

Договор аренды

«23» мая 2017 г.

г. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «Скай Эстейт», именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице генерального директора Демашевой Екатерины Валерьевны, действующего на основании Доверенности №34\12-17, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Амазонка», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Родионова А.В., действующего на основании Протокола собрания учредителей, с другой стороны,

менуемое далее по тексту «Арендатор», в лице, действующего на основании, с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Если из содержания отдельных положений настоящего Договора не следует иное, то следующие слова и выражения в рамках настоящего Договора будут иметь указанные в данной статье значения:

1.1. Здание: нежилое здание, расположенное по адресу: город Москва, улица Палиха, дом 10, строение 5, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 22 февраля 2013 года серия 77-АО № 609213, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации от 22 февраля 2013 года № 77-77-11/092/2013-617.

1.2. Помещения: часть Здания, передаваемая Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование и включающая в себя помещение, расположенное на 1 этаже Здания. Расположение Помещений в Здании указано на поэтажном плане (Приложение №1), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Арендуемая площадь Помещения составляет 67,2 (шестьдесят семь целых две десятых) квадратных метра.

1.3. Срок аренды: согласованный Сторонами в настоящем Договоре срок, в течение которого Арендатор владеет и пользуется Помещениями на условиях, установленных настоящим Договором, приложениями и дополнительными соглашениями к нему, являющимися неотъемлемой частью Договора.

1.4. Арендная плата: денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за аренду Помещения в течение Срока аренды, если иное не следует из настоящего Договора, письменных соглашений Сторон. Размер Арендной платы, платежи составляющие Арендную плату, порядок и сроки ее внесения определяются в соответствии с условиями, указанными в Договоре.

1.5. Разрешенное использование: Помещения могут быть использованы только в качестве офиса (размещения офисного оборудования и нахождения персонала). Арендатор не вправе в течение Срока Аренды осуществлять иной, чем указано в настоящем пункте, вид деятельности в Помещениях, а также не вправе осуществлять в Помещениях деятельность и действия, не соответствующие закону и/или наносящие вред иным лицам, находящимся в Помещениях или Здании.

1.6. Правила: регламенты, правила, инструкции, иные документы, разрабатываемые, утверждаемые и изменяемые Арендодателем в одностороннем порядке, устанавливающие для всех арендаторов (или групп арендаторов) порядок пользования Помещениями, местами общего пользования, правила проведения ремонтных и иных работ в Помещениях, а также иные правила, необходимые для эффективного управления зданием и создания комфортной обстановки для арендаторов, их клиентов и посетителей.

В случае противоречий отдельных положений Правил и условий Договора, либо иного письменного соглашения Сторон, преимущество имеют иные письменные соглашения Сторон.

Об утверждении Правил (изменений, вносимых в Правила) Арендодатель уведомляет арендаторов не менее чем за 30 календарных дней до даты их вступления в силу путем направления утвержденного текста изменении Правил.

1.7. Управляющая компания: третье лицо, которому Арендодатель вправе передать часть полномочий по управлению Зданием, включающих в себя уборку территории и мест общего пользования, обслуживание коммунального оборудования и соответствующих систем, представление интересов Арендодателя перед третьими лицами (в том числе арендаторами), иные полномочия на усмотрение Арендодателя. О дате заключения (прекращения) договора с Управляющей компанией, а также о полномочиях Управляющей компании Арендодатель письменно уведомляет арендаторов с указанием реквизитов Управляющей компании.

1.8. Регистрирующий орган: федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.9. Ссылки на слово или термин в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста настоящего Договора, в котором приведено такое слово или термин, не вытекает иное.

1.10. Все ссылки в настоящем Договоре на приложения должны рассматриваться как ссылки на Приложения к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.11. В настоящем Договоре под Арендатором и Арендодателем также понимаются их уполномоченные лица (в том числе, юридические лица), а также их возможные правопреемники.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование Помещения на Срок аренды и обязуется своевременно оплачивать Арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором и/или соглашением Сторон, использовать Помещение согласно Разрешенному использованию, условиям Договора, Правилам, требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

2.2. Срок аренды: 3 (три) года с момента передачи Помещений Арендатору по Акту приема-передачи.

2.3. В случае, если Арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности в течение срока действия настоящего Договора, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, и письменно уведомил Арендодателя о намерении заключить договор на новый срок не позднее, чем за 2 (два) календарных месяца до истечения срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора аренды на новый срок

2.4. Стороны пришли к соглашению, что по истечении Срока аренды, Арендатор обязан возвратить Помещения Арендодателю в сроки и в порядке, предусмотренные Договором. Молчание Арендодателя (не направление Арендодателем Арендатору требования освободить Помещения в срок, установленный Договором) не будет рассматриваться Сторонами, как отсутствие возражений Арендодателя в отношении использования Арендатором Помещений по истечении Срока аренды и Договор не будет считаться возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок в соответствии с п.2 ст.621 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что нижеперечисленные условия, согласованные Сторонами, являются существенными для данного Договора:

2.5.1. Разрешенное использование Помещений;

2.5.2. Порядок обременения права аренды, предоставления третьим лицам, передачи Помещений в субаренду;

2.5.3. Порядок согласования Арендатором работ;

2.5.4. Своевременное внесение Арендатором Арендной платы и /или иных платежей по Договору;

2.5.5. Порядок использования Помещений Арендатором;

2.5.6. Своевременный возврат Помещений по истечении Срока аренды, а также в случае досрочного прекращения Договора.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует в течение 3 (Трех) лет с даты регистрации.

3.2. Подача Договора и документов, необходимых для его регистрации, осуществляется силами и за счет Арендодателя в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента его подписания, при условии предоставления Арендатором всех необходимых документов, требуемых от него регистрирующим органом. Получение Кадастрового паспорта на Помещение осуществляется силами и за счет Арендодателя.

Действия по государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору осуществляет Сторона, инициировавшая их заключение.

3.3. До момента государственной регистрации настоящий Договор действует как краткосрочный договор аренды, срок действия которого не превышает 363 (Трехсот шестидесяти трех) дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

3.4. В случае если по какой-либо причине настоящий Договор не будет зарегистрирован в течение 363 (Трехсот шестидесяти трех) дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, то по истечении данного срока настоящий Договор автоматически возобновляется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тот же 363 (Трехсот шестидесяти трех) дневный срок и на тех же условиях.

В том случае, если настоящий Договор не будет зарегистрирован по истечении очередного 363 (Трехсот шестидесяти трех) дневного срока, то Договор автоматически возобновляется (считается заключенным на новый срок без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тот же 363 (Трехсот шестидесяти трех) дневный срок и тех же условиях. Возобновление настоящего Договора, как краткосрочного договора аренды на указанных выше условиях, возможно не более 3 (Трех) раз подряд.

3.5. Стороны подтверждают, что в соответствии с п. 3 ст. 421 ГК РФ настоящий Договор является смешанным договором и помимо условий об аренде Помещения содержит в себя элементы предварительного договора по заключению долгосрочного договора на срок, указанный в п. 3.1. Договора. Обязательства Сторон по заключению долгосрочного договора аренды действуют в течение 3 (Трех) лет с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4. ГАРАНТИИ СТОРОН

4.1. Каждая из Сторон настоящим подтверждает и гарантирует, что:

4.1.1. является юридическим лицом, надлежащим образом зарегистрированным и учрежденным в соответствии с законодательством страны ее регистрации;

4.1.2. Договор подписан представителями Сторон, уполномоченными на подписание в соответствии с учредительными документами Сторон и действующим законодательством;

4.1.3. согласия третьих лиц на подписание Договора не требуется или получены на момент подписания Договора;

4.1.4. заключение и исполнение Договора не противоречит положениям учредительных документов каждой из Сторон, а также нормам права страны ее регистрации.

4.2. Сторона вправе требовать от другой Стороны, нарушившей гарантии, указанные в пункте 4.1 настоящего Договора, возмещения убытков, понесенных в результате такого нарушения.

5. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДАТОРУ И ВОЗВРАТ АРЕНДОДАТЕЛЮ

5.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять Помещения по Акту приема - передачи не позднее 11 июля 2017 года.

5.2. Состояние Помещений, передаваемых Арендатору, должно быть описано в Акте приема-передачи Помещений. Арендодатель в момент подписания Акта приема – передачи Помещений передает Арендатору ключи от всех дверных замков Помещения.

5.3. Возврат Арендатором Арендодателю Помещений оформляется Актом возврата Помещений, подписываемым Сторонами не позднее дня истечения Срока аренды или не позднее дня досрочного прекращения Договора.

5.4. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, а также со всеми улучшениями неотделимыми без вреда для Помещения, произведенными Арендатором с согласия Арендодателя.

Право собственности на неотделимые улучшения Помещения, произведенные Арендатором с разрешения Арендодателя, по прекращении действия Договора переходят к Арендодателю.

Затраты на производство неотделимых улучшений Арендатору не компенсируются, если иное не будет предусмотрено настоящим Договором.

Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора и к моменту подписания Акта возврата, Помещение должно быть свободно от таких улучшений, если иное не будет дополнительно письменно согласовано Сторонами.

В случае отказа или уклонения Арендатора от исполнения обязанности по приведению Помещений в состояние, предусмотренное настоящим пунктом Договора, Арендодатель вправе произвести необходимые работы самостоятельно или привлечь для этого третье лицо с отнесением расходов на Арендатора.

5.5. Если Арендатор не возвратит Помещение по истечении Срока аренды (либо после досрочного прекращения Договора), либо возвратит его несвоевременно, Арендатор обязан будет уплатить за все время просрочки Арендную плату в размере, установленном разделом 9 настоящего Договора из расчета количества дней, на которые просрочена сдача Помещения, а также неустойку, предусмотренную п.11.7 Договора.

5.6. После истечения Срока аренды или после досрочного прекращения Договора в случае, если Арендатор не вывез имущество с арендуемых площадей, Арендодатель вправе переместить имущество Арендатора, оставшееся в Помещении, в иное помещение (иное здание, в том числе за пределами Здания) на хранение третьему лицу с отнесением всех расходов по хранению и транспортировке имущества Арендатора (а также иным, связанным с этим, расходам) на Арендатора.

В свою очередь, Арендатор обязан оказывать максимальное содействие Арендодателю в процессе составления описи имущества, освобождения Помещения, транспортировки имущества и т.д. Для чего Арендатор обязан направить уполномоченного представителя, а также осуществить иные согласованные с Арендодателем действия, необходимые для освобождения Помещения от имущества Арендатора. В случае отсутствия представителя Арендатора, Арендодатель вправе составить опись имущества Арендатора, а также совершить иные необходимые действия в одностороннем порядке.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Арендодателя

Арендодатель обязан:

6.1.1. Передать Арендатору Помещение в срок, установленный п. [5.1](#) Договора.

6.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него работников Арендатора, лиц, сотрудничающих с Арендатором, и иных

посетителей Арендатора, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. В период нахождения указанных выше лиц на территории Здания, Помещения ответственность за их действия несет Арендатор.

- 6.1.3.** Устранять (обеспечивать устранение) неисправности, аварии в сети водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, кондиционирования и иных обеспечивающих системах по содержанию Помещения в нормальных условиях, только в случае, если такие ситуации произошли по вине Арендодателя.
- 6.1.4.** Письменно извещать Арендатора о введении и пересмотре Правил (как они определены в п. 1.6 настоящего Договора).
- 6.1.5.** Осуществлять контроль за соблюдением условий Договора.
- 6.1.6.** Обеспечивать капитальный ремонт Помещения.
- 6.1.7.** Обеспечить подключение Помещений к системе кондиционирования либо предоставить возможность Арендатору организовать систему кондиционирования Помещений своими силами.

Арендодатель имеет право:

- 6.1.8.** Инспектировать Помещения на предмет их технического состояния и целевого использования в присутствии представителей Арендатора, предварительно, не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней, уведомив Арендатора о времени инспекции, требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений в определенные Сторонами сроки.
- 6.1.9.** Требовать своевременного внесения Арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.
- 6.1.10.** Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации Помещений, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.
- 6.1.11.** Продавать, закладывать, передавать в ипотеку, обременять или иным образом распоряжаться Помещениями и Зданием, целиком или частично, без согласования с Арендатором. .
- 6.1.12.** Постоянно контролировать Помещения и места (площади) общего пользования, включая право закрывать их или вносить изменения в их конструкцию, инженерные системы и оборудование, а также прекращать обслуживание, обеспечиваемое в их отношении, при этом данные действия Арендодателя не должны ухудшать условия пользования Арендатором Помещениями.
- 6.1.13.** По своему усмотрению производить реконструкцию/ремонт Здания и вносить изменения в инженерные системы и оборудование, а также изменять порядок и правила обслуживания Здания.
- 6.1.14.** При выполнении таких работ Арендодатель обеспечивает приемлемый для Арендатора доступ в Помещения, а также – условия, чтобы такие работы не оказывали существенного влияния на осуществление Арендатором своей деятельности или на использование им Помещений (т.е. вследствие проведения таких работ не должна создаваться невозможность использования Помещений для целей Разрешенного использования).
- 6.1.15.** Производить капитальный ремонт Здания, а также капитальный ремонт Помещений, предварительно (за 30 (тридцать) дней) уведомив Арендатора о сроках, объеме и графике проведения работ. Осуществлять надзор за проведением указанных работ.
- 6.1.16.** Пользоваться любыми из стоков, канализационных коллекторов, труб, трубопроводов, водотоков, протоков, проводов и кабелей и иным проводящим оборудованием и всеми соединениями для поступления электричества, газа, воды, канализационных стоков или средств коммуникаций, предусмотренных для Помещений, вместе с правом подключения к таковым. В то же время указанные в настоящем пункте действия Арендодателя не

должны оказывать существенного влияния на осуществление Арендатором своей деятельности или на использование им Помещений

6.1.17. Входить в Помещения в любое время при возникновении аварийных ситуаций, в том числе в отсутствие представителей Арендатора, а также в любое другое согласованное с Арендатором время, в присутствии представителей Арендатора или при отсутствии работников и прочего персонала Арендатора, а также использовать все необходимые технологии, приспособления и материалы в целях эксплуатации инженерных систем Здания и Помещений: проверки, технического обслуживания, ремонта, внесения изменений в конструкцию, обеспечения контроля, обновления и замены, прокладки соединительных устройств и подключения к каким-либо инженерно-коммуникационным системам. В целях настоящего пункта под согласованием времени посещения Помещений Арендодателем Стороны понимают предварительное письменное уведомление Арендатора о намерении Арендодателя осуществить такое посещение с указанием времени такого посещения.

Осуществлять или разрешать осуществление работ или изменений в отношении любой части Здания, включая Помещения, по своему усмотрению, при этом подобные работы не должны оказывать существенного влияния на осуществление Арендатором своей деятельности или на использование им Помещений (т.е. вследствие проведения таких работ не должна создаваться невозможность использования Помещений для целей Разрешенного использования).

6.1.18. При неисполнении (в том числе, однократном нарушении) Арендатором любого из обязательств, предусмотренных п.п. 6.2.2 – 6.2.3, 6.2.9, 6.2.10, 6.2.21 настоящего Договора, прекратить (приостановить) обеспечение Помещений коммунальными услугами и/или прекратить доступ Арендатора в Помещения, что не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы за период, в котором обеспечение Помещений коммунальными услугами и доступ в Помещения Арендатора были прекращены (приостановлены).

6.2. Права и обязанности Арендатора

Арендатор обязан:

- 6.2.1.** Принять Помещения в соответствии с Актом приема-передачи не позднее «02» июня 2014 года.
- 6.2.2.** Использовать Помещения в соответствии с Разрешенным использованием (п. 1.55 Договора); пользоваться предоставленными Арендатору правами только при условии соблюдения Правил (п. 1.6 Договора).
- 6.2.3.** Не использовать Помещения для каких-либо целей или деятельности, которые являются незаконными, безнравственными, вызывающими шум, опасными или агрессивными, или которые могут доставить или причиняют неудобства, или наносят ущерб Арендодателю или любому другому лицу, или которые не являются целью или деятельностью, для которых Помещения, используемые в предусмотренных Договором целях, обычно используются, а также представляют опасность для Помещений или Здания.
- 6.2.4.** Своевременно вносить Арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
- 6.2.5.** Содержать Помещения в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия. Указанная обязанность Арендатора включает в себя обязанность содержать инженерные системы и строительные элементы, согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности. Арендатор обязан устранять неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих системах в Помещениях, возникших не по вине Арендодателя. Арендатор обязан предпринимать все разумные меры по сохранению инженерных систем Помещения, в том числе меры охраны от вмешательства третьих лиц.

- 6.2.6.** Текущий ремонт арендуемых Помещений производится Арендатором за свой счет и в стоимость арендной платы не засчитывается. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем объем и перечень работ по планируемому ремонту Помещений до начала фактического выполнения работ.
- 6.2.7.** В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещения сотрудников аварийно-технических служб.
- 6.2.8.** В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, принимать все необходимые меры к устранению их последствий, оплачивать расходы Арендодателя, связанные с ликвидацией аварий, произошедших по вине Арендатора, или устранять последствия аварий самостоятельно. Возмещение затрат Арендодателя должно быть осуществлено Арендатором в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента письменного уведомления Арендодателем Арендатора. В случае несогласия Арендатор вправе направить Арендодателю письменные мотивированные возражения в аналогичные сроки.
- 6.2.9.** Не производить никаких перепланировок и переоборудования Помещений без письменного разрешения Арендодателя (уполномоченного Арендодателем лица).
- Согласование на проведение перепланировок с уполномоченными государственными органами, в соответствии с действующим в городе Москве порядком, осуществляется Арендатором самостоятельно и за счет Арендатора после получения письменного разрешения Арендодателя на перепланировку.
- 6.2.10.** Без письменного согласия Арендодателя не вносить какие-либо изменения, которые могут затронуть конструкцию или внешний вид Здания, а также не вносить изменения в инженерные системы Здания и Помещений: электроснабжения, водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции и других инженерных систем.
- 6.2.11.** В случае определения Арендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещений, Арендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации, представляет рабочий проект на утверждение Арендодателю, обеспечивает соблюдение всех норм безопасности и контроля в процессе проведения работ, по окончании работ – представляет Арендодателю исполнительную документацию. Работы, указанные в настоящем пункте, производятся Арендатором за свой счет и в стоимость арендной платы не засчитываются, если иное не установлено иными специальными положениями настоящего Договора.
- 6.2.12.** Не вывешивать никаких вывесок, за исключением тех, на которые было дано предварительное согласие Арендодателя, при условии, что общая политика Арендодателя по управлению Зданием предусматривает разрешение на вывешивание вывесок.
- Вместе с тем согласие Арендодателя не освобождает Арендатора от получения всех необходимых разрешений и согласований органов власти и управления г. Москвы в тех случаях, когда получение таких разрешений предписано нормами федеральных и/или муниципальных законодательных и иных актов.
- 6.2.13.** В соответствии с п. [6.2.12](#) настоящего Договора, при соблюдении норм действующего законодательства и по согласованию с Арендодателем Арендатор самостоятельно и за свой счет получать необходимые разрешения и согласования, оформлять рекламные щиты и прочие элементы фасада, а также выполнять требования местных органов власти по содержанию фасада Здания.
- 6.2.14.** Самостоятельно и за свой счет осуществлять (обеспечивать) охрану арендуемых Помещений и находящихся в них материальных ценностей.
- 6.2.15.** Не устанавливать охранных систем (в том числе, с выводом на пульт милиции) без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 6.2.16.** Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку Помещений.

- 6.2.17. Обеспечить контролируемый допуск в Помещения представителей Арендодателя в согласованные с Арендатором даты с целью контроля за использованием Арендатором Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 6.2.18. Выполнять все обязанности, которые будут возлагаться на него законодательством, а также требованиями уполномоченных государственных органов и Арендодателя, вытекающими из настоящего Договора, касающимися Помещений и деятельности, которую он осуществляет в Помещениях.
- 6.2.19. В соответствии с настоящим Договором до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок с учетом преимущественного права Арендатора, в случае наличия такого желания.
- 6.2.20. По истечении срока действия Договора, а также в случае досрочного прекращения Договора, освободить Помещения от своего имущества и передать Помещения Арендодателю в порядке, предусмотренном настоящим Договором. В случае невыполнения этой обязанности Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки в размере стоимости работ, которые произвел Арендодатель для приведения Помещения в нормальное состояние.
- 6.2.21. Возврат Арендатором Арендодателю Помещения производится не позднее последнего дня срока действия Договора, оформляется Актом возврата Помещений, подписываемым Сторонами.

Без предварительного письменного согласия Арендодателя не сдавать Помещения (любую их часть) в субаренду, не обременять право аренды Помещений (любой их части) какими-либо обязательствами, не предоставлять Помещения (адрес Помещений) в качестве места нахождения (юридического адреса) третьим лицам.

Арендатор имеет право:

- 6.2.22. Пользоваться Помещениями на условиях Договора, в том числе организовать в Помещениях серверную комнату с установкой соответствующего оборудования.
- 6.2.23. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендодателя вследствие нарушения им норм действующего законодательства Российской Федерации и Договора.
- 6.2.24. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать все Помещения или их часть в субаренду иным лицами/организациям..
- 6.2.25. С предварительного письменного согласия Арендодателя, производить улучшения Помещений, не нарушающие требования, предъявляемые к данным Помещениям.

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. За пользование Помещениями Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю **Арендную плату**, включающую в себя **Базовую арендную плату** и **Переменную арендную плату**.

Обязательство по уплате Арендной платы возникает у Арендатора с даты приема Помещений от Арендодателя включительно.

Все платежи по настоящему Договору осуществляются в российских рублях.

Суммы, подлежащие оплате Арендатором в соответствии с настоящим Договором и выраженные в долларах США, рассчитываются по курсу доллара США к рублю РФ, установленному Центральным Банком РФ на дату платежа, но не ниже 50 российских рублей за 1 доллар США. Для целей определения даты расчета суммы платежа, датой платежа является дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

Обязательство Арендатора по внесению Арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, считается исполненным с момента списания денежных средств с расчётного счёта Арендатора.

Все суммы, подлежащие выплате Арендатором по настоящему Договору, и подлежащие налогообложению налогом на добавленную стоимость в соответствии с законодательством Российской Федерации, указываются с учетом НДС по ставке, установленной законодательством РФ на дату заключения настоящего Договора.

8.2. Ежемесячная ставка **Переменной арендной платы** означает платежи Арендатора за потребленную в Помещениях электроэнергию и прочие коммунальные услуги, рассчитанные в соответствии с показаниями приборов учета, установленных в Помещениях, И **ДЕЙСТВУЮЩИМИ** (в отношении Арендодателя) **СТАВКАМИ И ТАРИФАМИ** соответствующих московских коммунальных служб. В случае неприменения соответствующих приборов учета, Переменная арендная плата рассчитывается пропорционально площади Помещений к общей площади Здания.

Переменная арендная плата выплачивается Арендатором ежемесячно, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения Арендатором соответствующего счета.

8.3. **Базовая арендная плата** составляет 950 (девятьсот пятьдесят) долларов, в том числе НДС – 18%, за один квадратный метр Арендуемой площади Помещения в **год**, что составляет 5 320 (пять тысяч триста двадцать) долларов, в том числе НДС – 18%, за Арендуемую площадь **ежемесячно**.

8.4. Базовая арендная плата включает эксплуатационные расходы.

Охрана Помещений, уборка Помещений организуются Арендатором и оплачиваются им самостоятельно. Вывоз строительного мусора после проведения отделочно-строительных работ Арендатором организуется и оплачивается Арендатором самостоятельно.

8.5. Базовая арендная плата выплачивается ежемесячно путем перечисления на расчетный счет Арендодателя не позднее 20-го (двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу аренды. За период, исчисляемый с даты подписания Акта приема-передачи Помещений до окончания календарного месяца, в котором было произведено подписание Акта приема-передачи Помещений, Базовая арендная плата вносится в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещений, в сумме пропорциональной соответствующему периоду аренды.

8.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер Базовой арендной платы не чаще одного раза в год и не более, чем на 6 % (шесть процентов) от размера Базовой арендной платы за предшествующий год аренды.

О предстоящем изменении размера Базовой арендной платы Арендодатель обязан предварительно письменно уведомить Арендатора, указав новый размер Базовой арендной платы. Новый размер Базовой арендной платы устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Арендатором уведомления об изменении размера Базовой арендной платы. Арендодатель не вправе изменять Базовую арендную плату в течении первых 11 месяцев срока аренды по настоящему Договору.

8. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

8.1. Арендатор выплачивает Арендодателю Обеспечительный платеж в размере 5 320 (пять тысяч триста двадцать) долларов США в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего договора (далее – Обеспечительный платеж).

Обеспечительный платеж находится в распоряжении Арендодателя в соответствии с положениями настоящего Договора и является беспроцентным.

Обеспечительный платеж является способом обеспечения исполнения обязательств, устанавливаемым сторонами в Договоре в соответствии со ст.329 ГК РФ (не предусмотренным, но не запрещенным законом способом обеспечения обязательства), и не является ни задатком, ни авансом.

8.2. Обеспечительный платеж, подлежащий оплате Арендатором Арендодателю, обеспечивает надлежащее и своевременное выполнение обязательств Арендатора по Договору Аренды, в том числе (*но не ограничиваясь*), обязательства по уплате Арендной платы, обязательства по уплате штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором, обязательства по возмещению (компенсации) Арендодателю и/или третьим лицам убытков и ущерба, причиненных Арендатором (если такие убытки или ущерб являются следствием действий или бездействия Арендатора), в том

числе предусмотренные п.п. 5.5, 6.2.21, 10.1, 10.6, 10.8, 10.10 настоящего Договора.

8.3. Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного платежа суммы задолженности Арендатора по уплате Арендной платы и других сумм, которые должны быть уплачены в соответствии с настоящим Договором, в том числе суммы штрафных санкций, а также суммы любого ущерба, причиненного Арендатором Арендодателю, Помещениям, Зданию, прилегающей к Зданию территории, а также имуществу и здоровью посетителей Здания.

8.4. В случае, если Арендодатель в любое время в течение срока аренды производит согласованное с Арендатором удержание из суммы Обеспечительного платежа, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления перечислить Арендодателю необходимую сумму для восстановления Обеспечительного платежа в его первоначальной сумме, указанной в п. 9.1 настоящего Договора. Указанное уведомление должно содержать в себе следующее:

- a. размер удержания из суммы Обеспечительного платежа и указание на основание такого удержания;
- b. указание на дату, когда было произведено данное удержание;
- c. сумма, необходимая для восстановления должной суммы Обеспечительного платежа;
- d. документальное обоснование удержания.

8.5. Сумма Обеспечительного платежа возвращается Арендодателем Арендатору на указанный Арендатором в настоящем Договоре банковский счет Арендатора по истечении Срока Аренды в течение 5 (пяти) банковских дней после освобождения Арендатором Помещения.

В случае надлежащего исполнения Арендатором обязательств по Договору, по истечении Срока Аренды, Обеспечительный платеж может быть зачтен (полностью или частично – в зависимости от суммы Обеспечительного платежа находящейся в соответствующий момент у Арендодателя) в счет оплаты арендной платы за последний период Срока аренды.

Обеспечительный платеж может быть зачтен в счёт оплаты арендной платы так же в случае досрочного расторжения Договора.

В случае изменения на дату проведения зачета Обеспечительного платежа в счет последнего периода срока аренды курса доллара США, установленного ЦБ РФ по отношению к курсу доллара США, установленного на дату перечисления Обеспечительного платежа, в связи с чем возникнет несоответствие перечисленного Арендодателю в рублях Обеспечительного платежа размеру арендной платы (ее части), определенной в долларах США, разница подлежит соответственно доплате Арендатором либо возврату Арендодателем в срок 5 (пять) рабочих дней с даты проведения зачета, при этом подлежит применению правило абз. 2 п. 5.1 настоящего Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае, если какая либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных Договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения Договора в судебном порядке. При этом Сторона, уклоняющаяся от выполнения обязательств по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

9.2. За нарушение Арендатором срока внесения платежей, предусмотренных пунктами 9.2, 9.3, 9.5, 10.1 настоящего Договора (полностью или частично), Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

9.3. За нарушение Арендатором срока предоставления Арендодателю документов, необходимых для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, а также государственной регистрации прекращения Договора (в том числе, досрочного), Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплатить неустойку в размере 0,1% ежемесячной Базовой арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

9.4. Если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента истечения срока действия настоящего Договора (в том числе, при его досрочном прекращении) Арендатор не вывезет все свое имущество (собственность Арендатора) из Помещений, Арендодатель вправе по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть из Помещений, не неся при этом

ответственности перед Арендатором за его утрату, а Арендатор принимает на себя все расходы, понесенные Арендодателем в связи с таким перемещением. В случае передачи Арендодателем имущества Арендатора на хранение, Арендатор компенсирует Арендодателю понесенные расходы по оплате такого хранения.

9.5. В случае несвоевременного возврата Помещений Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пеню) в размере 10% от размера ежемесячной ставки Базовой арендной платы за каждый день просрочки. При этом такой несвоевременный возврат не рассматривается сторонами как продление договора на неопределенный срок.

9.6. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать прочие действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора (несогласованные с органами исполнительной государственной власти перепланировка Помещений, использование фасада здания, функциональное использование Помещений, а также прочее), и при этом адресовать их Арендодателю, то Арендодатель незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, а Арендатор обязуется оплатить, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления, такие штрафы и прочие санкции в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

9.7. Арендодатель не отвечает за видимые недостатки переданных в аренду Помещений, полностью или частично препятствующих пользованию Помещениями, если при заключении настоящего Договора Арендатор должен был обнаружить данные недостатки во время осмотра Помещений.

9.8. В случае нанесения ущерба Помещениям, Арендатор, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования, обязан возместить документально подтвержденные убытки понесенные Арендодателем.

9.9. Обязательство по уплате неустойки (пени, штрафа), предусмотренной настоящим разделом, возникает у соответствующей стороны с момента получения соответствующего письменного требования, содержащего расчет неустойки.

9.10. Помимо взыскания неустойки, в случаях, установленных настоящим Договором, Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в порядке и в сроки, установленные Договором.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, прекращением настоящего Договора решаются Сторонами путем переговоров.

10.2. Если Сторонам не удастся прийти к взаимоприемлемому решению в результате переговоров, спор передается на рассмотрение Третьейского суда при Торгово-промышленной палате.

При рассмотрении спора применению подлежит материальное и процессуальное право Российской Федерации.

11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон.

11.2. При досрочном расторжении / прекращении Договора по обстоятельствам, указанным в настоящем разделе, Арендатор не позднее последнего дня срока действия Договора обязан передать Арендодателю Помещения в исправном состоянии, с учетом нормального износа, предварительно освободив Помещения от принадлежащего Арендатору имущества и мусора. Факт передачи подтверждается подписанием Сторонами Акта возврата Помещений Арендодателю

11.3. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием к расторжению или прекращению Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

11.4. Арендодатель в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору Договора с

предварительным письменным уведомлением Арендатора не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты прекращения Договора по указанному основанию. Исчисление данного срока начинается со дня передачи соответствующего письменного уведомления предприятию связи (при отправке по почте) либо вручения уведомления уполномоченному представителю Арендатора (при доставке нарочным). Указанный в настоящем пункте срок не распространяется на случаи отказа от Договора, предусмотренные п. 14.5 Договора.

11.5. Арендодатель, в соответствии со статьями, 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в следующих случаях:

- ✓ при просрочке исполнения Арендатором любого из обязательств, предусмотренных п.п. 3.2 и/или 6.2.1, более чем на 3 (три) календарных дня;
- ✓ при нарушении Арендатором (в том числе, однократном нарушении) существенных условий Договора, указанных в п. 2.6 (подпункты 2.6.1 – 2.6.6) настоящего Договора;
- ✓ если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещения;

В этом случае Арендодатель направляет письменное уведомление об отказе от исполнения обязательств по настоящему Договору. Уведомление считается полученным Арендатором по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента его передачи предприятию связи. При этом Договор считается расторгнутым по вине Арендатора с момента получения Арендатором такого уведомления об отказе, если иной срок не будет указан Арендодателем в уведомлении.

14.5. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

14.6. Арендатор вправе в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору с предварительным письменным уведомлением Арендодателя не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты прекращения Договора по указанному основанию. Обеспечительный платеж, установленный п. 10.1 настоящего Договора, в этом случае не подлежит возврату Арендатору и остается у Арендодателя.

14.7. При прекращении настоящего Договора по основанию, указанному в п. 14.4 настоящего раздела, Арендодатель возвращает Обеспечительный платеж в двойном размере.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. Уведомления и документы, передаваемые по настоящему Договору, направляются в письменном виде по следующим адресам:

12.1.1. для Арендодателя: Москва, МКАД 60 км, д. 4А.

12.2. для Арендатора: 125040, г. Москва, ул. Нижняя, д.14

12.3. Любые сообщения считаются полученными адресатом со дня доставки по соответствующему адресу, указанному в п.14.1 Договора. Сообщение, направленное почтой и/или курьерской службой будет считаться полученным также в случаях, если его вручение оказалось невозможным в связи с отсутствием получателя по указанному адресу, либо адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.

12.4. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, она обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Если какое-либо из положений или условий настоящего Договора будет признано недействительным по какой-либо причине согласно решению суда, то недействительность данного положения не повлияет и не изменит действительности остальных условий и положений настоящего Договора, и Стороны обязуются провести переговоры с целью достижения соглашения о внесении изменений и/или дополнений в настоящий Договор в целях обеспечения того же экономического результата, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

13.2. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.3. Все названия разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование положений (пунктов) Договора.

13.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр - для Регистрирующего органа

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

14.1. Приложение № 1 – поэтажный план помещений

15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

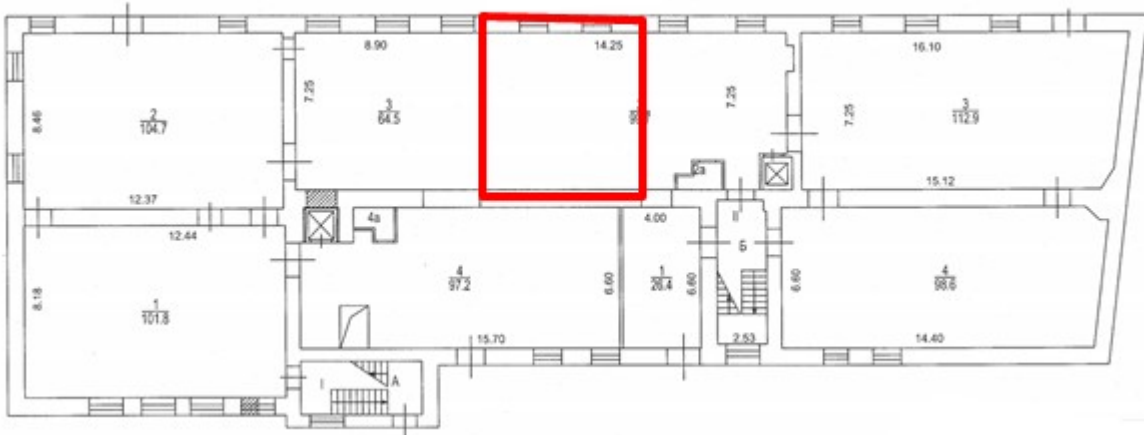
16. ДОГОВОР ПОДПИСАЛИ:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору аренды нежилого помещения
от «___» _____ 2017 года

Описание арендуемых Помещений

часть Здания, передаваемая Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование и включающая в себя помещение, расположенное на 1 этаже Здания, расположенного по адресу: город Москва, улица Палиха, дом 10, строение 5

Поэтажный план Помещения



Подписано от имени:

Арендодателя	Арендатора
--------------	------------