

## Договор аренды нежилого помещения

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 года.

Открытое акционерное общество «\_\_\_\_\_» (сокращенное наименование – ОАО «\_\_\_\_\_»), именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_» (сокращенное наименование – ООО «\_\_\_\_\_»), именуемое в дальнейшем Арендатор в лице Генерального директора \_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель сдает за обусловленную Сторонами Договора плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, расположенное по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_ проспект, дом № \_\_\_\_, строение № \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ этаж, помещение № \_\_\_\_ (в соответствии с поэтажным планом, выданным уполномоченным органом), внутренний номер помещения \_\_\_\_\_, и именуемого далее «Помещение». Помещение в соответствии с прилагаемыми чертежами обозначается в целях идентификации рамкой красного цвета (Приложение № 2 к Договору).

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

### 2. Срок действия Договора

2.1. Договор считается заключенным Сторонами с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи Помещения и действует на срок 363 (триста шестьдесят три дня).

2.2. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещений на новый аналогичный по времени срок.

2.3. Если стороны за три месяца до окончания действия Договора не выразили намерения его расторгнуть, то Договор считается продленным на аналогичный срок.

### 3. Условия расчета

3.1. По соглашению Сторон ежемесячная арендная плата по Договору составляет сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, включая НДС. В ежемесячную арендную плату включена стоимость всех коммунальных услуг (в том числе обеспечение Помещения освещением, электричеством для оргтехники в электрических сетях, отоплением, и т.п.), в арендную плату, в том числе включена стоимость охраны Здания.

3.2. Арендатор обязуется самостоятельно (без выставления Арендодателем счетов) производить арендную оплату по Договору ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за очередным периодом (месяцем) подлежащем оплате. Периодом оплаты по настоящему Договору является календарный месяц, оплата производится поэтапно за каждый месяц аренды Помещения отдельно.

3.3. В случае просрочки Арендатором оплаты арендной платы, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки, но в целом не более 10% (десяти процентов) от суммы задолженности.

3.4. Стороны договорились, что уплата всех налогов, платежей и сборов, предусмотренных правовыми актами РФ, относится к исключительной ответственности Стороны, на которую такая уплата возлагается законодательством.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Передать, а Арендатор принять Помещение по Акту приема-передачи Помещения (Приложение № 1), подписание которого Сторонами является подтверждением передачи Помещения Арендодателем и принятия его Арендатором.

4.1.2. Согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 3) устранять за свой счет и в разумные сроки неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных системах дома № \_\_\_ по \_\_\_\_\_ проспекту г. Москвы (далее – «Здания»), обеспечивающих содержание Помещения в нормальном состоянии, за исключением аварий на городских сетях электроснабжения, водоснабжения или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендодателя.

4.1.3. Не препятствовать прямо или косвенно Арендатору пользоваться Помещением, не вмешиваться в производственную или хозяйственную деятельность Арендатора.

4.1.4. Обеспечивать пропуск в Помещение посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором.

4.1.5. Принять по Акту приема-передачи Помещение от Арендатора при прекращении действия Договора;

4.1.6. Предоставлять в адрес Арендатора счета и счета – фактуры.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. По окончании срока действия Договора, передать Арендодателю Помещение в состоянии, в котором оно было ему передано Арендодателем по Акту приема-передачи Помещения с учетом нормального износа, а в случае если в течение срока аренды Арендодателем либо Арендатором производились улучшения в Помещение, то также и с их учетом. Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение свободным от персонала и имущества Арендатора.

4.2.2. Содержать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем Договору, устранять выявленные нарушения и их последствия на условиях, определенных настоящим Договором и согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности таким образом, чтобы привести Помещение в состояние, соответствующее Договору.

4.2.3. В случае причинения ущерба Помещению (за исключением естественного износа), произошедшего по вине Арендатора, принимать все необходимые меры к устранению последствий согласно положениям, определенным Сторонами в Акте разграничения эксплуатационной ответственности.

4.2.4. Обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение сотрудников аварийно-технических служб, представителя Арендодателя, в случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций.

4.2.5. Подписывать ежемесячно акты оказанных услуг по Договору в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения их от Арендодателя.

4.2.6. В установленные Договором сроки производить оплату по Договору.

4.2.7. Не проводить реконструкции Помещения, переоборудования и других ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения Помещения производить за счет собственных средств и только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению Арендодателем не подлежит.

4.2.8. Соблюдать требования режима, установленные в Здании и на территории Арендодателя.

4.2.9. Соблюдать правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда.

4.2.10. Назначить из числа аттестованных лиц в течение 10 (десяти) рабочих дней со

дня подписания Акта приема-передачи Помещения ответственных лиц за электрохозяйство, пожарную безопасность в Помещение и уведомить об этом Арендодателя в письменном виде путем передачи копии приказа о назначении ответственных лиц. Настоящим Стороны договариваются о том, что данные лица будут являться уполномоченными вести переписку и представлять Арендатора перед Арендодателем по вопросам электрохозяйства, пожарной безопасности и системы водоснабжения в Помещение.

4.2.11. Проводить со своими работниками, допущенными в Помещение, инструктаж по охране труда, технике безопасности и производственной санитарии.

4.2.12. При обнаружении признаков аварийного состояния, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю.

4.2.13. Восстановить Помещение своими силами, за счет своих средств или возместить ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке, если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние.

4.2.14. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении Помещения (в том числе и их части) при досрочном расторжении Договора;

4.2.15. Возврат Арендатором Арендодателю Помещения оформляется Актом приема - передачи Помещения, подписанным Сторонами в день истечения срока аренды или в день досрочного расторжения Договора либо одностороннего отказа от исполнения Договора, при условии предварительного выполнения процедуры возврата Помещения, предусмотренной Договором.

4.2.16. В период нахождения посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором на территории Здания, Арендатор несет ответственность за их действия.

4.3. Права Арендодателя:

4.3.1. Ежемесячно направлять Арендатору для подписания акты оказанных услуг по Договору.

4.3.2. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора, его деловых партнеров и посетителей, вследствие нарушения ими норм эксплуатации Здания, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств по Договору.

4.3.3. Закрывать места общего пользования или вносить изменения в их конструкцию, инженерные системы и оборудование Здания, а также прекращать обслуживание, обеспечиваемое в их отношении, при этом данные действия Арендодателя не должны ухудшать условия использования Помещением Арендатором.

4.4. Права Арендатора:

4.4.1. Использовать места общего пользования совместно с Арендодателем и другими арендаторами Здания в соответствии с их предназначением. Арендатор имеет право вместе с Арендодателем и другими лицами, подключаться и использовать коммунальную инфраструктуру и инженерные сети и оборудование, установленные в Помещение и обслуживающие его. Арендатор обязан бережно относиться к местам общего пользования, коммунальной инфраструктуре и сетям и оборудованию Здания и Помещения. Арендатор не должен использовать коммунальную инфраструктуру и сети и оборудование для целей, для которых они не предназначены, или с превышением их конструктивной (проектной) мощности.

4.4.2. Беспрепятственно и спокойно использовать Помещение без вмешательства в свои дела, требований об освобождении Помещения и прочих требований со стороны Арендодателя, при соблюдении Арендатором условий Договора.

4.4.3. Производить, с предварительного письменного согласия Арендодателя улучшения, не нарушающие требования законодательства Российской Федерации, предъявляемые к данному виду Помещения. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

4.4.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора с предварительным письменным уведомлением Арендодателя о таком отказе за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора.

4.4.5. Сдать Помещение в субаренду, с обязательным письменным уведомлением Арендодателя.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что досрочное расторжение Договора по инициативе Арендодателя допускается только с письменного согласия Арендатора.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и Договором.

5.2. В случае нарушения, невыполнения условий Договора виновная Сторона возмещает другой Стороне по Договору все причиненные тем самым прямые убытки.

5.3. Возмещение прямых убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

5.4. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.

## **6. Обстоятельства непреодолимой силы**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий Договора. В этом случае срок выполнения договорных обязательств будет продлен на время действия указанных обстоятельств.

6.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, незамедлительно информирует другую Сторону о начале действий указанных обстоятельств, но в любом случае не позднее 15 (пятнадцати) дней после начала их действия.

6.3. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона может предложить расторгнуть Договор. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещение своих убытков. При этом Стороны произведут необходимые взаиморасчеты, которые предполагают оплату исполненных по Договору обязательств и возврат перечисленных ранее денежных средств за неисполненные, в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, обязательства.

## **7. Прочие условия**

7.1. Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один хранится у Арендодателя, один – у Арендатора.

7.2. неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

7.2.1. Приложение № 1 – Акт приема-передачи Помещения.

7.2.2. Приложение № 2 – поэтажный план арендуемых площадей, с указанием арендуемого Арендатором Помещения в виде выделения рамкой красного цвета.

7.2.3. Приложение № 3 - Акт о разграничении эксплуатационной ответственности.

7.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны приложат все усилия для разрешения спорных вопросов в переговорном порядке, и лишь при не достижении согласия и невозможности достичь компромисса, спорное дело будет передано на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. Изменение условий Договора допускается исключительно по соглашению

Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и, в случае достижения Сторонами согласия, оформляются дополнительным соглашением. Если Стороны не достигают согласия, Договор действует на прежних условиях.

7.6. Условия Договора обязательны для правопреемников Сторон.

7.7. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

7.8. Ссылки на слово или термин в Договоре 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 Договора не вытекает иное.

7.9. Для целей удобства в Договоре под Арендатором и Арендодателем также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

7.10. Стороны пришли к соглашению, что уведомления и иные документы, передаваемые по Договору, направляются в письменном виде по следующим адресам:

7.10.1. Для Арендодателя: \_\_\_\_\_.

7.10.2. Для Арендатора: \_\_\_\_\_.

7.10.3. Любые сообщения действительны со дня доставки корреспонденции Стороне.

7.10.4. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, она обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

## 8. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР: \_\_\_\_\_

от Арендодателя  
Генеральный директор  
ОАО «\_\_\_\_\_»

от Арендатора  
Генеральный директор  
ООО «\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_

М.П.

\_\_\_\_\_

М.П.