

ДОГОВОР № _____
аренды нежилого помещения

Город Москва

«____» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Электрощит», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Сковородкина Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности _____, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «_____»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора _____, действующего(ей) на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Арендодатель» обязуется передать Арендатору во временное пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д.12 корп.2, стр. № _____, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, согласно государственной регистрации права № _____ от 02.04.2021, а «Арендатор» обязуется принять помещение и уплачивать арендную плату ежемесячно, по нижеуказанной цене:

Строение/ помещение	Занимаемая площадь м2	Площадь с учетом коридорного коэффициента м2	Ставка арендной платы за 1 кв.м в месяц, в том числе НДС в размере, предусмотренном действующим законодательством	Ежемесячная арендная плата в т.ч. НДС в размере, предусмотренном действующим законодательством
_____	_____ кв.м.	_____ кв.м.	_____ рублей 00 копеек	_____ рублей ____ копеек в т.ч. НДС в размере, установленном действующим законодательством

Настоящим Стороны подтверждают, что общая площадь Помещений, принимаемая во внимание для расчета цены настоящего Договора, определена с применением коридорного коэффициента 12%.

1.2. Помещение передается от «Арендодателя» «Арендатору» на основании акта приема-передачи помещения (Приложение № 1).

1.3. «Арендодатель» гарантирует, что сдаваемое в аренду помещение на момент заключения настоящего договора не продано, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запретом) не состоит.

1.4. На основании технической документации Бюро технической инвентаризации, арендуемое помещение, границы которого отмечены на копии поэтажного плана (Приложение № 2) находится по адресу: 109651, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп.2 стр. № ___, на ___-м этаже, помещение ___, общей площадью _____ кв.м.

1.5. Помещения предоставляются Арендатору в качестве нежилых. Помещения не должны использоваться Арендатором в каких либо целях, противоречащих нормам действующего законодательства и общественного порядка.

2. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей. Оплата постоянной части арендной платы, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора производится

Арендодатель _____

1

Арендатор _____

«Арендатором» до 1 (первого) числа текущего месяца безналичным расчётом, путем перечисления суммы постоянной части арендной платы с расчетного счета «Арендатора» на расчетный счет «Арендодателя».

2.2. Допускается внесение постоянной части арендной платы за несколько месяцев аренды вперед, в виде аванса. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по настоящему договору считается дата поступления денежных средств на расчетный счет «Арендодателя» с соответствующим назначением платежа.

2.3. Все платежи по настоящему Договору производятся в российских рублях.

2.4. «Арендатор» помимо постоянной части арендной платы, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, дополнительно оплачивает «Арендодателю» переменную часть арендной платы, эквивалентную стоимости коммунальных услуг, в том числе:

- за потребленную электроэнергию. Оплата за потребленную электроэнергию производится по тарифам установленным поставляющей компанией согласно показаниям приборов учета потребления электроэнергии и/или по мощности электрооборудования, установленного в арендуемом помещении, указанной в Карточке учета электрооборудования, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 3). Оплата производится в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления счета «Арендодателем» на основании акта выполненных работ, составленным на последнее число каждого месяца.

В случае изменения указанного в карточке электрооборудования (увеличения/уменьшения) «Арендатор» обязан уведомить об этом «Арендодателя» за 5 (пять) рабочих дней, представить соответствующие документы на оборудование, согласовать с «Арендодателем» использование данного оборудования и подписать новую Карточку учета электрооборудования. За нарушение порядка использования дополнительного электрооборудования «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» штраф в размере 1500 (одна тысяча пятьсот) рублей в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выявления соответствующего нарушения.

- за водоснабжение и водоотведение. Оплата за водоснабжение и водоотведение производится по тарифам установленным поставляющей компанией в соответствии с показаниями приборов учета потребления. Оплата производится «Арендатором» в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления счета «Арендодателем» на основании акта выполненных работ, составленным на последнее число каждого месяца.

В случае, если в арендуемом помещении не установлены приборы учёта, сумма соответствующей оплаты «Арендатором» коммунальных платежей определяется пропорционально отношению арендуемой «Арендатором» площади помещения, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, к общей аренднопригодной площади Здания (Строения).

Оплата переменной части арендной платы, указанной в пункте 2.4. настоящего Договора, производится «Арендатором» безналичным расчётом, путем перечисления суммы переменной части арендной платы с расчетного счета «Арендатора» на расчетный счет «Арендодателя».

2.5. Постоянная часть арендной платы за любой неполный месяц, в начале или в конце срока действия настоящего Договора, оплачивается «Арендатором» в размере пропорционально количеству дней, в течении которых «Арендатор» занимал арендуемое помещение.

2.6. Переменная часть арендной платы за последний месяц аренды при прекращении настоящего Договора оплачивается «Арендатором» до подписания Акта приёма-передачи помещения в виде авансового платежа.

3. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

3.1. В качестве обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему договору и вне зависимости от уплаты постоянной части арендной платы и иных платежей по договору «Арендатор» обязан выплатить «Арендодателю» обеспечительный платеж в сумме равной месячной постоянной части арендной платы, которая составляет _____ рублей, в т.ч.

Арендодатель _____ 2 Арендатор _____

НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Стороны пришли к соглашению, что оплату обеспечительного платежа «Арендатор» обязан произвести на расчетный счет «Арендодателя» в срок до 3 (трёх) банковских дней со дня подписания настоящего Договора.

3.3. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств, предусмотренным статьей 381.1 ГК РФ. Обеспечительный платеж находится у «Арендодателя» в течение всего срока аренды в качестве обеспечения исполнения обязательств «Арендатора» по договору. Проценты на сумму обеспечительного платежа в пользу «Арендатора» не начисляются (в том числе, согласно статье 317.1 ГК РФ). Во избежание сомнений, проценты на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются как за весь период нахождения обеспечительного платежа у «Арендодателя» в течение срока действия договора, так и за период с даты прекращения действия договора до даты фактического возврата «Арендатору» обеспечительного платежа (его части).

3.4. В случае увеличения размера постоянной части арендной платы в соответствии с условиями настоящего Договора размер обеспечительного платежа подлежит увеличению пропорционально увеличению размера постоянной части арендной платы, таким образом, чтобы обеспечительный платеж составлял эквивалент постоянной части арендной платы за арендуемое помещение (имущество) за 1 (Один) месяц аренды, по ставкам, действующим в соответствующий период срока аренды. При этом «Арендатор» обязуется производить соответствующую доплату в счет обеспечительного платежа не позднее, чем в течение 3 (трех) банковских дней с даты увеличения размера арендной платы.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что «Арендодатель» вправе (но не обязан) в любое время удержать из суммы обеспечительного платежа, сумму задолженности «Арендатора» по уплате арендной платы и иных платежей, которые должны быть уплачены «Арендатором» в пользу «Арендодателя» в соответствии с условиями настоящего Договора, а также сумму по возмещению любого ущерба, причиненного арендуемому помещению (имуществу) по вине «Арендатора» и/или по вине привлеченных «Арендатором» третьих лиц, при условии письменного уведомления «Арендатора» за 3 (три) рабочих дня до даты такого удержания денежных средств.

3.6. В случае если «Арендодатель» в течение срока действия настоящего договора производит удержание соответствующих денежных средств из обеспечительного платежа, «Арендатор» обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования выплатить (восполнить) «Арендодателю» сумму, необходимую для восстановления суммы обеспечительного платежа до размера, соответствующего условиям настоящего Договора.

3.7. Осуществление «Арендодателем» удержания соответствующих сумм из обеспечительного платежа не освобождает «Арендатора» от ответственности за несвоевременное исполнение обязательств по настоящему Договору.

3.8. По окончании срока действия настоящего Договора или в случае его досрочного прекращения в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора, «Арендодатель» обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами акта приема передачи помещения вернуть «Арендатору» фактически полученную и находящуюся у «Арендодателя» на момент возврата сумму обеспечительного платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате «Арендодателю» по настоящему Договору.

3.9. В случае надлежащего исполнения «Арендатором» своих обязательств по настоящему Договору «Арендодатель» вправе (но не обязан) зачислить сумму обеспечительного платежа в счет оплаты постоянной части арендной платы за последний месяц аренды по настоящему Договору.

3.10. В случае досрочного прекращения настоящего Договора по иным основаниям, чем указано в п. 6.2. настоящего Договора, сумма обеспечительного платежа не подлежит возврату «Арендатору» и удерживается «Арендодателем» в качестве штрафа.

3.11. В случае пролонгации настоящего Договора сумма обеспечительного платежа остаётся у «Арендодателя», который вправе (но не обязан) зачислить сумму обеспечительного платежа в счет оплаты постоянной части арендной платы за последний

месяц аренды по настоящему Договору.

3.12. «Арендодатель» имеет право выставять «Арендатору» счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием арендуемого помещения (имущества), произведенных им по соглашению Сторон настоящего Договора. Такие счета подлежат оплате «Арендатором» в течение 5 (пяти) банковских дней с даты выставления соответствующих счетов.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать «Арендатору» во временное пользование, указанное в п. 1.1. настоящего Договора помещение по акту приема-передачи помещения, в течение 3 (трех) календарных дней с момента заключения договора и в состоянии, пригодном для его использования по назначению в соответствии с п. 1.5 настоящего договора. Составление и подписание Сторонами акта приема-передачи помещения свидетельствует о пригодности арендуемого помещения для эксплуатации и использования по назначению, а также об отсутствии претензий и замечаний к состоянию арендуемого помещения.

4.1.2. Не препятствовать «Арендатору» пользоваться помещением, пропускать в него сотрудников «Арендатора», его контрагентов, а также иных лиц, сотрудничающих с «Арендатором».

4.1.3. Не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность «Арендатора», если она не причиняет ущерб или не создает угрозу причинения ущерба правам и законным интересам «Арендодателя» и иных лиц.

4.1.4. Предоставлять закрывающие документы (счета, счета-фактуры, акты выполненных работ и др.) в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. Запрашивать у «Арендатора» сведения (информацию) о товарах (продукции), которые находятся в арендуемых помещениях. Совместно с представителем «Арендатора» осуществлять комплексный осмотр товаров, размещенных в складских помещениях (таре, емкостях) «Арендатора» на предмет их целевого использования, а также осуществлять осмотр сдаваемых помещений для технического обслуживания (холодильного оборудования, инженерных сетей, коммуникаций и др.), связанного с эксплуатацией здания. При выявлении нарушения условий договора Сторонами составляется акт о нарушении условий целевого использования арендуемого помещения. Указанный акт имеет силу письменного доказательства и признается Сторонами допустимым и достаточным доказательством нарушения условий настоящего Договора.

4.2.2. Изменять размер постоянной части арендной платы не чаще 1 (одного) раза в год, (и не более чем на 10 (десять) % от предыдущего размера постоянной части арендной платы) в связи с изменением индекса инфляции, реальной рыночной стоимости, либо изменения цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные помещения.

4.2.3. При отказе «Арендатора» подписать соглашение об изменении размера арендной платы, настоящий Договор считается расторгнутым. При этом письменное уведомление «Арендатору» от «Арендодателя» о расторжении договора не обязательно.

4.2.4. В случае нарушения сроков уплаты арендной платы, обеспечительного платежа и иных установленных настоящим Договором платежей более чем на 5 (пять) календарных дней, «Арендодатель» вправе:

- Ограничить подачу электроэнергии и иных коммунальных услуг в арендуемое помещение до полной оплаты возникшей задолженности по настоящему Договору;

- Отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ, путем уведомления «Арендатора» за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты отказа от договора (исполнения договора);

- Принять меры к освобождению помещения на 6 (шестой) день неуплаты арендной платы в сроки, указанные в п.п. 2.1., 2.4 настоящего Договора.

Арендодатель _____

4 Арендатор _____

4.2.5. В случае необходимости, вызванной аварией, пожаром или иными чрезвычайными событиями, «Арендодатель», а также работники ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб имеют право доступа в арендуемое нежилое помещение в любое время.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать принятое по акту приема-передачи помещение по его прямому назначению, указанному в п. 1.5. настоящего Договора.

4.3.2. Своевременно и в установленном порядке вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.3. Осуществлять свою коммерческую деятельность только на законном основании и/или при наличии специальных разрешений (лицензий), если указанная деятельность подлежит лицензированию.

4.3.4. Содержать арендуемые нежилые помещения и зоны общественного пользования комплекса, в составе которого находятся арендуемые помещения, его инженерное оборудование и системы в надлежащем состоянии, с учетом требований «Арендодателя», а также в состоянии, соответствующем природоохранным, экологическим, санитарным и противопожарным нормам. Самостоятельно и за свой счёт обеспечить арендуемые нежилые помещения средствами пожаротушения (огнетушители и др.). Устранять выявленные нарушения в указанных сферах деятельности.

4.3.5. В течение 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего договора «Арендатор» письменно извещает «Арендодателя» о назначении ответственного лица за противопожарное состояние, а также о назначении ответственного лица по контролю и надзору за соответствием осуществляемой деятельности в помещении нормам природоохранного, экологического и санитарного законодательства. «Арендатор» письменно извещает главного инженера «Арендодателя» о количестве персонала, размещенном в арендуемом помещении, а также об офисной технике, используемой «Арендатором».

4.3.6. Полностью и за свой счет нести ответственность за нарушения норм законодательства, в том числе (но не ограничиваясь) экологического, природоохранного, противопожарного, миграционного, санитарного законодательства, за целевое использование арендуемого нежилого помещения (последствия его использования), включающее в себя согласования с компетентными органами норм и требований осуществляемого целевого использования помещения, а также соблюдать Правила эксплуатации (утвержденные Арендодателем на объекте). Деятельность «Арендатора» должна соответствовать нормам, правилам и требованиям установленных в ФЗ от 24.06.1998 г № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», от 04.05.1999 г № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха», от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», в распоряжении правительства Москвы от 14.05.1997 г. № 508-РЗП «О порядке обучения в области пожарной безопасности» и другим нормам Законодательства РФ.

4.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ в арендуемое нежилое помещение представителей органов исполнительной власти, административных, надзорных и других контролирующих органов, а также представителей «Арендодателя» с целью проверки документации и контроля за использованием помещения, его санитарным и иным состоянием.

4.3.8. Не захламлять и не загромождать территорию, прилегающую к арендованному помещению в пределах не менее чем 15 (Пятнадцати) метров. Поддерживать Помещения и прилегающую территорию на расстоянии одного метра от границ Помещения в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Устанавливать при входе в каждое Помещение стенд (вывеску) на бумажном носителе с указанием на нем(й) следующей информации об «Арендаторе»: организационно-правовая форма, наименование, ИНН, ОГРН, юридический адрес, режим работы.

4.3.9. Самостоятельно производить надлежащую обработку (в том числе санитарную обработку, дезинфекцию, дератизацию, дезинсекцию) арендованного помещения, вывозить

специализированные виды отходов/мусора, в том числе биоотходы.

4.3.10. В случае закрытия помещения на срок более 2 (двух) дней- не функционирования помещения для осуществления деятельности – письменно уведомить об этом «Арендодателя», в противном случае данное обстоятельство рассматривается «Арендодателем» как основание для применения мер ответственности.

4.3.11. Соблюдать установленный пропускной режим при въезде и выезде с территории «Арендодателя», своевременно вносить оплату по тарифам, утвержденным приказом руководителя «Арендодателя».

4.3.12. Не осуществлять на арендуемой площади работ без письменного разрешения «Арендодателя» и соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение, а также не допускать действий, ухудшающих экологическую обстановку на арендуемой к нему территориях.

4.3.13. В случае порчи помещения, произошедшего по вине «Арендатора», самостоятельно и за свой счёт произвести восстановительный ремонт арендуемого нежилого помещения в течение 2 (двух) месяцев с момента возникновения повреждения.

4.3.14. При обнаружении признаков аварийного состояния арендуемого помещения (электропроводки, водоснабжения, обрушения стен и пр.) незамедлительно сообщать об этом «Арендодателю».

4.3.15. Нести ответственность за безопасную эксплуатацию электрооборудования в арендуемом помещении. Назначить ответственного работника, отвечающего за правила безопасной эксплуатации электроустановок.

4.3.16. При пользовании лифтами, в случае их поломки по вине «Арендатора», последний оплачивает стоимость ремонта лифтов в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня выставления счета обслуживающей компанией «Арендодателю».

4.3.17. Нести персональную ответственность за несоблюдение норм и правил пожарной безопасности в соответствии с требованием ст. 14 ФЗ № 69 от 21.12.94 г. «О пожарной безопасности». Назначить своим приказом ответственное лицо за противопожарную безопасность в арендуемом нежилом помещении.

4.3.18. При обустройстве помещения (внутреннее расположение), установке оборудования, инженерных, телекоммуникационных сетей, оборудования, потребляющего электричество, «Арендатор» обязан произвести необходимые согласования с «Арендодателем», со специализированными организациями, получив от них письменные разрешения, с обязательным страхованием объекта помещения в пользу «Арендодателя».

4.3.19. Самостоятельно и за свой счёт осуществлять охрану помещения и находящегося в нём имущества.

4.3.20. Оформлять витрины, наружную рекламу, устанавливать знаки, таблички, другие средства визуальной информации и индивидуальные антенны с соблюдением действующего законодательства, получив предварительно все необходимые согласования и разрешения местных органов власти и управления, а также «Арендодателя».

4.3.21. В случае прекращения действия Договора, не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора, освободить арендуемое помещение и вернуть его «Арендодателю» по акту приема-передачи, свободным от мусора, в исправном техническом состоянии, пригодном для дальнейшего использования помещения по назначению, с учетом нормального износа. В случае повреждения стен, напольного покрытия, оконных и дверных проёмов, ворот арендуемого помещения «Арендатор» производит за свой счёт косметический ремонт данного помещения. До устранения вышеуказанных нарушений и замечаний «Арендодатель» не принимает арендуемое нежилое помещение и будет производиться начисление постоянной и переменной частей арендной платы до момента подписания сторонами Акта приёма-передачи нежилого помещения. Ответственность за вред, причиненный в результате использования арендуемого нежилого помещения до возврата «Арендодателю», несет «Арендатор».

4.3.22. Сдать «Арендодателю» в течение 1(одного) рабочего дня с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещения 2 (вторые) контрольные экземпляры ключей от

помещения в опечатанных пеналах в целях предотвращения аварийных ситуаций в здании.

4.3.23. Предоставить заверенные синей печатью копии: свидетельства о государственной регистрации (ОГРН), свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (ИНН, КПП), Устав предприятия, справку об открытии расчетного счета, приказ о назначении руководителя, выписку из ЕГРЮЛ, копию паспорта руководителя, карточку клиента (банковские реквизиты), документы о регистрации ККТ, копию приказа о назначении ответственного за противопожарную безопасность в арендуемом нежилом помещении, копии разрешительных документов о привлечении иностранной рабочей силы либо гарантийное письмо (оригинал) о не привлечении иностранной рабочей силы.

4.3.24. Нести ответственность за надлежащую регистрацию и учет, как граждан РФ, так и иностранных граждан, работающих у «Арендатора» по трудовым договорам (договорам найма, договорам подряда и др.).

4.3.25. В случае привлечения «Арендатором» иностранной рабочей силы для выполнения работ/оказания услуг на территории Здания/Помещения, «Арендатор» обязуется не позднее даты начала работы предоставить «Арендодателю» надлежащим образом заверенные разрешительные документы на привлечение иностранной рабочей силы, а также документы, подтверждающие право лиц, являющихся иностранной рабочей силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.

4.3.26. В случае нарушения миграционного законодательства «Арендатор» несёт ответственность перед «Арендодателем» и обязуется в полном объёме компенсировать «Арендодателю» все штрафы, наложенные на него компетентными органами в связи с вышеуказанным нарушением.

4.3.27. Для допуска сотрудников «Арендатора» в арендуемые нежилые помещения в вечернее и ночное время (с 21.00 до 06.00 часов) он предоставляет «Арендодателю» список вышеуказанных сотрудников с указанием их паспортных данных.

4.4. Арендатор вправе:

4.4.1. Пользоваться арендованным помещением на условиях настоящего Договора.

4.4.2. Производить неотделимые улучшения арендуемого помещения только с письменного разрешения «Арендодателя». Все неотделимые улучшения, произведенные «Арендатором», являются собственностью «Арендодателя» (Перечень неотделимых улучшений, признаваемых таковыми Сторонами договора помимо случаев прямо указанных в законе определен в Приложении № 4 к договору).

4.4.3. Обратиться к «Арендодателю» с просьбой о заключении Договора на новый срок с преимущественным правом перед другими лицами при прочих равных условиях в соответствии со ст. 621 ГК РФ, письменно предупредив «Арендодателя» за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора аренды.

4.4.4. За дополнительную плату обратиться к «Арендодателю» с просьбой закрепить за ним номер телефона (при наличии свободных номеров).

4.4.5. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии с разделом 6 настоящего Договора, а также расторгнуть настоящий договор досрочного, в соответствии со ст. 620 ГК РФ.

4.5. Арендатору запрещается:

4.5.1. Проводить реконструкции помещения, переоборудования электросетей, систем водоснабжения, канализации, вентиляции, переустройство, перепланировку и иные изменения, затрагивающие конструкцию помещения.

4.5.2. Вносить и хранить в помещении взрывчатые, пожароопасные, легковоспламеняющиеся, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части.

4.5.3. Сдавать помещение в субаренду без разрешения на то «Арендодателя». В противном случае, «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» неустойку в 5 (пяти) кратном размере месячной арендной платы, установленной настоящим Договором, и в течение 10 (десяти) дней, с момента получения соответствующего уведомления от «Арендодателя», «Арендатор» должен освободить арендуемое помещение от сторонних организаций.

4.5.4. Нарушение пунктов 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3 настоящего Договора признается

существенным нарушением условий настоящего Договора и порождает у «Арендодателя» право на досрочное расторжение настоящего Договора, с предварительным уведомлением о данном расторжении «Арендатора» за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения постоянной части арендной платы и/или обеспечительного платежа, установленных настоящим Договором, «Арендатор», уплачивает «Арендодателю» штраф в следующем размере:

- 5 (пять)% от размера постоянной части арендной платы и/или обеспечительного платежа за просрочку оплаты до 5 (пяти) календарных дней;
- 10 (десять)% от размера постоянной части арендной платы и/или обеспечительного платежа за просрочку оплаты свыше 5 (пяти) календарных дней.

Началом применения данных санкций считается рабочий день, следующий за днем, в котором платеж должен быть совершен.

5.2. В случае задержки передачи по акту приема-передачи нежилого помещения от «Арендатора» «Арендодателю», «Арендатор» помимо начисления арендной платы уплачивает «Арендодателю» штраф в следующем размере:

- 5 (пять)% от размера постоянной части арендной платы за задержку передачи нежилого помещения на срок до 5 (пяти) календарных дней;
- 10 (десять)% от размера постоянной части арендной платы за задержку передачи нежилого помещения на срок свыше 5 (пяти) календарных дней.

5.3. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения платы за оказание дополнительных услуг, «Арендатор» выплачивает неустойку (пени) в размере 1% (одного) процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Началом применения данных санкций считается рабочий день, следующий за днем, в котором платеж должен быть совершен.

5.4. В случае если «Арендатор» произведет несогласованную перепланировку арендуемого помещения (без письменного согласия «Арендодателя»), «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

5.5. В случае если «Арендатор» незаконно пользуется нежилыми помещениями (незаконно занимает дополнительную арендную площадь), то он обязан уплатить «Арендодателю» штраф в размере 10000 (десять тысяч) рублей за каждый выявленный факт.

5.6. «Арендатор», в случае нарушения обязательств, установленных п. 4.3.8. настоящего Договора уплачивает «Арендодателю» штраф в размере 10000 (десять тысяч) рублей. Оплата данного штрафа производится «Арендатором» в течении 3 (трёх) банковских дней с момента его уведомления «Арендодателем».

5.7. В случае наложения штрафа компетентными органами надзора на «Арендодателя» за нарушения, совершенные «Арендатором», последний обязан компенсировать понесенные убытки в полном объеме и в безусловном порядке на основании выставленного счета, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета от «Арендодателя».

5.8. Ущерб, нанесенный одной из Сторон другой Стороне, возникший в результате непредвиденных обстоятельств, рассматривается и возмещается по обоюдному согласию.

5.9. «Арендодатель» не несет ответственности, если коммунальные услуги не оказаны по вине городских служб.

5.10. Невыполнение условий настоящего Договора является основанием для его расторжения.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий настоящего договора возможно по взаимному письменному соглашению Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору вступают в силу с

Арендодатель _____ 8 Арендатор _____

момента их подписания уполномоченными представителями Сторон.

6.2. В случае если одна из Сторон намерена отказаться от исполнения настоящего договора (расторгнуть договор) в досудебном добровольном порядке без указания причин такого отказа, она обязана уведомить об этом другую сторону не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения договора.

6.3. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке по инициативе «Арендодателя» в случае невыполнения «Арендатором» п.п. 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. данного Договора, а также при наличии оснований, предусмотренных п. 6.3.4. настоящего Договора. При этом «Арендодатель» обязан письменно предупредить об этом «Арендатора» за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения:

6.3.1. При использовании «Арендатором» помещения в целом или его части не в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим Договором.

6.3.2. Если «Арендатор» нарушает правила (нормы) законодательства в том числе (но не ограничиваясь) природоохранного, экологического, санитарного, миграционного законодательства и нормы пожарной безопасности, что подтверждено актами соответствующих государственных органов.

6.3.3. Если «Арендатор» более чем на 5 (пять) календарных дней по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не внес арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

6.3.4. При наличии распоряжения административных органов, делающих невозможным использование помещения для достижения целей, указанных в настоящем Договоре.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, аварии, пожары, массовые беспорядки, забастовки, военные действия, препятствующие осуществлению Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, и иных обстоятельств независимых от волеизъявления Сторон, они освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств. Сторона, для которой обстоятельства непреодолимой силы повлекли невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, должна сообщить об этом другой Стороне, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.

7.2. Обстоятельствами, освобождающими от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, являются действия органов государственной власти, делающие невозможными исполнение настоящего Договора любой из Сторон.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Помещения сдаются в аренду «Арендатору» на срок: с «___» _____ 2021 года по «___» _____ 2022 года. В случае, если не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из сторон письменно не уведомит вторую сторону об отказе от его продления, то настоящий Договор считается автоматически продленным на тех же условиях и на тот же срок. Количество данных продлений срока действия Договора не ограничено.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, решаются путем переговоров и направления соответствующих досудебных претензий.

8.3. При невозможности достижения согласия, а равно в случае неполучения ответа на досудебную претензию в срок, превышающий 10 (десять) календарных дней с даты направления указанной претензии, все спорные вопросы подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

Арендодатель _____

9 Арендатор _____

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. После подписания настоящего Договора, все предыдущие переговоры и переписки по нему теряют юридическую силу.

8.6. В случае изменения места нахождения, адреса, телефонов, электронной почты и реквизитов каждая из сторон обязуется в течении 10 (десяти) календарных дней сообщить о данных изменениях другой стороне, направив официальное уведомление в письменном виде.

8.7. Уведомления, письма, сообщения направляются «Арендатору» на электронную почту, указанную им в разделе 9 настоящего Договора. При это считается, что «Арендатор» уведомлён надлежащим образом.

8.8. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

8.9. Все Приложения и Дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

9. РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

ООО «Электрощит»
121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2,
стр. 6, офис В402
ИНН 7707446106
КПП 773101001
ОГРН 1207700448911
р/с 40702810738000220052
ПАО «Сбербанк» г. Москвы
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Представитель
ООО «Электрощит»

Сковородкин С.В.
М.П.

ООО «_____»
Юридический адрес: _____
Почтовый адрес: _____
ОГРН _____
ИНН _____
КПП _____
р/с _____ в _____,
к/с _____
БИК _____
Тел. _____
Эл. Почта _____

Генеральный директор
ООО «_____»

Ф. И. О.
М.П.

АКТ № ____
приема - передачи нежилого помещения

Город Москва

« ____ » _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Электрощит», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Сковородкина Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности _____, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «_____»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора _____, действующего(ей) на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании Договора № ____ аренды нежилого помещения от « ____ » _____ 2021 года «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп.2, стр. № __, на __-м этаже, помещение __, общей площадью ____ кв.м.

2. Техническое состояние вышеуказанного помещения на момент его передачи находится в удовлетворительном состоянии и соответствует требованиям по его эксплуатации.

3. С Правилами эксплуатации (утвержденными Арендодателем на объекте) Арендатор ознакомлен, согласен и обязуется выполнять, что подтверждает подписанием настоящего акта.

4. Стороны подтверждают, что помещение передается в исправном состоянии с учетом нормального износа, позволяющем его эффективную эксплуатацию в соответствии с целью использования помещения, указанного в пункте 1.5. вышеуказанного Договора.

4. ПОДПИСИ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

Представитель
ООО «Электрощит»

Генеральный директор
ООО «_____»

м.п. Сковородкин С.В.

м.п. Ф. И. О.

План _____ этажа здания

ПОДПИСИ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

Представитель
ООО «Электрощит»

Генеральный директор
ООО «_____»

_____ Сковородкин С.В.
М.П.

_____ Ф. И. О.
М.П.

Приложение №3к Договору аренды
нежилого помещения

№ ____ от «__» _____ 2021 года

Карточка учета электрооборудования

ПОДПИСИ СТОРОН**«АРЕНДОДАТЕЛЬ»****«АРЕНДАТОР»**Представитель
ООО «Электроцит»Генеральный директор
ООО «_____»_____
м.п. Сковородкин С.В._____
м.п. Ф. И. О.

**ПЕРЕЧЕНЬ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ ПОМЕЩЕНИЙ
(выполненных Арендатором в течение срока действия Договора)**

1. Электрические сети:

- электрические щиты;
- узлы учета электроэнергии;
- автоматические выключатели, УЗО, клавишные выключатели, розетки;
- потолочные и настенные светильники, светильники «ВЫХОД»;
- электрическая проводка;
- слаботочная проводка.

2. Система теплоснабжения:

- тепловые завесы;
- тепловые генераторы;
- конвекторы;
- радиаторы.

3. Система приточно-вытяжной вентиляции:

- вентиляционные установки;
- канальные вентиляторы;
- вентиляционные короба;
- дроссель-клапаны;
- диффузоры и анемостаты;
- вентиляционные решетки.

4. Система кондиционирования:

- фанкойлы, блоки кондиционирования;
- пульты управления;
- доводчики;
- сплит-системы.

5. Система горячего и холодного водоснабжения:

- умывальники;
- смесители;
- ванны;
- душевые кабины.

6. Система канализации:

- унитазы;
- писсуары;
- установки напорной канализации (сололифты);
- биде.

7. Система водяного пожаротушения:

- спринклерные и дренчерные оросители;
- пожарные шкафы в комплекте с пожарными рукавами и стволами.

8. Система АПС и оповещения людей о пожаре:

- приборы охранно-пожарные;

- пульты контроля и управления;
- извещатели пожарные дымовые и тепловые;
- извещатели ручные;
- звуковые колонки.

9. Система контроля доступа:

- турникеты, калитки;
- считыватели;
- видеодомофоны;
- контроллеры.

10. Конструктивные элементы:

- потолок (армстронг, реечный, ГКЛ и т.д.);
- стены (ГКП, обои, покраска, двери, окна);
- полы (ковролин, ламинат, паркет, линолеум, плитка);
- перегородки (ГКЛ, стекло, иное).

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

Представитель
ООО «Электрощит»

Генеральный директор
ООО «_____»

_____ Сковородкин С.В.
М.П.

_____ Ф. И. О.
М.П.