

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 2015-0384/15

г. Москва

«___» _____ 2015 г.

_____ (далее – «АРЕНДОДАТЕЛЬ») в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____ (далее – «АРЕНДАТОР») в лице _____, действующего на основании доверенности _____, с другой стороны, вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется за плату предоставить АРЕНДАТОРУ во временное пользование (аренду) принадлежащее АРЕНДОДАТЕЛЮ на праве собственности здание общей площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, _____ (далее – Здание).

1.2. Право собственности АРЕНДОДАТЕЛЯ на Здание подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, исполненным на бланке (_____), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.3. Здание передается АРЕНДАТОРУ в состоянии, пригодном для его нормальной эксплуатации, отвечающем санитарно-техническим и противопожарным нормам, для использования под офисные помещения (для размещения работников АРЕНДАТОРА и других организаций (субарендаторов)), а также под вспомогательные и технические помещения, необходимые для обеспечения деятельности работников АРЕНДАТОРА.

Здание оборудовано системами отопления, холодного и горячего водоснабжения, пожарно-охранной сигнализации, оповещения о пожаре, контроля доступа (внешний периметр), лифтом и канализацией.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. Передать АРЕНДАТОРУ Здание, указанное в пункте 1.1 Договора, по Акту приема-передачи, отражающему состояние Здания на момент его передачи, форма которого указана в приложении 2 к Договору и является его неотъемлемой частью (далее – Акт приема-передачи).

2.1.2. В присутствии АРЕНДАТОРА проверить работу систем жизнеобеспечения Здания, а также ознакомить АРЕНДАТОРА с правилами эксплуатации Здания и иными внутренними документами, касающимися правил и порядка пользования Зданием и его системами жизнеобеспечения.

2.1.3. Обеспечить работникам АРЕНДАТОРА (субарендаторов) возможность круглосуточного доступа в арендуемое Здание и работы в нем, а также посетителей АРЕНДАТОРА и предоставить возможность АРЕНДАТОРУ осуществлять своими силами охрану арендуемого Здания.

2.1.4. Предоставить АРЕНДАТОРУ возможность пользования в Здании коммунальными услугами, включая электроэнергию, сезонное теплоснабжение, подачу горячей и холодной воды в течение года (за исключением периодов времени, когда городские сети тепло- и водоснабжения отключены городскими властями для ремонта, технического обслуживания или по какой-то другой причине, не зависящей от АРЕНДОДАТЕЛЯ), канализацией.

Услуги связи оказываются АРЕНДАТОРУ по отдельному договору, заключенному между АРЕНДАТОРОМ и оператором связи, обслуживающим Здание.

2.1.5. В случае выхода из строя, сбоя в работе какой-либо из систем, указанных в пункте 1.3 Договора, находящихся в зоне ответственности АРЕНДОДАТЕЛЯ, немедленно принять все необходимые меры по устранению ее последствий, в том числе обеспечить явку (прибытие) на место сотрудника аварийно-технической службы АРЕНДОДАТЕЛЯ с целью определения и при возможности устранения возможных неполадок оборудования в течение 1 часа с момента уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ о выходе оборудования из строя, при условии его допуска в Здание;

В случае возникновения аварийной ситуации обеспечить явку (прибытие) сотрудника аварийно-технической службы АРЕНДОДАТЕЛЯ для локализации аварии в течение 45 мин с момента уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ о возникшей аварии, при условии его допуска в Здание.

В случае если авария произошла по вине АРЕНДАТОРА, расходы по ее устранению несет АРЕНДАТОР.

2.1.6. Обеспечить рабочее состояние системы кондиционирования воздуха и в случае аварии (выхода из строя, сбоя в работе) немедленно принять все необходимые меры по устранению ее последствий. Указанные последствия должны быть устранены в срок не позднее 72 (Семьдесят два) часов с момента обнаружения аварии, при условии наличия расходных материалов.

2.1.7. Незамедлительно известить АРЕНДАТОРА, как только АРЕНДОДАТЕЛЮ станет известно о каком-либо предстоящем отключении электроэнергии или теплоснабжения либо возникнет причина подозревать, что такое отключение может произойти. При этом АРЕНДОДАТЕЛЬ должен приложить все возможные усилия в пределах его возможностей для обеспечения быстрого возобновления подачи электроэнергии и теплоснабжения.

2.1.8. Производить капитальный ремонт Здания за свой счет и своими силами.

2.1.9. По истечении срока аренды Здания, указанного в пункте 6.3 Договора, либо при прекращении действия Договора по иным основаниям в течение 5 (Пять) рабочих дней принять у АРЕНДАТОРА по акту приема-сдачи Здание в том состоянии, в каком АРЕНДАТОР его получил, с учетом нормального износа.

2.1.10. Назначить ответственного сотрудника, наделенного правом осуществления контроля за техническим, пожарным и санитарно-гигиеническим состоянием Здания, а также решать иные вопросы, связанные с эксплуатацией Здания.

2.2. АРЕНДАТОР обязуется:

2.2.1. Использовать Здание исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.3 Договора, обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и иного оборудования и не повреждать их, поддерживать Здание в исправном состоянии, не допуская его ухудшения, за исключением нормального износа.

2.2.2. В последний день срока действия Договора по акту приема-сдачи вернуть Здание АРЕНДОДАТЕЛЮ в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

2.2.3. Соблюдать установленные АРЕНДОДАТЕЛЕМ и действующими нормативными актами правила пожарной безопасности, пользования электрической и тепловой энергией, охраны окружающей среды, санитарно-технические нормы в Здании в течение всего срока аренды.

В случае если несоблюдение указанных выше правил АРЕНДАТОРОМ повлекло за собой причинение ущерба Зданию и/или материальные расходы АРЕНДОДАТЕЛЯ, АРЕНДАТОР обязуется компенсировать стоимость понесенных АРЕНДОДАТЕЛЕМ расходов и возместить причиненный ущерб.

В случае наложения на АРЕНДОДАТЕЛЯ штрафов и иных санкций за нарушения противопожарных, санитарных и иных норм/правил, предусмотренных законодательством Российской Федерации, выявленные в ходе проведения проверок контролирующими/надзорными органами, и возникшие по вине АРЕНДАТОРА, АРЕНДАТОР обязуется возместить соответствующую сумму штрафов и иных санкций, а также устранить выявленные нарушения за свой счет в сроки, согласованные с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

2.2.4. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором, в порядке и в сроки, установленные Договором.

2.2.5. Назначить ответственного представителя за соблюдение правил и норм, предусмотренных пунктом 2.2.3 Договора, известив об этом АРЕНДОДАТЕЛЯ в течение 3 (Три) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи.

2.2.6. Производить текущий ремонт Здания по письменному согласованию с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

2.2.7. Не производить перепланировку и переоборудование Здания без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.8. Вывезти все свое имущество, находящееся в Здании, не позднее последнего дня действия Договора (или по желанию АРЕНДАТОРА – ранее) либо в срок, дополнительно согласованный СТОРОНАМИ.

2.2.9. Подчиняться правилам эксплуатации Здания, письменным инструкциям и иным внутренним документам, предоставленным АРЕНДАТОРУ, касающиеся правил и порядка пользования Зданием и его системами жизнеобеспечения.

2.2.10. Мусор, образовавшийся во время переезда, АРЕНДАТОР вывозит своими силами за свой счет.

2.2.11. Довести до сведения своих сотрудников, что согласно требованиям правил противопожарной безопасности курение в Здании запрещено. Курение разрешается только в специально отведенных для этого местах, согласованных с АРЕНДОДАТЕЛЕМ. АРЕНДАТОР обязан контролировать соблюдение своими сотрудниками указанного запрета.

2.2.12. Не использовать электронагревательные приборы, в том числе электрические чайники, микроволновые печи и другие бытовые приборы без согласования с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

2.3. АРЕНДАТОР вправе:

2.3.1. Производить неотделимые от Здания улучшения по письменному согласованию с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

2.3.2. Изъять произведенные улучшения, отделимые от Здания и являющиеся собственностью АРЕНДАТОРА, по истечении срока аренды или прекращения действия Договора по иным основаниям.

2.3.3. Сдавать Здание в субаренду, письменно уведомив об этом АРЕНДОДАТЕЛЯ, при этом АРЕНДАТОР несет ответственность за действия субарендаторов. АРЕНДАТОР имеет право сдать в субаренду Здание третьим лицам только под офисные помещения (размещение сотрудников субарендаторов).

2.3.4. По истечении срока действия Договора в преимущественном перед другими лицами порядке заключить договор аренды Здания на новый срок.

2.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе:

2.4.1. Осуществлять в присутствии представителя АРЕНДАТОРА проверку технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния Здания.

Ответственный сотрудник АРЕНДОДАТЕЛЯ имеет право доступа в Здание в рабочее время, предварительно уведомив АРЕНДАТОРА.

2.4.2. Давать обязательные для исполнения АРЕНДАТОРОМ предписания об устранении обнаруженных нарушений правил эксплуатации, пожарной безопасности и т.д. в Здании.

2.4.3. Потребовать от АРЕНДАТОРА возмещения убытков, возникших по его вине, а также если при возврате Здания будут обнаружены недостатки, свидетельствующие об ухудшении Здания по вине АРЕНДАТОРА, за исключением его нормального износа.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. АРЕНДАТОР обязуется уплачивать АРЕНДОДАТЕЛЮ за пользование Зданием в течение установленного Договором срока арендную плату и коммунальные платежи.

3.2. Арендная плата по Договору – сумма арендной платы в месяц за пользование Зданием в течение установленного Договором срока, включая плату за техническое обслуживание систем охранной и пожарной сигнализации, оповещения о пожаре, контроля доступа и видеонаблюдения, лифтового оборудования, системы кондиционирования воздуха и лифтового оборудования.

3.2.1. Сумма месячной арендной платы за пользование Зданием составляет _____

3.2.2. Арендная плата по Договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ, указанный в разделе 7 Договора, в следующем порядке:

- арендная плата за первый и последний месяц аренды вносится авансовым платежом в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания СТОРОНАМИ Акта приема-передачи на основании выставленного АРЕНДОДАТЕЛЕМ счета;

- последующие платежи производятся АРЕНДАТОРОМ ежемесячно до 5 (Пятое) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды на основании счета, выставленного АРЕНДОДАТЕЛЕМ, при условии получения АРЕНДАТОРОМ счета не позднее 1 (Первое) числа текущего (оплачиваемого) месяца.

3.2.3. В случае если аренда Здания осуществляется неполный месяц, размер постоянной составляющей арендной платы за соответствующий месяц определяется пропорционально количеству дней фактического срока аренды в соответствующем месяце.

3.3. Обязательство по оплате арендной платы считается исполненным АРЕНДАТОРОМ с момента поступления денежных средств на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.4. Коммунальные платежи – сумма расходов АРЕНДОДАТЕЛЯ за электроэнергию, теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, потребленные АРЕНДАТОРОМ, а также канализацию.

Оплата коммунальных платежей производится ежемесячно, начиная с даты подписания Акта приема-передачи, в соответствии с реальными затратами АРЕНДОДАТЕЛЯ, на основании дополнительно выставленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ счетов, в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней со дня получения АРЕНДАТОРОМ счетов и документов, подтверждающих указанные затраты АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.5. С 1 апреля 2016 г. арендная плата увеличивается по согласованию СТОРОН, но не менее чем на индекс потребительских цен (в процентах) за предшествующий год, определенный по данным Росстата.

Об изменении арендной платы АРЕНДОДАТЕЛЬ уведомляет АРЕНДАТОРА в письменном виде не позднее чем за 15 (Пятнадцать) дней до даты изменения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. СТОРОНЫ несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

4.2. При невыполнении АРЕНДОДАТЕЛЕМ своих обязательств в соответствии с подпунктом 2.1.1 Договора в установленные Договором сроки с АРЕНДОДАТЕЛЯ может быть взыскана неустойка в размере 0,3 % от суммы арендной платы за месяц пропорционально площадям, по которым не исполняются обязательства, за каждый день неисполнения (просрочки исполнения) обязательств. У АРЕНДАТОРА не возникает обязанности по оплате аренды Здания за указанный период и по площадям, по которым обязательства не исполняются АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.3. При невыполнении АРЕНДАТОРОМ своих обязательств в соответствии с разделом 3 Договора в установленные Договором сроки с АРЕНДАТОРА может быть взыскана неустойка в размере 0,3 % от суммы, подлежащей уплате, за каждый день неисполнения (просрочки исполнения) обязательств.

4.4. Уплата неустойки, указанной в пунктах 4.2, 4.3 Договора, не освобождает СТОРОНЫ от выполнения обязательств по Договору.

4.5. В случае если при прекращении действия Договора Здание по вине АРЕНДАТОРА не будет возвращено АРЕНДОДАТЕЛЮ в срок, указанный в Договоре, АРЕНДАТОР по письменному требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ должен выплатить ему сумму арендной платы пропорционально количеству дней фактического срока аренды, а также неустойку в размере 0,1% от размера месячной арендной платы за Здание, указанной в подпункте 3.2.1 Договора, за соответствующий период, за каждый день просрочки.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Во всем, что не урегулировано Договором, СТОРОНЫ руководствуются законодательством Российской Федерации.

5.2. Все споры или разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, подлежат урегулированию путем переговоров между СТОРОНАМИ.

5.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- АРЕНДАТОР допустил просрочку перечисления арендной платы за пользование Зданием, предусмотренной разделом 3 Договора, на срок более 2 (Два) месяцев;
- использование АРЕНДАТОРОМ Здания не по назначению;
- ухудшение в результате действий АРЕНДАТОРА технического или санитарного состояния Здания;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

В указанных случаях Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в письменном уведомлении АРЕНДАТОРА об отказе от исполнения Договора, но не ранее 1 (Один) месяца с даты направления уведомления.

6.2. АРЕНДАТОР вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- нарушения срока передачи Здания (либо его части), предусмотренного подпунктом 2.1.1 Договора, по вине АРЕНДОДАТЕЛЯ более чем на 10 (Десять) рабочих дней;

- намеренного создания АРЕНДОДАТЕЛЕМ препятствий пользованию Зданием в соответствии с условиями Договора и/или несоответствия Здания условиям, предусмотренным пунктом 1.3 Договора, если это явилось следствием виновных действий/бездействий АРЕНДОДАТЕЛЯ;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

В указанных случаях Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в письменном уведомлении АРЕНДОДАТЕЛЯ об отказе от исполнения Договора, но не ранее 1 (Один) месяца с даты направления уведомления.

6.3. Срок аренды Здания по Договору устанавливается с 1 июля 2015 г. по 30 апреля 2017 г. включительно. Настоящий Договор подлежит регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Расходы по государственной регистрации возлагаются на АРЕНДОДАТЕЛЯ.

6.4. Если за 30 (Тридцать) дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из СТОРОН не заявила о его расторжении, то Договор продлевается на следующий срок, что оформляется дополнительным соглашением СТОРОН.

6.5. Отделимые улучшения арендованного Здания, произведенные АРЕНДАТОРОМ в соответствии с Договором, являются собственностью АРЕНДАТОРА.

6.6. Неотделимые улучшения арендованного Здания, произведенные АРЕНДАТОРОМ, переходят в собственность АРЕНДОДАТЕЛЯ после окончания срока действия Договора либо демонтируются АРЕНДАТОРОМ, при этом последний возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ расходы, связанные с приведением Здания в первоначальное состояние, или приводит Здание в первоначальное состояние самостоятельно своими силами и за свой счет.

6.7. СТОРОНЫ договорились, что положения настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между СТОРОНАМИ с 1 июля 2015 г. Договор действует до полного исполнения СТОРОНАМИ своих обязательств по нему.

6.8. Все изменения и дополнения Договора совершаются в письменной форме и подписываются СТОРОНАМИ.

6.9. Переход права собственности на Здание к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора.

6.10. СТОРОНЫ обязаны извещать друг друга об изменении своего места нахождения, наименования, номеров телефонов, факсов и иных реквизитов, указанных в разделе 7 Договора, не позднее 5 (Пять) дней с момента такого изменения.

6.11. По истечении срока действия аренды АРЕНДАТОР имеет предусмотренное статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора аренды Здания на новый срок.

6.12. Договор может быть расторгнут по соглашению СТОРОН.

6.13. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из СТОРОН и один – для регистрирующего органа.

6.14. СТОРОНЫ вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без нарушения своих обязательств по Договору, уведомив другую СТОРОНУ не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до предполагаемой даты расторжения.

7. НАИМЕНОВАНИЯ, АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН