ДОГОВОР

аренды нежилых помещений №\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ год |

Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава,

и Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор (далее - «настоящий Договор» или «Договор») о нижеследующем:

## ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью \_\_\_ квадратных метров, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – объект/помещение) на \_\_\_\_\_ этаже в здании (лит. \_\_).
  2. Объект передается Арендатору для использования в качестве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ помещения в состоянии, пригодном для нормальной эксплуатации.
  3. На момент заключения настоящего Договора Объект не обременен.
  4. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_» \_\_\_ 20\_\_ года сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  5. Настоящий договор вступает в действие с момента его подписания обеими сторонами и действует в течение 11 месяцев с момента его подписания.
  6. Начисление арендной платы осуществляется с «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года.
  7. Если за \_\_ месяц\_ до истечения срока действия настоящего Договора не одна из сторон не заявит о своем желании расторгнуть его, настоящий Договор автоматически продлевается на 11 месяцев.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Арендодатель обязуется:**
      1. Арендодатель обязуется передать Арендатору помещения в течение \_\_ календарных дней с даты подписания настоящего договора.
      2. Арендодатель обеспечивает передачу Помещения Арендатору по «Акту приема-передачи» (Приложение № 2 к настоящему Договору аренды) с указанием в нем его фактического состояния. Для целей соблюдения срока, установленного в настоящем договоре, Стороны обмениваются подписанными документами в сканированном виде посредством электронной почты, но с последующим обязательным отправлением заказным почтовым отправлением или экспресс - почтой. Передаточный Акт составляется уполномоченными представителями Сторон с указанием технического состояния передаваемого Помещения и Оборудования, их пригодности для использования по Целевому Назначению, а также с указанием результатов, проведенных Сторонами пусковых испытаний Оборудования. С момента подписания «Акт приема-передачи» является неотъемлемым приложением к настоящему договору аренды и подтверждает начало течения срока аренды, в соответствии с п.1.5. договора аренды.
      3. Арендодатель обязуется при подписании настоящего Договора предоставить Арендатору копии всех необходимых документов, включая учредительные документы.
      4. Обеспечить возможность беспрепятственного и непрерывного использования Помещения Арендатором в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.2. настоящего Договора, для чего заключить с соответствующими службами/организациями договоры на бесперебойное предоставление эксплуатационных услуг.
      5. Прилагать все зависящие от него усилия для обеспечения бесперебойного электроснабжения Помещения.
      6. Прилагать все зависящие от него усилия для обеспечения бесперебойного снабжения Помещения тепловой энергией, водоснабжения, канализацией, а также температурного режима в Помещении в соответствии с нормами СНиП, но в зимнее время не ниже \_\_ градусов Цельсия, в летнее время не выше \_\_ градусов Цельсия.
      7. Прилагать все зависящие от него усилия для обеспечения бесперебойного и беспрепятственного подъезда транспортных средств *посетителей (клиентов)* Арендатора к Зданию и доступ клиентов в Помещение.
      8. Обеспечить возможность работы помещения Арендатора, для доступа посетителей, ежедневно без выходных и перерыва на обед: с 00.00 до 00.00.
      9. Устранять возникшие неисправности, аварии и их последствия за периметром помещения Арендатора. Аварии и их последствия, возникшие у Арендодателя и Третьих лиц вне Помещения по вине Арендатора, его субарендаторов, его сотрудников устраняются за счёт Арендатора на основании двустороннего акта в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты подписания такого акта при предъявлении Арендодателем. В случае не подписания Арендатором такого акта в течение 10 (Десяти) дней с даты его предоставления, размер ущерба, определенный Арендодателем в таком акте, считается принятым Арендатором и подлежит возмещению либо устранению Арендатором в указанный в настоящем пункте срок.
      10. В случае причинения по вине Арендодателя, эксплуатационных служб, с которыми у Арендодателя заключены договора, ущерба имуществу Арендатора, возместить возникший в связи с этим ущерб в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта при предъявлении Арендатором документального подтверждения ущерба.
      11. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты обращения Арендатора рассматривать планы и/или техническую спецификацию Арендатора относительно отделки, переоборудования, перепланировки Помещения, либо в указанный срок обосновать невозможность согласования в представленном виде.
      12. Арендодатель обязуется своевременно (в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента изменения) письменно извещать Арендатора о реорганизации, изменении наименования, номера расчетного счета и/или обслуживающего банка, адреса местонахождения, почтового адреса и любых других изменениях, и событиях, имеющих значение для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.
      13. Арендодатель обязуется надлежащим образом исполнять другие обязанности, обусловленные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
      14. Несмотря на положение настоящего Договора, за исключением случаев, явившихся результатом умышленных или небрежных виновных действий или бездействий со стороны Арендодателя, Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором, его представителями, служащими, работниками, субарендаторами, агентами, приглашенными лицами или посетителями в случае, если беспрепятственное и непрерывное пользование Арендатором Помещением, Местами общего пользования или местами парковки нарушаются, в том числе:
          1. действиями других арендаторов или пользователей в Здании или соседних зданиях/сооружениях, причиняющих неудобство Арендатору;
          2. тяжелыми погодными условиями;
          3. исполнением Арендодателем и/или другими арендаторами обязательных для исполнения предписаний уполномоченных органов власти.
      15. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт Помещений.
   2. **Арендодатель вправе:**
      1. Производить осмотр Помещения с целью проверки технического состояния и порядка его использования Арендатором.

Осмотр производится уполномоченными на то лицами Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора. Кроме того, представители Арендодателя имеют право доступа в Помещение в сопровождении представителей Арендатора в любое время при аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению.

Арендодатель вправе в сопровождении сотрудников Арендатора производить снятие показаний приборов учета, установленных в арендуемом Помещении.

* + 1. В случае передачи прав и обязанностей по управлению Зданием управляющей компании, Арендодатель и/или Управляющая компания вправе устанавливать по соглашению с Арендатором обязательные для Арендатора, его субарендаторов, агентов, сотрудников Правила, в том числе правила безопасности в Здании, соответствующие действующему законодательству Российской Федерации. Правила не могут устанавливать новые штрафные санкции в отношении Арендатора, дополнительные расходы, устанавливать ограничения/запрет в пользовании Помещением, дополнительные основания для расторжения настоящего Договора со стороны Арендодателя.
    2. Арендодатель имеет право производить реконструкцию, перепланировку Помещения, а также иные виды общестроительных работ, без согласия Арендатора, кроме случаев, если такие действия затрагивают Помещение, изменяют целевое назначение Помещения, ограничивают доступ посетителей в Помещение, препятствуют его использованию Арендатором по назначению, указанному в п. 1.2. настоящего Договора. В случае необходимости производства указанных выше работ в непосредственной близости от Помещения (включая производство работ на площадях Здания, расположенных непосредственно над Помещением) Арендодатель обязуется не менее чем за 2 (два) рабочих дня согласовать с Арендатором виды работ, порядок, сроки и время суток проведения таких работ.
    3. В случае проведения плановых работ Арендодатель должен известить Арендатора о времени посещения не менее, чем за 3 (Три) календарных дня.
    4. Не взирая на положения п. 2.2.5. настоящего Договора, в случае наступления обстоятельств, требующих немедленного вмешательства Арендодателя, Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Помещение с обязательным уведомлением Арендатора и составлением Акта вскрытия Помещения.
    5. Требовать приведения Помещения в надлежащее состояние, в случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, обнаружения любых перегородок или перекрытий, любых переделок или прокладок сетей, совершенных без предварительного письменного согласия Арендодателя.
  1. **Арендатор обязуется:**
     1. Одновременно с подписанием настоящего Договора предоставить Арендодателю заверенные Арендатором копии учредительных документов.
     2. Принять Помещение от Арендодателя по «Акту приема-передачи» в течение \_\_ (\_\_\_\_) календарных дней с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
     3. Использовать Помещение в полном объеме в соответствии с назначением, указанным в п. 1.2. настоящего Договора, не меняя профиля без предварительного письменного разрешения Арендодателя.
     4. Обеспечивать физическую сохранность коммуникаций и оборудования.
     5. В установленные сроки вносить Арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим Договором.
     6. Соблюдать требования противопожарной безопасности, правила техники безопасности, санитарно-гигиенические и экологические нормы и правила, нормы общественного порядка, ответственность за выполнение которых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора возложена на Арендатора. В том числе:
        1. Утвердить и довести до своих сотрудников локальный акт (приказ), запрещающий курение табачных изделий в Здании/помещении, в том числе в Помещениях, за исключением предусмотренных Арендодателем специальных мест.
        2. Назначить и представить Арендодателю ответственного сотрудника за соблюдение санитарной и противопожарной безопасности, с указанием контактных телефонов для круглосуточной связи. Ознакомить всех сотрудников с инструкцией о мерах пожарной безопасности.
        3. Выполнять законные предписания органов пожарного надзора и иных органов государственной власти в отношении Помещения.
     7. В случае нанесения ущерба имуществу Арендодателя в результате виновных действий Арендатора, в том числе и вследствие перепланировки и переоборудования Помещения, несогласованной с Арендодателем, Арендатор возмещает причиненный ущерб. Сумма ущерба, причиненного имуществу Арендодателя виновными действиями Арендатора, должна быть возмещена Арендатором в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания двухстороннего акта и предоставления Арендатору документов, подтверждающих сумму нанесенного ущерба.
     8. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.
     9. Не осуществлять работы по перепланировке и переоборудованию Помещения без письменного согласования Арендодателя.
     10. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение в соответствии с условиями п. 2.2. настоящего Договора, а также обеспечивать доступ специалистов Арендодателя для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций.
     11. Не позднее 10 (десять) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора аренды возвратить Помещение Арендодателю по акту приема-сдачи (Приложение № 3 к настоящему договору) в состоянии, в котором оно находилось на момент подписания Сторонами «Акта приема-передачи», с учетом нормального износа и произведенных Арендатором с согласия Арендодателя неотделимых улучшений.

Произведенные Арендатором отделимые без вреда для Помещения улучшения являются собственностью Арендатора и могут, при прекращении настоящего Договора, быть изъяты им либо переданы Арендодателю на взаимосогласованных условиях.

Под отделимыми улучшениями и изменениями, принадлежащими Арендатору, Стороны понимают:

1. *Складское, офисное, бытовое, технологическое, электронное оборудование, установленное Арендатором;*
2. *Оформительские вывески, наружная реклама; установленная Арендатором;*
3. *Кондиционеры, вентиляционное оборудование, установленное Арендатором;*
4. *Светильники, мини-АТС, установленные Арендатором.*
5. *Межкомнатные двери, шкафы-купе, установленные Арендатором;*
6. *Офисная, бытовая и технологическая мебель. Торговое оборудование.*

*Не являются улучшениями и принадлежат Арендатору: товар; средства связи; документация; сейфы; оргтехника; бытовая техника.*

Произведенные за счет Арендатора и с согласия Арендодателя улучшения, не отделимые без вреда для Помещения, при прекращении настоящего Договора безвозмездно передаются в собственность Арендодателя, если иное не предусмотрено Договором или соглашением Сторон.

* + 1. Своевременно письменно извещать Арендодателя (в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента изменения) о реорганизации, изменении наименования, номера расчетного счета и обслуживающего банка, адреса места нахождения (юридического адреса), почтового адреса и о других сведениях, имеющих значение для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.
    2. Не использовать Помещение для ведения совместной деятельности по договорам простого товарищества, а также для предоставления юридического адреса, не вносить право аренды Помещения в уставный капитал (фонд) хозяйственных обществ и товариществ.
    3. Принимать все возможные меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Помещения, его экологическое и санитарное состояние.
    4. При возврате Помещения Арендодателю в связи с прекращением действия договора аренды Арендатор обязан произвести уборку Помещений, вывезти мусор и все свое имущество, а также устранить за свой счет все неполадки оборудования и коммуникаций, которые произошли по вине Арендатора, или которые должны быть устранены с учетом обязательств Арендатора по текущему ремонту Помещения.
    5. По окончанию срока действия настоящего Договора или его досрочном расторжение все рекламные щиты, плакаты и т.п. должны быть сняты Арендатором самостоятельно и за свой счет в течение 5 (пяти) дней с даты окончания срока действия настоящего Договора или с даты его досрочного расторжения.
    6. Незамедлительно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или обязательных предписаниях в отношении Помещения, полученных от органов власти, и не предпринимать никаких действий в отношении таких уведомлений и предписаний без согласования с Арендодателем.
    7. Арендатор обязан обеспечить страхование риска ответственности перед третьими лицами. Арендатор обязуется за свой счет заключить договор о страховании всего своего имущества.
    8. При необходимости проводить за свой счет необходимые мероприятия по содержанию и обслуживанию Помещения, в том числе производить за свой счет текущий ремонт Помещения, а также вывесок Арендатора в Помещении и за его пределами, если установление таковых прямо согласовано с Арендодателем в письменной форме.
    9. Арендатор обязуется за свой счет установить счетчики различного назначения, для определения показаний по переменной составляющей арендной платы, в соответствии с   
       п. 3.1.2. настоящего Договора.
    10. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее \_\_ (\_\_) месяцев до окончания срока настоящего договора аренды.
    11. Выполняемые Арендатором строительные и (или) отделочные работы, а также используемые при их производстве материалы, оборудование должны соответствовать предъявляемым к ним требованиям действующего законодательства РФ, а также должны иметь (если это прямо предусмотрено законом, техническим регламентом) соответствующие сертификаты соответствия.
    12. В случае нарушения Арендатором требований уполномоченных органов, которые повлекли для Арендодателя штрафные санкции оплатить в течение 3 (трех) рабочих дней счет, выставленный Арендодателем на сумму такого/таких штрафа/штрафов.
  1. **Арендатор вправе:**
     1. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Помещении любые, не противоречащие действующему законодательству: оборудование, приспособления для торговли и деловой деятельности, системы и оборудование охраны и другую собственность, которые он считает необходимыми или целесообразными.
     2. Только по письменному согласованию с Арендодателем, без дополнительной платы, производить за свой счет улучшения, включая перепланировку и переоборудование арендуемого Помещения, не нарушающие требования, предъявляемые к подобным объектам, оформив разрешение на проведение таких работ в соответствии с действующим законодательством.
     3. Самостоятельно организовать внутреннюю охрану Помещения и находящегося в нем имущества, за свой счет устанавливать любые разрешенные к использованию системы безопасности и вводить пропускной режим допуска в Помещение.
     4. Запрашивать у Арендодателя документы, необходимые для осуществления основной деятельности для их последующего предоставления в государственные органы и/или коммерческие организации, осуществляющие выдачу необходимой Арендатору разрешительной документации (разрешение на торговлю, сертификаты, согласования и т.д.). Арендодатель обязан предоставлять запрашиваемые документы в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня запроса Арендатора, но с учетом установленных нормативными актами сроков оформления соответствующими органами государственной или муниципальной власти.
     5. Только с предварительного письменного согласия Арендодателя:
  2. - передавать (уступать, в том числе в субаренду) свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с сохранением деятельности, предусмотренной п.1.2. настоящего Договора;
  3. - осуществлять работы по перепланировке и переоборудованию Помещения, требующие оформления разрешений на их проведение.
  4. 2.4.6. Только с предварительного письменного согласия Арендодателя, передавать Помещение и/или его часть по договору субаренды.

## ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

* 1. **Авансовые платежи:** 
     1. В течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Акта приёма- передачи Помещения перечислить на расчетный счет Арендодателя аванс № 1 в размере Постоянной составляющей Арендной платы за 1 (Один) месяц в сумме, -------- (-----------) рублей, НДС не облагается. Аванс №1 уплачивается в счет арендной платы за первый месяц аренды.

В течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами настоящего \договора перечислить на расчетный счет Арендодателя аванс № 2 в размере Постоянной составляющей Арендной платы за 1 (Один) месяц в сумме, -------- (-----------) рублей, НДС не облагается.

Аванс №2 является обеспечительным платежом на случай неисполнения Арендатором условий настоящего договора. Аванс №2 не подлежит возврату полностью, либо частично в случае расторжения, прекращения настоящего договора аренды, когда Арендатором нарушены условия договора аренды и приложений к нему либо виновные действия арендатора повлекли документально подтвержденные материальные затраты Арендодателя. В случае надлежащего исполнения Арендатором условий настоящего договора, Авансовый платеж №2 (обеспечительный платёж) засчитывается Арендодателем в счёт оплаты арендной платы за последний месяц аренды.

* + 1. Переменная составляющая арендной платы начисляется с даты подписания Акта приема-передачи. Указанная плата определяется Арендодателем исходя из показателей счетчиков, установленных в Помещении, согласно использованным Арендатором услугам (отопление, снабжение горячей и холодной водой, канализация, электроэнергия, холодоснабжение и т.д.) по расчету, предоставляемому Арендодателем, на основании выставляемых счет-фактур и актов оказанных услуг.
  1. Арендатор выплачивает Арендодателю Арендную плату за пользование Помещением (далее – «Арендная плата»), которая рассчитывается Арендодателем исходя из двух составляющих:
     1. Постоянной составляющей Арендной Платы - в сумме, эквивалентной ------(------------) рубль - копейка за 1 (Один) квадратный метр Помещения в месяц, НДС не облагается.
     2. Переменной составляющей Арендной платы, которая включает в себя «коммунальные услуги» и определяется по показаниям счетчиков, установленных в Помещении, а при отсутствии счетчиков – расчетным путем, на основании тарифов потребляемых Арендатором услуг (отопление, снабжение горячей и холодной водой, канализация, электроэнергия, холодоснабжение, и т.д.), установленных соответствующими уполномоченными государственными органами и поставщиками услуг, на основании счетов Арендодателя.
  2. Оплата Постоянной составляющей Арендной платы осуществляется в российских рублях.
  3. Постоянная составляющая Арендная плата вносится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее ----- (---------) числа оплачиваемого месяца.
  4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер Постоянной составляющей Арендной платы начиная со второго года аренды в сторону увеличения не чаще одного раза в год и не более чем на 5 (пять) % (процентов), не более, чем на 7 (семь) % (процентов) начиная с ----------- года аренды. Уведомление об изменении Постоянной составляющей Арендной платы должно быть направлено Арендатору не менее чем за 30 календарных дней.
  5. Датой начала начисления переменной составляющей арендной платы является дата подписания «Акта приёма-передачи Помещения.
  6. Переменная составляющая Арендной платы вносится в течение 5 (Пяти) дней с даты предоставления Арендодателем расчета Переменной составляющей Арендной платы. Арендатору предоставляется расчет Переменной составляющей Арендной платы за истекший месяц до 15-го числа месяца, следующего за отчетным.
  7. Арендодатель ежемесячно выставляет Арендатору счета – фактуры и акты оказанных услуг за истекший месяц. Счет – фактура и акт выставляется на дату оказания услуг в российских рублях, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим.
  8. Арендатор считается исполнившим обязательства по внесению платежей, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, со дня поступления соответствующих денежных средств на счет Арендодателя.
  9. Стороны обязуются ежеквартально осуществлять сверку взаиморасчетов по настоящему Договору. Сторона, получившая Акт сверки взаиморасчетов, обязана в течение 10 (десять) рабочих дней с момента получения подписать данный Акт сверки или направить мотивированный отказ. В противном случае Акт сверки взаиморасчетов считается принятым Сторонами c учетом суммы, указанной Стороной, первоначально направившей Акт сверки на согласование.

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

* 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.
  2. При задержке исполнения и/или неисполнении и/или ненадлежащем исполнении Арендодателем обязательств, предусмотренных пунктами 2.1.1, 2.1.6, 2.1.11. Договора, Арендодатель обязуется по письменному требованию Арендатора выплатить Арендатору штраф в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от суммы месячной Постоянной составляющей Арендной платы, предусмотренной п. 3.1.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.
  3. В случае если Помещение (или его часть) не может быть использовано по назначению, согласно п.1.2. Договора, вследствие обстоятельств, не зависящих от Арендатора (в том числе вследствие возникновения аварий в инженерных сетях, отсутствия энергоресурсов, а также вследствие производства Арендодателем строительно-монтажных, ремонтных и иных работ), Арендная плата должна быть уменьшена по согласованию Сторон пропорционально неиспользуемой площади. Факт невозможности использования Помещения (или его части) подтверждается актом комиссии, состоящей из представителей Арендатора, Арендодателя и представителей эксплуатационных служб.
  4. За просрочку подписания «Акта приема-передачи» виновная Сторона уплачивает пеню в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % (процента) месячной суммы Постоянной составляющей Арендной платы за каждый день просрочки.
  5. При задержке исполнения и/или неисполнении и/или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных п. 4.1 и п. 4.2.настоящего Договора, Арендатор по письменному требованию Арендодателя уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % (процента) от суммы ежемесячной Постоянной составляющей арендной платы за каждый день просрочки*.*
  6. В случае самовольного изменения Арендатором существующих инженерных сетей, без письменного согласования с Арендодателем, повлекшее возникновение аварийных ситуаций, Арендатор несет ответственность за нанесенный документально подтвержденный ущерб в полном объеме.
  7. В случае просрочки освобождения помещения при досрочном расторжении или прекращении Основного договора аренды в связи с истечением срока, на который он заключен, Арендатор по письменному требованию Арендодателя уплачивает Арендодателю соответствующую часть арендных платежей, предусмотренных статьей 3 настоящего Договора, а также штраф в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от месячной суммы Постоянной составляющей Арендной платы за каждый день просрочки с даты, следующей за датой прекращения/расторжения настоящего Договора.
  8. Арендатор возвращает Помещение Арендодателю в состоянии, соответствующем результату работ, произведенных Арендатором в Помещении, с учетом его естественного износа.
  9. В случае оставления Арендатором арендуемых помещений в ненадлежащем состоянии при прекращении действия Основного договора аренды представителями Сторон составляется Акт и Смета учета стоимости ремонта. Сумма, затраченная на ремонт, возмещается Арендатором полностью в срок, установленный Арендодателем, либо вычитывается из обеспечительного платежа, которым является сумма аванса №2.
  10. В случае проведения не согласованных с Арендодателем переустройства, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок или установки сетей, таковые должны быть устранены Арендатором, а Помещения приведены в надлежащий вид за счет Арендатора в срок, определяемый Арендодателем, либо вычитывается из обеспечительного платежа, которым является сумма аванса №2.
  11. При невыполнении требования Арендодателя согласно п. 4.9. настоящего договора Арендатор по письменному требованию Арендодателя выплачивает ему неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от месячной суммы Постоянной составляющей Арендной платы за каждый день просрочки. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности приведения Помещение в прежний вид.
  12. Арендодатель вправе самостоятельно привести Помещение в надлежащий вид с отнесением всех расходов на Арендатора.
  13. При задержке исполнения и/или неисполнении и/или ненадлежащем исполнении Арендатором обязательства, предусмотренного п. 2.3.2 и п. 2.3.12. настоящего Договора, Арендатор по письменному требованию Арендодателя уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % (процента) от суммы постоянной составляющей арендной платы за каждый день просрочки.
  14. При задержке исполнения и/или неисполнении и/или ненадлежащем исполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 2.3.7. 2.3.14. 2.3.15. 2.3.17. Договора, Арендатор по письменному требованию Арендодателя обязуется выплатить Арендодателю штраф в размере 0,1 (Ноля целых одна десятая) % от месячной суммы Постоянной составляющей Арендной платы, предусмотренной п. 4.2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки исполнения и/или неисполнения и/или ненадлежащего исполнения.
  15. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
  16. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора или толкованием его положений, включая споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Приморского края.
  17. Срок рассмотрения претензии составляет 15 (Пятнадцать) календарных дней с момента ее получения.

## РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

* 1. Досрочное расторжение настоящего Договора может иметь место по письменному соглашению Сторон, а также в судебном порядке (по основаниям, предусмотренным статьями 619 и 620 ГК РФ, при условии направления Стороной, решившей расторгнуть Договор, другой Стороне требования об устранении нарушений, которые могут служить основанием его расторжения. В случае если указанные нарушения не будут устранены Стороной, получившей требование, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения требования, другая Сторона будет вправе обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора.
  2. Арендодатель вправе в одностороннем (внесудебном) порядке расторгнуть настоящий Договор не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения договора в случаях:
     1. Если Постоянная и/или Переменная составляющая арендной платы полностью или в какой-либо части однократно не внесены Арендатором в течение 20 (Двадцать) банковских дней после установленного срока оплаты;
     2. Если Арендатор использует Помещение не в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.2. Договора.
     3. Если Арендатор предоставил Помещение в субаренду, залог, взнос в уставный капитал и т.п. без письменного согласия Арендодателя и Банка (в случаях, когда получение такого согласия предусмотрено настоящим договором).
     4. Если Арендатор нарушает какое-либо из своих обязательств по настоящему Договору и не исправляет такое нарушение в течение 20 (Двадцати) календарных дней после получения письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении;
     5. Если Арендатор не является для приемки Помещения;
     6. В случае существенных нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, письменно уведомив Арендатора за 30 (Тридцать) дней до даты расторжении.
  3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без объяснения причин, предварительно письменно уведомив Арендатора за 3 (три) месяца до даты расторжения. Договор будет считаться прекращенным по истечении 3 (трёх) месяцев с даты получения Арендатором уведомления. В данном случае Обеспечительный платеж (Аванс №2) в его не зачтенной части, засчитывается в счет уплаты Арендатором Арендной платы за последние месяцы Срока аренды.
  4. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без объяснения причин, предварительно письменно уведомив Арендодателя за 3 (три) месяца до даты расторжения. Договор будет считаться прекращенным по истечении 3 (трёх) месяцев с даты получения Арендодателем уведомления. В данном случае Обеспечительный платеж (Аванс №2) в его не зачтенной части, не засчитывается в счет уплаты Арендатором Арендной платы за последние месяцы Срока аренды.
  5. Окончание срока действия и досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения.
  6. Аванс №2 не подлежит возврату полностью, либо частично в случае расторжения, прекращения настоящего договора аренды по указанным в параграфе 5 настоящего Договора причинам, либо, когда Арендатором нарушены условия договора аренды и приложений к нему, либо виновные действия арендатора повлекли документально подтвержденные материальные затраты Арендодателя.
  7. В случае прекращения договора аренды по основаниям, указанным в параграфе 5 настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.
  8. Стороны так же установили, что положения пунктов 5.3. и 5.4. по одностороннему расторжению договора без объяснения причин, применяются к отношениям Сторон по истечении 2 (двух) первых лет срока действия настоящего Договора.

1. **ФОРС - МАЖОР**
   1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия, акты или действия государственных органов и любых других событий чрезвычайного характера, находящихся вне контроля Сторон и возникших после подписания Договора.
   2. В случае возникновения обстоятельств форс-мажора срок исполнения обязательств по Договору соразмерно отодвигается на время действия этих обстоятельств и их последствий.
   3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана в течение 3 (Трех) дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Не извещение лишает Сторону права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы в качестве основания освобождения от ответственности за неисполнение обязательств.
   4. Возникновение и прекращение обстоятельств форс-мажора должно быть подтверждено Торгово-промышленной Палатой РФ или иным компетентным органом.

## КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

* 1. Стороны обязуются не разглашать и не использовать в ущерб друг другу конфиденциальную информацию, ставшую им известной в связи с заключением и/или исполнением Договора, как в течение срока действия Договора, так и после истечения его действия. Вышесказанное распространяется и на сотрудников Сторон и лиц, привлекаемых Сторонами на иных началах (специалисты, эксперты, консультанты, советники и т.п.).
  2. Нарушение положений данного пункта одной из Сторон дает право потерпевшей Стороне требовать от виновной Стороны возмещения убытков, причиненных нарушением.
  3. Стороны согласились рассматривать в качестве конфиденциальной информацию, касающуюся стоимости аренды и услуг по настоящему Договору.
  4. Стороны не считают нарушением положений настоящего Договора передачу информации, относящейся к Договору, правоохранительным, налоговым и иным государственным органам, имеющим контрольные полномочия, действующим в рамках компетенции, определенной Законодательством, а также передачу такой информации по имеющему законную силу предписанию компетентного суда – и так не является нарушением, поскольку запрашивается официальными органами, так же, как и судебный запрос.

## ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

* 1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на, то лицами.
  2. Все подтверждения и уведомления, требуемые по Договору, оформляются в письменном виде и доставляются нарочным с подтверждением получения или заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.
  3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.
  4. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 - Планировка расположения Помещения в Здании.

Приложение № 2 – Форма акт приема-передачи Помещения.

Приложение № 3 - Форма акта приема-сдачи Помещения.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| Общество с ограниченной ответственностью «-----»  ООО «----»  Юридический адрес:  ОГРН:  ИНН:  КПП:  р/с: в Приморский РФ ОАО «Россельхозбанк» в  г. Владивостоке  к/с:  БИК:  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/---------- | Общество с ограниченной ответственностью «-----»  ООО «----»  Юридический адрес:  ОГРН:  ИНН:  КПП:  р/с: в Приморский РФ ОАО «Россельхозбанк» в  г. Владивостоке  к/с:  БИК:  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/---------- |

Приложение №1

к договору аренды

нежилого помещения №\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ**

Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| Генеральный директор  ООО «------»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/-------- | Директор  ООО «---------»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/---------- |

Приложение № 2

к договору аренды

нежилого помещения №\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ФОРМА**

**АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «-----------»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице директора -----------, действующего на основании Устава, и **Общество с ограниченной ответственностью «----------»**, в лице директора ----------------------, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, а по отдельности «Сторона», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды нежилого помещения №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года Арендодатель передал, а Арендатор принял помещение общей площадью -------кв.м., с кадастровым номером 25:28:00000: \_\_\_\_, расположенное на 1 (первом) этаже Здания, обозначенные красным цветом в Планировке расположения Помещений (Приложение № 1 к Договору).

2. Вышеуказанное Помещения находятся в следующем состоянии:

*[описание состояния Помещения]*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Стороны согласовывают следующие недостатки, которые Арендодатель обязуется исправить:

*[Недостатки][заполняется при подписании]*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Вместе с Помещениями Арендодатель передал, а Арендатор принял следующее оборудование:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой Стороны.

Форма согласована

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| Генеральный директор  ООО «------»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/-------- | Директор  ООО «---------»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/---------- |

Приложение № 3

к договору аренды

нежилого помещения №\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ФОРМА**

**АКТА СДАЧИ-ПРИЕМКИ**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «-----------»**, именуемое в дальнейшем **«**Арендодатель», в лице директора -----------, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «----------», в лице директора ----------------------, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», а по отдельности «Сторона», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды нежилого помещения №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года Арендодатель передал, а Арендатор принял помещение общей площадью -------кв.м., с кадастровым номером 25:28:00000: \_\_\_\_, расположенное на 1 (первом) этаже Здания, обозначенные красным цветом в Планировке расположения Помещений (Приложение № 1 к Договору).

2. Вышеуказанное Помещения находятся в следующем состоянии:

*[описание состояния Помещения]*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Стороны согласовывают следующие недостатки, которые Арендодатель обязуется исправить:

*[Недостатки] [заполняется при подписании]*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Вместе с Помещением Арендатор передал, а Арендодатель принял следующее оборудование:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой Стороны.

Форма согласована

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| Генеральный директор  ООО «------»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/-------- | Директор  ООО «---------»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/---------- |