

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № _____

г. Москва

«__» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бетта» (ООО «Бетта»), в дальнейшем именуемое «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Козловой Елены Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____» (ООО «_____»), в дальнейшем именуемое «**Арендатор**», в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а при упоминании по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – Договор, договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду), а Арендатор обязуется принять принадлежащие Арендодателю на праве собственности нежилые помещения и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по настоящему договору является нежилое помещение № ___, расположенное на __ этаже **Офисно-складского комплекса с кадастровым номером 77:13:0030103:359 по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Щербинка, город Щербинка, улица Кутузова, дом 12, Корпус 1**, именуемое далее — «**Помещение**». Площадь помещения для расчёта арендной платы составляет ___ кв. м.

Границы Помещения и его расположение на этаже отображены на Планах расположения арендуемого Помещения (Приложение № 1 к Договору).

1.3. Арендуемое Помещение предоставляется Арендатору для использования в качестве служебного помещения под расположение офиса, без права передачи в субаренду без предварительного письменного согласования Арендодателя. Использование Помещения Арендатором в иных целях не допускается.

1.4. Настоящий Договор не является Договором купли-продажи или отчуждения Арендодателем иным образом в пользу Арендатора или третьих лиц имущества, передаваемого в аренду по настоящему Договору.

1.5. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чём 19.04.2021 года в ЕГРН сделана запись о государственной регистрации № 77:13:0030103:359-77/051/2021-1.

1.6. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение никому не продано, не подарено, не обещано, не является объектом договора аренды, заключенного с третьим лицом, в споре или под арестом (запрещением) не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

2. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Помещение по настоящему Договору передается Арендодателем Арендатору в состоянии пригодном для его использования, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора, при осуществлении Арендатором своей деятельности.

2.2. Передаваемое Помещение обеспечено электроэнергией в объеме не менее 10 кВт.

2.3. Передача Помещения в аренду производится **не позднее «___» _____ 202 г.** по Акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора. Дата подписания Акта приема-передачи является датой начала пользования Помещением. В Акте приема-передачи полностью достоверно отражается состояние отделки и коммуникаций Помещения. Если в Акте приема-передачи не отражено иное, считается, что Помещение передано в чистом виде без каких-либо дефектов и повреждений отделки (стен, потолка, дверей, окон), коммуникаций, инженерных сетей и систем. В случае выявления недостатков Помещения, в ходе его приемки Арендатором, такие недостатки перечисляются в Акте приема-передачи с указанием сроков их устранения Арендодателем. В Акте приема-передачи фиксируется передаваемое вместе с Помещением имущество, при его наличии в Помещении.

Передаваемое Помещение должно отвечать требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, предъявляемым к аналогичным Помещениям в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора не позднее «___» _____ 202 г. по Акту приема-передачи нежилого помещения, который является неотъемлемой частью Договора.

3.1.2. Предоставить Арендатору беспрепятственное пользование Помещением в течение всего срока аренды в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.1.3. Производить за свой счет капитальный ремонт нежилого Помещения, уведомив в письменной форме Арендатора о капитальном ремонте предварительно, но не менее чем за 1 (один) месяц до дня производства капитального ремонта Помещения;

3.1.4. Своими силами и за свой счёт организовать снабжение Помещения эксплуатационными и коммунальными услугами;

3.1.5. Принять Помещение у Арендатора по Акту приема-передачи (возврата) по истечении срока действия настоящего Договора или его досрочном расторжении. Необоснованный отказ от подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения не допускается;

3.1.6. Арендодатель в указанном в настоящем Договоре Помещении самостоятельно организует, поддерживает в исправном состоянии, осуществляет содержание и обслуживание системы пожаробезопасности, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

3.1.7. Арендодатель отвечает за исправность коммуникационных систем в Помещении (отопление, водоснабжение, водоотведение, вентиляция, электроснабжение);

3.1.8. Не вмешиваться в деятельность Арендатора и не препятствовать пользованию Помещением при надлежащем исполнении Арендатором настоящего Договора;

3.1.9. Своими силами и в кратчайшие сроки устранять аварии инженерных систем Помещения.

3.1.10. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Беспрепятственного доступа в Помещение для его осмотра, проверки соблюдения условий настоящего Договора, для проведения планово-профилактических работ на инженерном и коммуникационном оборудовании, установленном в Помещении и аварийно-восстановительных работ при возникновении аварийных ситуаций. Осмотр, планово-профилактические работы могут производиться в любое время в течение рабочего дня Арендодателя, при условии предварительного уведомления Арендатора не менее чем за 3 (три) часа до начала осмотра и планово-профилактических работ, а аварийно-восстановительные работы - незамедлительно;

3.2.2. Исполнение обязательств Арендодателем по эксплуатации Офисно-складского комплекса и предоставлению коммунальных услуг в Помещение в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса РФ является встречным с исполнением Арендатором своей обязанности по уплате Арендной Платы и/или Гарантийного взноса, а так же соблюдением Арендатором условий настоящего Договора и может быть приостановлено до тех пор, пока Арендная Плата и/или Гарантийный взнос не будут надлежащим образом уплачены, в соответствии с условиями Договора.

В связи с этим, в случае если Арендатор задерживает оплату Арендной Платы и/или Гарантийного взноса по настоящему Договору на срок более 7 (семи) рабочих дней с даты, когда соответствующий платеж должен был быть произведен, в соответствии с настоящим Договором, Арендодатель вправе по своему усмотрению, при условии письменного уведомления Арендатора, прекратить частично или полностью предоставление коммунальных услуг в Помещении, а так же временно прекратить допуск Арендатора, его представителей/посетителей в Помещение.

Во избежание сомнений, такие действия не являются нарушением настоящего Договора, а являются реализацией права Арендодателя приостановить исполнение его встречных обязательств в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса РФ.

3.2.3. Арендатор настоящим выражает свое полное и безусловное согласие с любыми действиями Арендодателя, которые будут совершены последним во исполнение п. 3.2.2. настоящего Договора. Никаких других согласий от Арендатора не требуется.

3.2.4. Изменять, дополнять или уточнять Правила Офисно-складского комплекса в любой момент, в том числе в случае изменения применяемого законодательства и нормативных актов, или если это требуется для улучшения работы Офисно-складского комплекса. Арендодатель обязан письменно предупредить Арендатора об изменении Правил Офисно-складского комплекса не менее, чем за один месяц до введения в действие таких изменений.

3.2.5. Арендодатель имеет другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Принять Помещение от Арендодателя по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1.1. настоящего Договора, а также выплатить Гарантийный взнос (п. 4.3. Договора).

3.3.2. При получении Помещения от Арендодателя сообщить ему о том, кто из постоянно находящихся в Помещении работников Арендатора будет являться уполномоченным представителем Арендатора для целей получения счетов, уведомлений и иных документов, в связи с настоящим Договором, и своевременно сообщать Арендодателю об изменении данных такого представителя и/или о назначении иного лица представителем, уполномоченным от имени Арендатора получать документы от Арендодателя.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить Арендную плату и осуществлять иные платежи в размере, сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.4. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций, сантехнического (на этаже, в котором расположено Помещение), электротехнического пожарного и иного оборудования и имущества Арендодателя в Помещении;

3.3.5. Не производить реконструкции, перепланировок, переоборудования и других ремонтных работ в Помещении без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого Помещения производить только с письменного предварительного разрешения Арендодателя. После получения письменного предварительного согласия Арендодателя на производство перепланировки Помещения, Арендатор за счет собственных средств и своими силами обязан подготовить комплект документов, необходимых для согласования данной перепланировки в уполномоченных органах, пройти данное согласование, получить новый технический план арендуемого Помещения и передать данные документы Арендодателю.

3.3.6. Ликвидировать не согласованные Арендодателем перепланировки и переоборудования Помещения и привести Помещение в прежний вид за свой счет в срок, указанный Арендодателем, но в любом случае не позднее даты окончания срока аренды.

3.3.7. Незамедлительно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и иной корреспонденции в адрес Арендодателя и третьих лиц, а также обо всем случившемся, что может оказать влияние на интересы Арендодателя;

3.3.8. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования в Помещении немедленно информировать об этом представителей Арендодателя и обеспечить незамедлительный доступ в арендуемое Помещение специалистов Арендодателя и/или третьих лиц, прибывших для устранения аварии.

3.3.9. Если арендуемое Помещение за время действия настоящего Договора придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю. Положения настоящего пункта не подлежат применению, если Помещение придет в аварийное состояние в результате виновного действия/бездействия Арендодателя;

3.3.10. В целях поддержания Помещения в надлежащем состоянии, пригодном для использования его по назначению, своевременно производить своими силами и за свой счет текущий и косметический ремонт арендуемого Помещения, при этом Арендатор обязан согласовать применяемые материалы и сроки проведения такого ремонта;

3.3.11. Осуществлять контроль за состоянием арендуемого Помещения, его внутренних сетей и коммуникаций, внешнего вида;

3.3.12. Содержать Помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии, в соответствии с требованиями СЭС, Госпожнадзора, Энергонадзора и иных контролирующих органов, и обслуживающих организаций, соблюдать в Помещении пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки, нести все расходы, связанные с этим, нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил в Помещении;

3.3.13. Сохранять приборы учета электрической энергии и пломбы, установленные на приборах учета электрической энергии, в соответствии с действующими нормами и правилами (при их наличии).

3.3.14. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов СЭС, Госпожнадзора, Энергонадзора и иных контролирующих органов по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Помещения, экологическую и санитарную обстановку в Помещении и вне Помещения.

3.3.15. Обеспечивать представителям Арендодателя, а также представителям контролирующих органов и обслуживающих организаций беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

3.3.16. Назначить лиц, ответственных за охрану труда, пожарную безопасность, электрохозяйство, не позднее 7 (семи) календарных дней с момента подписания настоящего Договора. Представить Арендодателю копии приказов о назначении вышеуказанных ответственных лиц. Арендатор несет ответственность за создание безопасных условий труда для своих сотрудников и соблюдения ими всех вышеперечисленных нормативных актов, форм и инструкций во время нахождения в Помещении и на территории Офисно-складского комплекса. В случае возникновения несчастных случаев с работниками, контрагентами и посетителями Арендатора на территории, например, Офисно-складского комплекса, а также с любыми людьми в арендуемых Помещениях, Арендатор обязан самостоятельно нести ответственность за происшествие и расследовать несчастные случаи с составлением акта по форме Н1.

3.3.17. Содержать Помещение в надлежащем состоянии, обеспечить соблюдение правил технической эксплуатации, электробезопасности и охраны окружающей среды, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Помещений и Офисно-складского комплекса, его экологическое и санитарное состояние.

3.3.18. Организовать и обеспечивать в арендуемых Помещениях необходимый противопожарный режим, в том числе:

- разместить планы эвакуации из Помещений до Мест общего пользования, до выхода из Офисно-складского комплекса и знаки пожарной безопасности, в соответствие с планами эвакуации;

- проводить инструктаж своих работников по пожарной безопасности, а также в соответствии с планом, утвержденным Арендодателем, практические тренировки по эвакуации из Помещений с занесением данных в соответствующий журнал.

3.3.19. Выполнять иные установленные требования пожарной безопасности. Оформлять и предоставлять Арендодателю (по его требованию) документацию по обеспечению пожарной безопасности в Помещениях. С целью предупреждения пожаров обеспечивать осмотр арендованных Помещений перед их закрытием после окончания рабочего дня. Обеспечить курение работников Арендатора и лиц, пришедших к Арендатору, в специально отведенных местах. Обеспечивать доступ Арендодателя в Помещения для периодических осмотров на предмет соблюдения Арендатором Правил пожарной безопасности.

3.3.20. Не захламлять бытовым и строительным мусором внутренние двory Офисно-складского комплекса, арендуемое Помещение и места общего пользования.

ТКО, образующиеся в Помещении Арендатора, считаются образованными от деятельности Арендодателя по сдаче Помещения в аренду по настоящему Договору, являются его собственностью с момента их образования и удаляются из Помещения Арендатором в специально отведенные Арендодателем для этого места (площадки) накопления ТКО. Арендодатель осуществляет все обязанности образователя и собственника данных ТКО, предусмотренные действующим законодательством РФ, а именно: соблюдает федеральные нормы, правила и иные требования в области обращения с данными отходами, ведет учет данных отходов в соответствии с Порядком учета в области обращения с отходами, представляет в установленном порядке необходимую информацию по форме статистического учета № 2-ТП (отходы), предусматривает места (площадки) накопления таких отходов, разрабатывает паспорта отходов I–IV классов опасности.

3.3.21. Не осуществлять действий или работ, которые могут причинить ущерб имуществу и неудобство Арендодателю, другим арендаторам или собственникам других помещений, а также их посетителям, в т.ч. не

использовать любые шумопроизводящие приборы так, чтобы их использование причиняло неудобство кому бы то ни было в Складском комплексе.

3.3.22. Не размещать на наружных стенах Помещения и Офисно-складского комплекса, дверях, а также окнах и иных конструктивных элементах Офисно-складского комплекса объявлений, сообщений или информации, в том числе рекламного характера, без письменного согласия Арендодателя.

3.3.23. Без письменного согласия Арендодателя не сдавать Помещение в субаренду.

3.3.24. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном расторжении;

3.3.25. До последнего дня аренды включительно (по окончании срока аренды или досрочного расторжения договора) освободить Помещение от произведенных отделимых улучшений, оборудования, иного имущества, принадлежащего Арендатору и находящегося в Помещении.

3.3.26. В последний день аренды (по окончании срока аренды или досрочного расторжения договора) передать Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи. Арендатор обязан перед возвратом Помещения Арендодателю произвести заключительную уборку, в случае необходимости косметическую окраску стен, ремонт всех повреждений и неисправностей в Помещении.

В случае неисполнения Арендатором данных обязательств, он обязан возместить Арендодателю причиненные убытки в размере документально подтвержденных расходов Арендодателя на освобождение Помещений, его ремонт и хранение имущества, оставленного в Помещении Арендатором.

3.3.27. Вернуть Помещение Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа и устранить следы демонтажа, возникшие в результате освобождения Помещения в соответствии с п. 3.3.25. настоящего Договора.

3.3.28. По истечении срока Договора, а также при его досрочном расторжении передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендуемом Помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда от конструкции Помещения.

Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения арендуемого Помещения являются собственностью Арендодателя, их стоимость не возмещается Арендатору после прекращения настоящего Договора. К таковым улучшениям относятся:

- Любые улучшения Помещения, равно как и его замена в целом или в частях, произведенные в ходе текущих и капитальных ремонтов или реконструкций;

- Любые улучшения, которые требуют применения слесарных, столярных или иных специальных инструментов для их отделения.

3.3.29. Какие-либо повреждения Помещения, причиненные Арендатором или его представителями и служащими, агентами, пользователями или посетителями, а также имуществом указанных лиц, подлежат немедленному устранению Арендатором за свой счет с использованием материалов и рабочей силы, согласованных с Арендодателем.

Какие-либо повреждения, разрушения или иной ущерб, причиненный Арендатором или его представителями, служащими, агентами, пользователями или посетителями Офисно-складскому комплексу, инженерных сетей и/или оборудованию, находящемуся в Офисно-складском комплексе и/или на прилегающей к Офисно-складскому комплексу территории, а также имуществу Арендодателя и/или третьим лицам, устраняются Арендодателем, а Арендатор обязан компенсировать Арендодателю затраты на их устранение и проведение соответствующих работ. Такое возмещение относится к категории «Иные Платежи».

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. Сдавать арендуемое Помещение в субаренду с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.4.2. Досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.4.3. С письменного согласия Арендодателя Арендатор вправе осуществить регистрацию юридического лица по адресу аренды Помещения, и использовать во всех официальных документах Арендатора адрес арендуемого по настоящему Договору Помещения в качестве адреса местонахождения постоянно действующего руководящего органа Арендатора – юридического адреса. При государственной регистрации юридического лица по адресу арендуемого Помещения, по истечению срока настоящего Договора или при досрочном его прекращении, в течение 30 (тридцати) календарных дней Арендатор обязан внести соответствующие изменения в свои учредительные документы об изменении местонахождения постоянно действующего руководящего органа и почтового адреса, а также не позднее указанного срока направить уведомление о своем новом месте нахождения в ИФНС РФ и Арендодателю.

4. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

4.1. Начисление Арендной платы производится с момента передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи и до момента фактического возврата Помещения Арендодателю.

4.2. Арендная плата устанавливается за все арендуемое Помещение в целом в виде определенных в твердой денежной сумме платежей (постоянная часть), вносимых авансом ежемесячно, в порядке, установленном настоящим Договором.

4.2.1. **Арендная плата** включает в себя плату за временное владение и пользование Помещением, использование мест общего пользования и внутренней территории Офисно-складского комплекса, организационно-эксплуатационные расходы Арендодателя на содержание Офисно-складского комплекса, компенсацию расходов Арендодателя на снабжение Помещения коммунальными услугами, сбор и вывоз ТКО, уборка ___ (_____) раза в неделю (среда и пятница), налоги и иные расходы Арендодателя от сдачи Помещения

в аренду, и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС по ставке, применяемой действующим законодательством РФ, за всё Помещение в месяц.

4.2.2. Арендная Плата подлежит уплате ежемесячно, в срок до 20 числа месяца, предшествующего оплачиваемому.

Арендатор обязан самостоятельно оплачивать Арендную плату в установленный Договором срок. Отсутствие выставленного счета не является основанием для отказа от оплаты Арендной платы со стороны Арендатора.

Датой зачисления Арендной платы считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.3. С целью обеспечения надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору Стороны устанавливают дополнительный вид платежа - Гарантийный взнос в размере однократного размера месячной Арендной платы на дату подписания Договора в сумме _____ (_____) рублей _____ копеек, в т.ч. НДС по ставке, применяемой действующим законодательством РФ, который подлежит перечислению Арендатором на расчетный счет Арендодателя в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего договора. Гарантийный взнос удерживается Арендодателем в течение всего срока действия настоящего Договора без начисления процентов.

4.3.1. В случае нарушения Арендатором сроков любых платежей по настоящему Договору, не внесения Арендной платы, не оплаты пеней, штрафов, а также в случае, если Арендодатель понесет какие-либо расходы, затраты и иные документально подтвержденные убытки при неисполнении Арендатором условий настоящего Договора, или в результате действий/бездействия Арендатора Арендодателю будет причинён ущерб, Арендодатель вправе осуществить удержание из суммы Гарантийного взноса суммы таких задолженностей, а так же стоимость причинённого ущерба, письменно уведомив об этом Арендатора. При этом Арендатор обязан возполнить сумму Гарантийного взноса в срок не более 5 (пяти) рабочих дней, с даты получения соответствующего письменного уведомления Арендодателя.

4.3.2. В течение всего срока действия настоящего договора Арендатор обязан поддерживать размер Гарантийного взноса в размере не ниже однократного размера месячной Арендной платы (с учетом НДС). В случае увеличения размера арендной платы по любым основаниям (по соглашению сторон, автоматическая индексация Арендной платы и др.), Арендатор обязан обеспечить увеличение размера Гарантийного взноса таким образом, чтобы его сумма в результате такого увеличения соответствовала однократному размеру месячной Арендной платы (с учетом НДС) и доплатить недостающую сумму Гарантийного взноса на расчетный счет Арендодателя в срок не более 5 (пяти) рабочих дней, с момента увеличения размера Арендной платы. В случае уменьшения размера Арендной платы по любым основаниям (по соглашению сторон и др.), Арендодатель обязан вернуть Арендатору часть Гарантийного взноса в сумме, равной разнице между прежним и новым размером Арендной платы (с учетом НДС) на расчетный счет Арендатора в срок не более 5 (пяти) рабочих дней, с момента уменьшения размера Арендной платы.

4.3.3. После окончания срока действия Договора и полной оплаты Арендных платежей и иных платежей, подлежащих уплате Арендатором по настоящему договору, Гарантийный взнос подлежит возврату Арендодателем на расчетный счет Арендатора в срок, не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Акта возврата Помещения и Акта сверки расчетов за вычетом сумм удержаний, которые предусмотрены настоящим Договором. Арендодатель вправе по письменному заявлению Арендатора зачесть Гарантийный взнос в счет оплаты последнего месяца аренды Помещения.

4.3.4. В случае, если Арендатором в течение срока действия настоящего Договора была осуществлена государственная регистрация юридического лица по адресу аренды Помещения, то положения п. 4.3.3. настоящего Договора к отношениям Сторон не применяются и после окончания срока действия Договора или при досрочном его прекращении с подписанием Сторонами Акта передачи-приема (возврата) Помещения, Гарантийный взнос подлежит возврату Арендодателем на расчетный счет Арендатора в срок, не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения Арендодателем уведомления о новом месте нахождения Арендатора и внесения изменений в ЕГРЮЛ в соответствии с требованиями п. 3.4.3. настоящего Договора. В случае нарушения требований п. 3.4.3. настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить Арендодателю штраф в сумме Гарантийного взноса, при этом стороны подтверждают, что сумма такого штрафа удерживается Арендодателем из суммы Гарантийного взноса в порядке п. 4.3.1. настоящего Договора.

4.4. За первый месяц аренды Арендатор оплачивает Арендную плату не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

4.5. Размер Арендной платы не может быть односторонне пересмотрен Арендодателем в течение срока действия настоящего Договора.

4.6. Арендодатель, в соответствии с действующим законодательством РФ, но не чаще 1 раза в год, производит автоматическую индексацию Арендной платы на уровень годовой инфляции, подтвержденной данными Росстата РФ, но не менее, чем на 5 (пять) % при каждой индексации. При этом Арендодатель уведомляет Арендатора о размере такой индексации и даты её применения, и индексированная Арендная плата автоматически применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору с даты, указанной в уведомлении без подписания Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору. Арендодатель вправе уведомить Арендатора о неприменении автоматической индексации по условиям п. 4.6. настоящего Договора с указанием периода действия условий такого неприменения.

4.7. В случае смены сторонами Помещения (Помещений) на Объекте по настоящему Договору, или передачи Арендатору дополнительных Помещений в аренду, положения п. 4.6 настоящего Договора применяются к Сторонам с даты подписания Акта приёма-передачи первоначальных Помещений по Договору при его подписании.

4.8. Арендатор обязан рассчитаться с Арендодателем за все время фактического пользования Помещением (вне зависимости от причин и порядка прекращения или расторжения Договора), причем моментом начала пользования (аренды) является дата подписания Акта приема-передачи Помещением, а моментом окончания такого пользования (аренды) является день, с которого Арендодатель не будет иметь никаких фактических, либо юридических препятствий по свободному и ничем не обремененному распоряжению и пользованию этим Помещением любым интересующим его образом без каких либо условий, изъятий, ограничений и оговорок, что будет подтверждено Актом приема-передачи (возврата) Помещения.

4.9. Обязательства Арендатора по производству платежей по настоящему Договору не зависят ни от каких обстоятельств, кроме такого умышленного, прямого и непосредственного вмешательства Арендодателя, которое явно и бесспорно препятствует Арендатору пользоваться Помещением. Возникновение у Арендатора препятствий во владении и пользовании им Помещением (не связанные с действиями Арендодателя), причинение ему этим прямых убытков, иного ущерба и упущенной выгоды не влияет на размеры и порядок производства Арендатором платежей по настоящему Договору.

4.10. В случаях, предусмотренных Договором, Арендатор обязан вносить иные платежи, к которым относятся суммы документально подтвержденного ущерба, причиненного Арендодателю или его имуществу действиями Арендатора, а также загрязнения сточных вод - Плата за загрязнение сточных вод.

4.11. Плата за загрязнение сточных вод включает в себя плату за превышение объемов сброса сточных вод, а также плату за превышение в сточных водах предельно допустимых концентраций вредных веществ. Плата за загрязнение рассчитывается по тарифам, установленным нормативным актом г. Москвы за загрязнение сточных вод и превышение лимитов водоотведения либо иным нормативным актом, принятым в соответствии с действующим законодательством.

4.12. Предельно допустимые концентрации вредных веществ в сточных водах, в целях расчета платы за загрязнение, устанавливаются договором, заключенным между Арендодателем и организацией, осуществляющей прием сточных вод (МУП «Водоканал» г. Москва).

4.13. Плата за превышение предельно допустимых концентраций вредных веществ в сточных водах рассчитывается по следующей формуле:

Объем водоотведения Арендатора/Объем водоотведения всех арендаторов по счетчикам * Размер Платы за превышение предельно допустимых концентраций вредных веществ в сточных водах за Офисно-складской комплекс.

4.14. Выплата Платы за загрязнение сточных вод производится Арендатором в течение 10 (десяти) дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета, основанного на выплатах, произведенных Арендодателем за загрязнение сточных вод в адрес компании-поставщика соответствующих услуг.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.

5.2. Срок аренды Помещения по настоящему Договору составляет **11 (одиннадцать) месяцев: с _____ по _____ включительно**. В случае, если ни одна из Сторон до окончания срока аренды не заявит о досрочном расторжении Договора, либо не уведомит другую Сторону о прекращении срока аренды, и готовности принять/вернуть Помещение по настоящему Договору, Договор считается автоматически перезаключенным на тех же условиях на то же срок, но не более 5 (пяти) сроков подряд.

5.3. Арендатор, надлежащим образом исполняющий обязанности по настоящему Договору, имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, а Договор может быть расторгнут без обращения в суд до истечения срока аренды по требованию Арендодателя в любом из следующих случаев:

6.1.1. Если Арендатор систематически производит просрочку оплаты любых платежей, предусмотренных Договором или вытекающих из него, причем в контексте Договора термин «систематически» означает просрочку оплаты два и более раза на 3 (три) и более календарных дней в течение срока аренды;

6.1.2. Если Арендатор не производит оплату любого платежа, в том числе Арендной платы, предусмотренного Договором или вытекающего из него, в течение 10 (десяти) и более рабочих дней с даты, установленной Договором для производства платежа;

6.1.3. Арендатор задерживает приём Помещения в соответствии с п. 3.3.1. Договора более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней;

6.1.4. Если Арендатор ухудшает состояние арендуемого Помещения, которое будет выражено в ухудшении внешнего вида и/или внутренней отделки, и/или затруднительности немедленной эксплуатации Помещения в целом либо частично;

6.1.5. Если Арендатором произведены реконструкция, перепланировка или переоборудование Помещения, или его части, переоборудование сантехники, находящейся на этаже, в котором расположено Помещение, ремонтные работы, размещение внешней рекламы, не согласованные с Арендодателем.

6.1.6. Если Арендатором не согласованы в компетентных органах реконструкция, перепланировка или переоборудование Помещения, или его части, переоборудование сантехники, ремонтные работы, размещение внешней рекламы, также любые работы в Помещении, требующие согласования компетентных органов на их производство, в течение 7 (семи) месяцев с момента получения согласования Арендодателя, но не позднее даты расторжения договора, как в связи с истечением срока, так и по иным основаниям.

6.1.7. Если Арендатор нарушает свои обязательства в соответствии с п. 3.3.14 настоящего Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора и судом в случаях, когда:

6.2.1. Арендодатель задерживает передачу Помещения Арендатору более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней;

6.2.2. Переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при заключении Договора или получения Помещения от Арендодателя;

6.2.3. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.3. При расторжении настоящего Договора в соответствии с п. 6.1.1. – 6.1.7. Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, при этом настоящий Договор считается расторгнутым с даты, следующей за датой получения соответствующего уведомления Арендатором об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения настоящего Договора, а Арендодатель возвращает Арендатору излишне уплаченные денежные средства, с удержанием штрафа в размере Гарантийного взноса, уплаченного в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

6.4. Арендодатель так же вправе отказаться от исполнения настоящего Договора до истечения Срока аренды, указанного в п. 5.2. настоящего договора, при условии письменного уведомления Арендатора не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до такого отказа.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора или прекращения обязательств Арендатора по нему как в силу закона, так и в силу настоящего Договора, Арендатор обязан немедленно и безусловно освободить арендуемое Помещение и вернуть его Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Помещения в том состоянии, в котором оно было получено от последнего с учетом проведенных в нем в течение срока аренды ремонтных работ и произведенных неотделимых улучшений.

6.6. Обязанность, указанная в п. 6.5. Договора, должна быть реализована Арендатором в течение последнего дня аренды Помещения, т.е. дня, с которым закон и (или) настоящий Договор связывают прекращение договорных отношений между сторонами.

6.7. Арендатор обязуется на день сдачи Помещения вывезти принадлежащее ему имущество, находящееся в Помещении.

В случае, если Арендатор не вывезет своё имущество в указанный срок, то таким бездействием Арендатор настоящим подтверждает свой отказ от права собственности на не вывезенное имущество в порядке ст. 236 ГК РФ без намерения сохранить какие-либо права на это имущество, и подтверждает переход права собственности на такое имущество Арендодателю в день, следующий за последним днём аренды.

6.8. Арендатор так же вправе отказаться от исполнения настоящего Договора до истечения Срока аренды, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, при условии письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) календарных месяца до такого отказа.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. За нарушение сроков, указанных в п.п. 4.2.2. и 4.3. настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пени в размере 1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. За нарушение срока, указанного в п. 3.1.1. настоящего Договора, Арендатор имеет право взыскать с Арендодателя пени в размере 1 % от суммы постоянной части арендной платы в месяц за каждый день просрочки.

7.4. За нарушение срока, указанного в п. 3.3.1. настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пени в размере 1 % от суммы постоянной части арендной платы в месяц за каждый день просрочки.

7.5. За нарушение условий, предусмотренных п.п. 3.3.4., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.10., 3.3.12, 3.3.14, 3.3.16., 3.3.17., 3.3.20, 3.3.21, 3.3.22, 3.3.25., 3.3.26., 3.3.29., 9.7. настоящего Договора, и не устранения Арендатором выявленных нарушений в течение 1 (одного) дня с даты получения соответствующего уведомления Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора штраф в размере 1 % от суммы Арендной платы в месяц за каждый день просрочки.

7.6. В случае ухудшения состояния арендованного Помещения с учетом естественного износа, которое будет выражено в потере внешнего вида и/или невозможности его эксплуатации в целом либо частично, Арендатор обязуется возместить Арендодателю ущерб, причиненный таким ухудшением в объеме, равном стоимости ремонта. При возникновении спора между сторонами по вопросам наличия и размеров причиненного ущерба, Стороны вправе привлечь независимого оценщика для определения размера ущерба с оплатой его услуг в равных долях.

7.7. В случае производства Арендатором реконструкции, перепланировки Помещения или его части, переоборудования сантехники, капитальных ремонтных работ, размещения внутренней и внешней рекламы, не согласованной с Арендодателем, а также любых работ в Помещении, требующих согласования компетентных органов на их производство, без соответствующего согласования с ними в течение 7 месяцев со дня окончания данных работ, но не позднее даты расторжения договора, как в связи с истечением срока, так и по иным основаниям, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 100 % месячной ставки арендной платы и обязан устранить такие реконструкции и перепланировки в Помещении своими силами и за свой счёт в срок, согласованный с Арендодателем.

7.8. В случае неполучения Арендодателем в течение 5 (пяти) дней с момента вручения Арендатору требования об уплате штрафных санкций письменных возражений Арендатора, данные штрафные санкции считаются признанными Арендатором. Арендатор не уплачивает штрафные санкции (частично или полностью) Арендодателю исключительно в случае согласия Арендодателя с письменными возражениями Арендатора.

7.9. В случае, если штрафные санкции не выплачены Арендатором, но при этом они признаны обеими Сторонами (в том числе, если Арендодатель не получил письменных возражений от Арендатора в срок, указанный

в п. 7.8. Договора), либо Арендодатель не согласен с полученными письменными возражениями Арендатора, Арендодатель вправе удержать указанные штрафные санкции из Гарантийного взноса в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.10. Неустойка взыскивается по каждому неисполненному обязательству в отдельности. Уплата неустойки и покрытие убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств, взятых на себя по настоящему Договору.

7.11. За нарушение миграционного и иного законодательства Российской Федерации, допущенное Арендатором в период аренды Помещения, Арендатор несет полную и самостоятельную ответственность.

7.12. Арендодатель не несет ответственности за возможное возникновение у Арендатора препятствий во владении и пользовании им арендуемым Помещением, не связанных напрямую с вмешательством Арендодателя, причинения Арендатору в связи с этим любых убытков или иного ущерба, не связанных напрямую с вмешательством Арендодателя.

7.13. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при заключении Договора или передачи Помещения.

7.14. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

7.15. В случае наступления этих обстоятельств, Сторона, ссылающаяся на данные обстоятельства, обязана в течение 3 (трех) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

7.16. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.17. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 2 (двух) месяцев подряд, Стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения Договора.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с описью во вложении;

- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, и подпись лица, получившего данный документ;

- по ЭДО согласно п. 9.9. настоящего Договора.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, даже если последний не находится по такому адресу;

- направлена по ЭДО в соответствии с п. 9.9. настоящего Договора.

8.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий.

8.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах рассмотрения уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

8.5. При не урегулировании разногласий в претензионном порядке, а также при неполучении ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 8.4 Договора, спор передается в Арбитражный суд г. Москвы.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Положения настоящего Договора имеют силу для любых других третьих лиц, которые могут привлекаться Арендатором к использованию Помещения. Совершение Арендатором сделок, любых юридических и фактических действий, заключение Договоров, выдача им документов и обязательств в пользу любых третьих лиц, содержание и смысл которых будут противоречить условиям настоящего Договора либо нарушать права Арендодателя по сравнению с ним, будут считаться совершенными Арендатором с превышением его полномочий, по сравнению с тем, как они определены в настоящем Договоре.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из них имеет одинаковую юридическую силу.

9.4. Передача уведомлений, претензий и иных сообщений и документов по настоящему Договору осуществляется с использованием средств почтовой, курьерской связи или путем вручения представителю Арендатора, указанному им в соответствии с п. 3.3.2. Договора, с распиской в получении или иным подходящим способом, допускающим фиксацию вручения документа уполномоченному представителю Арендатора, либо при направлении документов по почте – подтверждение направления адресованного Арендатору документа по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

9.5. Сообщения и документы направляются по почтовым адресам Сторон, указанным в настоящем договоре. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней, с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре.

9.6. Сторона, своевременно не сообщившая об изменении почтового адреса (данных представителя), несет риск убытков и иных неблагоприятных последствий, связанных с надлежащей и (или) несвоевременной передачей уведомлений и документов по настоящему Договору.

9.7. Стороны обязуются уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов (наименование, юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, банковские реквизиты, КПП и т. д.) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента произведения таких изменений. В случае нарушения данной обязанности одной из Сторон другая Сторона, исполнившая лежащую на ней обязанность по известным ей реквизитам, считается добросовестно исполнившей свою обязанность.

9.8. Стороны обязаны соблюдать конфиденциальность в отношении информации, ставшей им известной в результате заключения и исполнения Договора и касающейся размера арендной платы, и прочих платежей, выплачиваемых Арендатором по настоящему Договору.

9.9. Стороны подтверждают возможность осуществления электронного документооборота в отношении Договора, Дополнительных соглашений, Приложений, претензий, уведомлений, актов приема-передачи нежилого помещения, соглашения о расторжении Договора, актов сверки взаимных расчетов, а также первичных учетных документов (товарные накладные, счета-фактуры, УПД, акты сдачи-приемки оказанных услуг, акты сдачи-приемки выполненных работ и иные первичные документы) электронном виде по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (далее - УКЭП). Обмен документами в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи осуществляется через организации, обеспечивающие обмен открытой и конфиденциальной информацией по телекоммуникационным каналам связи в рамках электронного документооборота в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – Оператор).

Оператором Арендодателя при обмене документами в электронном виде является: ООО «Такском» (ИНН 7704211201), идентификатор участника обмена электронными документами 2AL-8826B3BF-833B-4752-A9FF-VE6C93BA7073-00000.

Оператором Арендатора при обмене документами в электронном виде является: _____ (ИНН _____), идентификатор участника обмена электронными документами _____.

Электронные документы признаются равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью уполномоченных представителей Сторон, при условии, что электронные документы заверены усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных лиц Сторон.

Документы, используемые в системе электронного документооборота, принимаются Сторонами к учету в качестве первичных учетных документов, используются в качестве доказательства в суде и предоставляются в государственные органы в случае запросов.

Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней информировать друг друга о невозможности обмена документами в электронном виде, подписанными УКЭП, в случае технического сбоя внутренних систем Стороны. В этом случае, в период действия такого сбоя, Стороны производят обмен документами на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

9.10. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает получение согласия от своих сотрудников и работников на обработку Арендодателем их персональных данных в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – подтверждение).

Арендодатель обязуется производить обработку персональных данных сотрудников и работников Арендатора исключительно в целях надлежащего исполнения договорных обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.11. За нарушение Арендатором подтверждения в соответствии с п. 9.10. настоящего Договора, Арендодатель не несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.12. Сообщения, уведомления, требования и Акты Арендодателя будут считаться направленными надлежащим образом и получены Арендатором если они направлены по электронной почте, указанной в разделе 10 настоящего Договора или переданы уполномоченным сотрудникам Арендатора, находящимся на Объекте. При этом Арендодатель, предпримет все необходимые действия для передачи оригиналов документов в случае, если это необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Документы, направленные по электронной почте, а также распечатки электронных сообщений могут быть использованы в качестве письменных доказательств, имеющих юридическую силу.

9.13. Приложения: План расположения арендуемого Помещения (Приложение № 1).

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	ООО «Бегта»	Арендатор:	
ИНН	7736531500	ИНН	

КПП	775101001	КПП	
ОГРН	1057749105590	ОГРН	
Адрес местонахождения	142111, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Щербинка, г. Щербинка, ул. Кутузова, д. 12	Адрес местонахождения	
Адрес для корреспонденции	142111, г. Подольск, Художественный пр., д. 4, а/я 2221	Адрес для корреспонденции	
Расчетный счет	40702810040000060502	Расчетный счет	
Банк	ПАО СБЕРБАНК	Банк	
Корр. счет	3010181040000000225	Корр. счет	
БИК	044525225	БИК	
e-mail	arenda@strotskis-bc.ru	e-mail	
телефон	+7(495) 989-22-32	телефон	
Генеральный директор		Генеральный директор	
_____ /Козлова Е.С. /		_____ / _____ /	
М.П.		М.П.	

План расположения арендуемого Помещения
___ этаж корпуса К1

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	ООО «Бетта»	Арендатор:	
Генеральный директор _____/Козлова Е.С./			
М.П.			