты прекращения Договора.

- (4) Контрагент пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения Объекта либо с неоднократными нарушениями;
- (5) Контрагент существенно ухудшает арендованное имущество;
- (6) Контрагент два раза и более в течение года по истечении установленного Договором срока платежа не вносит в полном объеме соответствующие платежи;
- (7) Контрагент более, чем на 15 дней, нарушил срок внесения любого платежа

11 ЗАВЕРЕНИЯ

- 11.1.1 Объект не заложен, не передан на любом другом праве третьему лицу и не имеет никаких иных обременений, ограничений права арендодателя на владение и пользование Объектом не имеется.

12 ПРОЧЕЕ

- 12.1.1 Если Договор подлежит государственной регистрации, то необходимые для проведения такой регистрации действия (в т.ч. оплата государственной пошлины) являются обязанностью Контрагента. Компания не возмещает Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора.
- 12.1.2 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.
- 12.1.3 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.

13 ТОЛКОВАНИЕ

- 13.1 Ссылки на **Пункты** и **Разделы** должны толковаться как ссылки на пункты и разделы этих Видовых условий, если в самих ссылках прямо не предусмотрено иное. Выражения «включая», «в том числе» (и другие аналогичные выражения) должны толковаться как «включая, без ограничения».
- 13.2 Термины в этих Видовых условиях имеют следующее значение:
 - (1) **«Акт возврата Объекта»** имеет значение, определённое в [Пункте 8.1.1](#);
 - (2) **«Акт передачи Объекта»** имеет значение, определённое в [Пункте 2.1.2\(1\)](#);
 - (3) **«Объект»** имеет значение, определённое в [Пункте 1](#);
 - (4) **«Оплачиваемый период»** имеет значение, определённое в [Пункте 4.1.1](#);
 - (5) **«Пролонгация договора»** имеет значение, определённое в [Пункте 3.1.1\(2\)](#);
 - (6) **«Срок аренды»** имеет значение, определённое в [Пункте 1](#);