

ДОГОВОР № 01/01/2017

аренды

г. Москва

«01» января 2017 г.

_____ в лице Генерального директора _____, действующего в соответствии с Уставом, и в дальнейшем именуемое «Арендодатель», с одной стороны, _____ в лице Генерального директора _____, действующего в соответствии с Уставом, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное пользование нежилое помещение, в дальнейшем именуемое как «Помещение», общей площадью _____ прин
адажающий на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве _____

Арендодатель гарантирует, что помещение не заложено и не содержит ни каких обременений со стороны третьих лиц.

1.2. Назначение использования помещения: административное.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия договора аренды устанавливается с _____ по _____ включительно.

2.2. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с даты его заключения. В случае необходимости государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством договор считается заключенным с даты такой регистрации.

Во всех случаях условия заключенного договора применяются к отношениям сторон, возникшим на дату подписания настоящего договора обеими сторонами.

2.3. Подготовка и оформление документов, оплата государственной пошлины по государственной регистрации договора в Московском комитете по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним возлагаются на Арендатора.

2.4. Обязательства по договору распространяются на весь срок действия договора.

2.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Передача помещения производится по Акту приема-передачи, который подписывается обеими сторонами. Датой передачи помещения сторонами признается подписание акта приема-передачи.

3.2. В Акте фиксируется техническое состояние на дату сдачи его в аренду.

3.3. Уклонение Арендатора от подписания Акта приема-передачи рассматривается как отказ от принятия помещения.

3.4. При прекращении действия договора аренды помещение передается Арендатором Арендодателю по Акту приемки-передачи в течение 3(трех) дней с даты его прекращения.

3.5. Если Арендатор не освободил помещение в случаях и сроки, предусмотренные настоящим договором, либо несвоевременно освободил арендуемое помещение, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. При недостаточности указанной платы для покрытия убытков Арендодатель вправе потребовать их возмещения. Убытки взыскиваются в полной сумме сверх неустойки, предусмотренной настоящим договором.

4. СОХРАННОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Сохранность помещения в числе прочих может обеспечиваться путем его страхования от рисков утраты и порчи.

Арендодатель _____

Арендатор _____

4.2. Арендатор может за свой счет застраховать в пользу Арендодателя арендуемое помещение от риска гибели или повреждений, риска, возникающего вследствие причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, работников и иных граждан, а также риска ущерба, который может быть причинен зданию и находящемуся в нем арендуемому помещению.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Арендодателя.

5.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеют право на вход в помещение с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в любое время в течение рабочего дня с 9.00 до 18.00, а в отдельных случаях, не терпящих отлагательства, и в любое другое время.

5.1.2. Арендодатель вправе требовать от Арендатора соблюдения условий настоящего договора, предупреждать о возможности расторжения договора в одностороннем порядке при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных договором аренды.

5.1.3. При нарушении Арендатором сроков оплаты аренды Арендодатель имеет право требовать от Арендатора подтверждения его платежеспособности (поручительство, банковская гарантия и т.д.). В случае отказа представления таких подтверждений Арендодатель вправе отказать Арендатору в пролонгировании (возобновлении) договора аренды на следующий срок.

5.1.4. При несвоевременной оплате, либо нарушении дважды в течение срока действия договора условий оплаты аренды, Арендодатель предупреждает Арендатора о возможном расторжении договора в одностороннем порядке в связи с существенным нарушением условий договора.

5.1.5. Арендодатель обязан:

- при изменении площади помещения, а также изменения арендной платы, своевременно уведомлять Арендатора о произведенной корректировке арендной платы путем направления в адрес Арендатора соответствующего уведомления;
- осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего договора, осуществлять учет арендных и иных платежей по настоящему договору, обеспечивает хранение всей документации, связанной с заключением договора аренды;
- обеспечить линиями телефонной связи;
- обеспечить беспрепятственный доступ персонала и посетителей Арендатора в рабочее время в арендуемое помещение согласно условий пропускного режима.

5.1.6. В срок до _____ включительно Арендодатель обязан передать помещение Арендатору по Акту приема-передачи.

5.1.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендодателя, арендная плата за последний месяц аренды, уплаченная Арендатором, возвращается последнему за вычетом суммы в размере, пропорциональном фактическому количеству дней пользования арендованным помещением.

5.1.8. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению.

5.1.9. Обеспечить эксплуатационное и коммунальное обслуживание помещения.

5.2. Права Арендатора:

5.2.1. Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по договору аренды обязательства, имеет преимущественное перед другими лицами право заключить договор на новый срок. В этом случае Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за 30 дней до окончания действия настоящего договора.

5.2.2. По письменному согласованию с арендодателем устанавливать собственное оборудование и производить улучшение арендованного помещения. Стоимость улучшений арендуемого помещения возмещению не подлежит.

5.3. Обязанности Арендатора:

5.3.1. Арендатор обязуется до подписания Акта приема-передачи помещения предоставить Арендодателю надлежаще заверенные копии учредительных документов (свидетельство о регистрации, Устав, учредительный договор) и документы, подтверждающие юридическое и фактическое местонахождение Арендатора, а также почтовый адрес.

5.3.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за помещение в установленные договором сроки.

Арендодатель _____

Арендатор _____

5.3.3. Арендатор обязан в течение 7 дней с даты подписания настоящего договора принять помещение от Арендодателя по акту приемки-передачи.

5.3.4. Арендатор обязан использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего договора

5.3.5. Арендатор обязан не позднее, чем за один месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

5.3.6. В случае досрочного расторжения договора аренды по требованию Арендатора, оплаченные суммы возврату не подлежат.

5.3.7. Арендатор обязан поддерживать помещение в исправном техническом и санитарном состоянии, а также за свой счет производить его текущий ремонт. Арендатор принимает все необходимые меры для поддержания всех инженерных систем нежилого помещения в исправном состоянии: отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и т.д.

5.3.8. Соблюдение требований пожарной безопасности в арендованном помещении отнесено к обязанностям Арендатора. Из числа сотрудников Арендатора должен быть назначен ответственный за пожарную безопасность помещения.

5.4. Арендатор обязан:

- обеспечить доступ специалистов в помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций арендуемого помещения, связанного с общей эксплуатацией здания;
- при наличии в помещении инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб в любое время суток;
- обеспечить беспрепятственный допуск в помещение представителей органов исполнительной власти и административных органов (пожарной и технических инспекций) с целью проверки документации и контроля за использованием помещений;
- Арендатор не вправе производить какую-либо перепланировку или переоборудование помещения либо его части без разрешения Арендодателя;
- при проведении общего капитального ремонта здания Арендатор может принимать долевое участие в финансировании ремонта пропорционально доле арендуемой площади;
- Арендатор не вправе сдавать арендованное помещение в субаренду;
- при истечении срока Договора аренды Арендатор обязан в месячный срок до окончания действия Договора письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок;
- Арендатор обязуется не хранить, не использовать в арендуемом помещении предметы и вещества опасные для жизни и здоровья людей, а также другие вещества и предметы, запрещенные к использованию в хозяйственном обороте, действующим Законодательством РФ.

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Арендатор ежемесячно не позднее 5-го числа текущего месяца вносит арендную плату за текущий месяц.

6.2. Размер арендной платы и порядок оплаты устанавливается дополнительным соглашением, подписываемым обеими сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего договора

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных настоящим договором, в соответствии с действующим законодательством Р.Ф.

7.2. В случае не поступления арендных платежей в предусмотренные настоящим договором сроки Арендатор выплачивает штраф в размере 0,5%, с просроченной суммы, за каждый день просрочки.

Уплата штрафа не освобождает арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору, в том числе от арендных платежей.

7.3. В случае неправильного оформления платежных поручений оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе взыскать санкции за просрочку платежей.

Нарушение сроков перечисления арендных платежей по вине банка, обслуживающего Арендатора, не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

Арендодатель _____

Арендатор _____

В случае заключения Договора на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время поставить вопрос о необходимости расторжения настоящего договора в одностороннем порядке, предупредив другую сторону за три месяца.

7.4. Арендодатель не отвечает за недостатки сдаваемого в аренду помещения, полностью или частично препятствующие пользованию, в случае если эти недостатки были оговорены с арендатором при заключении договора, либо были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра помещения при заключении договора и передаче его в аренду.

7.5. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества, принадлежащего Арендатору и находящегося в арендуемом помещении.

7.6. За несвоевременный возврат арендованного помещения (нарушение сроков освобождения помещения) Арендатор уплачивает пеню в размере и порядке, определенными п. 7.2. настоящего договора.

7.7. Арендатор несет ответственность за надлежащее техническое состояние и сохранность арендуемого помещения. В случае порчи помещения по его вине Арендатор возмещает Арендодателю полную стоимость ремонтно-восстановительных работ.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Такое соглашение требует письменного оформления и подписания обеими сторонами.

Предложение об изменении или расторжении договора направляются заинтересованной стороной другой стороне в разумный срок, но не позднее 30 дней до предполагаемого изменения или расторжения настоящего договора.

8.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в случаях существенного нарушения условий договора, а именно когда Арендатор:

- использует арендуемое помещение с существенным нарушением условий договора или назначения помещения, оговорённого в договоре аренды либо с неоднократными нарушениями договора аренды;
- существенно ухудшает состояние помещения;
- произвёл переоборудование или перепланировку помещения без согласования с Арендодателем;
- при задолженности в оплате более 30 дней;
- уклоняется от подписания акта приема-передачи помещения;
- в течение двух или более периодов оплаты подряд или с перерывами производит оплату аренды в неполном объеме;

8.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью или частично в случаях, указанных в п.п. 8.2. настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, предварительно в срок не позднее 30 дней, письменно уведомив об этом, Арендатора.

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно через Суд по требованию арендатора в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию арендуемым помещением в соответствии с условиями настоящего договора:

В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

До обращения в суд арендатор не позднее 30 дней обязан направить арендодателю письменное предложение о расторжении договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом Договора.

8.5. В случае заключения Договора на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время поставить вопрос о необходимости расторжения настоящего договора в одностороннем порядке, предупредив другую сторону за три месяца;

8.6. Настоящий договор может быть расторгнут в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора

В случае не достижения соглашения между сторонами о расторжении договора по данному основанию стороны вправе обратиться в арбитражный суд.

8.7. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме и порядке, что и при заключении договора аренды.

Арендодатель _____

Арендатор _____

9.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае расторжения настоящего договора по согласию обеих сторон, либо в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством или настоящим договором, а также в случае отказа сторон от исполнения договора, Арендодатель при уклонении Арендатора от подписания акта приема-передачи и фактического освобождения арендуемого помещения, вправе самостоятельно осуществить перемещение имущества, находящегося в арендуемом помещении, на хранение в складские помещения Арендодателя. При этом Арендодатель в разумный срок (не позднее 10 дней до предполагаемого действия) уведомляет Арендатора о дате предполагаемого составления акта, описи и перемещения имущества на склады временного хранения. Арендодатель предпринимает необходимые меры к сохранности имущества и его последующей передаче Арендатору.

10. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. При изменении организационно-правовой формы, названия, местонахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае принятия решения о ликвидации либо реорганизации юридического лица сторона настоящего договора обязуется письменно уведомить другую сторону в срок, не превышающий 14(четырнадцати) календарных дней о произошедших изменениях.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Стороны обязуются предпринимать необходимые усилия для разрешения споров, возникших из настоящего договора, путем переговоров. В случае невозможности достижения соглашения стороны обращаются в арбитражный суд г. Москвы.

10.4. Внесение каких-либо изменений и дополнений в настоящий договор допускается только с письменного согласия обеих сторон.

10.5. Настоящий договор составлен в двух оригинальных экземплярах на русском языке (по одному экземпляру для каждой из сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

12. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Генеральный директор

Генеральный директор

«__» _____ Г.

«__» _____ Г.

М.П.

М.П.

Арендодатель _____

Арендатор _____

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

г. Москва

к договору № _____.

_____ в лице Генерального директора _____, действующего в соответствии с Уставом, и в дальнейшем именуемое «Арендодатель», с одной стороны, и _____), в лице Генерального директора _____, действующего в соответствии с Уставом, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, в соответствии с п. 6.2 договора аренды № _____ заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

1. Арендная плата определяется как сумма двух частей: постоянной части и переменной части.

1.1. Постоянная часть арендной платы определена в размере _____ рублей в месяц, в том числе НДС 18% - _____ рублей. В постоянную часть арендной платы включаются: стоимость коммунальных платежей и других эксплуатационных расходов (холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, канализация, наружное освещение здания, вывоз мусора с мест общего сбора мусора, уборка снега и очистка улиц, прилегающих к зданию, уход, обслуживание и чистка площадей общего пользования, лестниц, коридоров и т.д., а также общих технических сооружений и инженерных систем административного здания), а также плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке, с территориями общего пользования.

Арендная плата начисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения до даты фактического освобождения помещения Арендатором. В случае пользования помещением неполный календарный месяц, постоянная часть арендной платы рассчитывается пропорционально количеству календарных дней пользования помещением в неполном месяце.

Постоянная часть арендной платы уплачивается в следующем порядке:

В течение 2 (двух) рабочих дней после подписания Акта приема-передачи помещения Арендатор уплачивает Арендодателю в порядке предоплаты постоянную часть арендной платы за первый неполный месяц аренды и следующий за ним полный месяц аренды;

Все последующие месяцы аренды Арендатор оплачивает в порядке предоплаты не позднее 5 (пятого) числа текущего месяца за аренду помещения в текущем месяце.

1.2. Переменная часть арендной платы оплачивается ежемесячно и определяется как произведение фактического объема потребленной Арендатором электроэнергии в арендуемом помещении в предыдущий месяц на тариф за кВтч для одноставочного тарифа в рублях с НДС ОАО «Мосэнергосбыт». Фактический объем потребленной Арендатором электроэнергии (мощности) (кВтч) за месяц определяется на основании показаний приборов учета электроэнергии (мощности), установленных в Помещении.

Переменная часть арендной платы оплачивается на основании счета, выставяемого Арендодателем в месяце, следующем за оплачиваемым месяцем. Счет на оплату переменной части арендной платы оплачивается в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его получения.

2. В случае досрочного расторжения Договора аренды, либо отказа от исполнения договора по инициативе Арендатора оплаченная сумма возврату не подлежит.

3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендодателя, арендная плата за последний месяц аренды, уплаченная Арендатором, возвращается последнему за вычетом суммы в размере, пропорциональном фактическому количеству дней пользования арендованным помещением.

4. Все платежи осуществляются в Российских рублях.

5. В случае изменения условий оплаты аренды помещения, сторонами оформляется дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Генеральный директор

АРЕНДАТОР
Генеральный директор

«__» _____ г.

«__» _____ г.

М.П.

М.П.

Арендодатель _____

Арендатор _____

А К Т
приема-передачи помещений
к договору аренды _____

г. Москва _____

Настоящий **АКТ** составлен в рамках договора _____ между _____ (АРЕНДОДАТЕЛЬ) в лице Генерального директора _____, и _____ (АРЕНДАТОР) в лице Генерального директора _____, в том, что АРЕНДОДАТЕЛЬ передал, а АРЕНДАТОР принял нежилое помещение общей площадью _____ кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, _____, в технически исправном состоянии.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Генеральный директор

Генеральный директор

«__» _____ г.

«__» _____ г.

М.П.

М.П.

Арендодатель _____

Арендатор _____