**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА №\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва |  \_\_\_\_ля 202\_ г. |

**Индивидуальный предприниматель Маранин Алексей Сергеевич,** ОГРНИП 321774600281401**,** уведомление о постановление на учет от 13.05.2021г. № 600599701, именуемое в дальнейшем **"Арендодатель,** с одной стороны, и  \_\_\_\_\_\_ в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Арендатор"**, с другой стороны, вместе именуемые "**Стороны**" заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – "**Договор**") о нижеследующем:

**Термины и определения**

В настоящем Договоре нижеследующие термины и определения, будучи использованы с большой буквы, имеют следующее значение:

**“Передаточный Акт”** означает акт приема-передачи и возврата Помещения.

**“Аренда”** означает временное владение и пользование Арендатором Помещением в соответствии и на условиях Договора.

**“Арендная Плата”** означает платежи Арендатора за Аренду Помещения, осуществляемые в размере и в порядке, установленных статьей 5 Договора.

**“Арендуемая Площадь”** означает площадь Помещения, как она определена в пункте 1.1. Договора, используемую исключительно для расчетов по Договору.

**“Банковский День”** означает любой день, в который банки Арендодателя и Арендатора в Российской Федерации открыты для совершения расчетно-кассовых операций.

**“Дата Исполнения”** означает день, в который обязательство фактически исполнено. Если факт исполнения фиксируется подписанием соответствующего документа, то Дата Исполнения означает дату подписания Сторонами такого документа, а в отношении денежного обязательства Дата Исполнения означает дату зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

**“Дата Начала Аренды”** означает дату подписания Передаточного Акта Помещений.

**“Дата Передачи”** означает дату подписания Передаточного Акта и фактической передачи Помещения.

**“Дата Подписания Договора”** означает дату подписания Договора Сторонами, указанную в преамбуле Договора, начиная с которой Стороны договорились исполнять обязанности, предусмотренные Договором.

**“Дата Вступления в силу Договора”** означает дату подписания данного Договора.

**“Здание” –** здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б.

**“Коммунальные Услуги”** означает услуги по снабжению Здания и Помещения отоплением, электроэнергией, холодной и горячей водой и водоотведению.

**“Эксплуатационные Услуги”** означает услуги по охране, прохождению государственной проверки приборов учета тепловой энергии, опрессовке, наполнению систем водой, электроизмерительным работам и испытаниям электроустановок, обслуживанию лифтов, обслуживанию инженерных коммуникаций, уборке Мест общего пользования, уборке Территории, вывозу мусора, снега и утилизации отходов.

**“Места общего пользования”** означает часть Здания, а именно: коридоры, лестницы и санузлы, которые принадлежат Арендодателю на праве собственности.

**“Недвижимость”** означает Здание и Территорию.

**“Неисправленное Нарушение”** означает нарушение Стороной какого-либо ее обязательства по Договору и не устраненное в течение срока, предусмотренного для этого Договором, после получения уведомления о нарушении.

**“Неотделимые Улучшения”** означает результат работы, включая результат работы Арендодателя в Помещении, в том числе монтаж (установка) конструктивных элементов, систем, сетей, Оборудования, принадлежностей, фурнитуры, относящихся к Зданию, которые не могут быть устранены (демонтированы) без ущерба Помещению, его конструктивным элементам и внешнему виду, и устранение которых потребует последующего выполнения строительно-монтажных и/или значительного объема отделочных работ в целях приведения Помещения в состояние, приемлемое для его использования.

**"Обеспечительный взнос"** означает денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору.

**“Оборудование”** означает инженерные системы и сети Здания, в том числе, системы электроснабжения, освещения, отопления, вентиляции, кондиционирования, водоотведения, контроля доступа, охранно-пожарной сигнализации, телекоммуникаций, пожаротушения, включая соответствующие машины, механизмы, трубопроводы, кабельную разводку, арматуру, датчики, оконечные устройства, устройства контроля, управления, индикации и оповещения, за исключением систем телекоммуникации и компьютерной техники, а также вспомогательного для них оборудования.

“**Отделимые Улучшения**” означает любые улучшения, проводимые Арендатором в Помещении за исключением Неотделимых улучшений и Оборудования, в том числе монтаж систем, сетей, оборудования, декораций, принадлежностей, относящиеся к Помещению и не являющиеся частью Оборудования, которые могут быть устранены (демонтированы) без ущерба для Здания и Помещения.

**“Помещение”** означает помещения, арендуемые Арендатором в соответствии и на условиях Договора, и определенные в статье 1 Договора.

**“Правила”** означает правила, положения, режимы (пропускной и внутриобъектовый), установленные настоящим Договором, внутренними актами Арендодателя Здания, которые Арендатор, в том числе его персонал, сотрудники, приглашенные лица, должны соблюдать в отношении Здания, в том числе, в отношении Помещения.

**“Рабочий День”** означает все дни недели, исключая субботы и воскресенья кроме тех суббот и воскресений, которые официально установлены рабочими днями, и исключая те дни, которые официально объявлены в городе Москве и в Российской Федерации нерабочими.

**“Разрешенное Использование”** означает целевое назначение Помещений и допустимую деятельность Арендатора в Помещениях, а также соответствующее целевое назначение Мест общего пользования.

**“Рубль”** означает законное платежное средство Российской Федерации.

**“Срок Аренды”** означает срок, указанный в п.2.1. настоящего Договора.

**“Сторона”** означает всех, любого и каждого (в зависимости от контекста, если нет ссылки на прямое толкование) Арендодателя и/или Арендатора.

**“Территория”** означает участок земли, который находится под Зданием и непосредственно около Здания.

**“Уведомление о Нарушении”** означает письменное обращение одной Стороны к другой, информирующее последнюю о нарушении ею какого-либо обязательства по Договору, которое должно содержать указание на конкретное нарушение.

**“Улучшения”** означает либо Отделимые Улучшения, либо Неотделимые Улучшения, либо и то и другое вместе.

1. **Предмет Договора**
	1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение, далее совместно именуемые "Помещение", общей площадью \_\_\_\_ **квадратных метра на \_\_ этаже. расположенное по адресу: г. Москва,ул. Бутлерова, д. 17Б, в границах помещения № 55 на \_\_ (\_\_\_\_) этаже (в Приложении № 1 к настоящему договору) согласно поэтажному плану и экспликации ТБТИ Юго-Западное,** а Арендатор принимает Помещение и обязуется вносить арендную плату за предоставленное Помещение в размере, сроки и порядке установленные настоящим Договором;
	2. Разрешенный вид функционального назначения Помещения:склад.
	3. Помещение принадлежит Арендодателю на основании права собственности, запись регистрации права собственности от 27.12.2022 г. № 77:06:0006002:2768-77/051/2022-6 выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве;
	4. Арендодатель предоставляет Арендатору в период действия Договора право пользоваться всеми Местами общего пользования, за исключением всех технических помещений, необходимых для обслуживания коммуникаций и инженерных сетей Здания. Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость эксплуатационных и коммунальных расходов помещений общего пользования: расходы за электроснабжение, расходы за водоснабжение, расходы за теплоснабжение, за пользование санузлом, за пользование перегрузочной платформой. Арендатор обязан пользоваться Местами общего пользования только в соответствии с их целевым назначением.
2. **Срок действия Договора**
	1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами. Срок аренды составляет период с даты подписания Сторонами Передаточного Акта Помещений с **\_\_\_\_ 2023** по **\_\_\_\_\_ 2023 года ("Срок аренды"**).
	2. Договор может быть досрочно расторгнут или прекращен в соответствии с Разделом 8 настоящего Договора.
3. **Порядок и сроки передачи Помещения**
	1. Арендодатель передает Помещение Арендатору в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания Договора, о чем Стороны составляют Передаточный Акт. Техническое состояние передаваемого в аренду Помещения и обеспечение его необходимым оборудованием отражается в Передаточном Акте Помещения.
	2. При прекращении настоящего Договора, в том числе при его досрочном расторжении, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение свободным от персонала и имущества Арендатора, в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа, со всеми согласованными с Арендодателем Неотделимыми улучшениями, по Передаточному Акту (с указанием в нем состояния Помещения) в день окончания срока действия настоящего Договора, при этом Помещение должно соответствовать состоянию, указанному Сторонами в Акте осмотра.
	3. Полномочные представители Сторон производят предварительный осмотр Помещения и составляют Акт осмотра Помещения не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до окончания действия Договора. В случае, если при осмотре Помещения будет обнаружено ухудшение состояния Помещения по сравнению с состоянием, указанным в п. 3.2. Договора, Стороны в Акте осмотра определяют перечень ремонтных и иных работ, которые необходимо выполнить в Помещении, для того, чтобы Помещение соответствовало состоянию, в котором оно должно быть возвращено Арендодателю в соответствии с п. 3.2. Договора, их стоимость и сроки выполнения, а также Стороны определяют Сторону Договора, которая будет устранять несоответствия или определяют распределение выполнения указанных действий между Сторонами Договора.
	4. В случае если ухудшение состояния Помещения произошло в результате умысла или неосторожности Арендатора при обнаружении указанного ухудшения в ходе осмотра Помещения, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю затраты на восстановление Помещения в первоначальное состояние с учетом его физического износа и Неотделимых улучшений.
	5. При возврате Помещения Арендатор имеет право, но не обязан, отделить и демонтировать все отделимые улучшения, которые могут быть произведены им в отношении Помещения в соответствии с настоящим Договором.
	6. Передаточные Акты (акты приема-передачи и возврата) Помещения с момента подписания становятся неотъемлемыми частями настоящего Договора.
4. **Права и обязанности Сторон**
	1. Арендодатель обязан:
		1. Передать Помещение Арендатору в порядке и сроки, указанные в п.3.1. Договора.
		2. Не препятствовать прямо или косвенно пользованию Арендатором Помещением и пропуску в него работников Арендатора, лиц, сотрудничающих с Арендатором, и иных посетителей, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.
		3. Незамедлительно устранять неисправности, аварии в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения и иных обеспечивающих системах, поддерживающих Помещение в нормальном состоянии, в случае, если такие неисправности и аварии произошли не по вине Арендатора.
		4. Обеспечить тепловой режим, исправность системы водоотведения (канализации), а также снабжение Помещения электроэнергией и водой, необходимое для использования Помещения в целях, указанных в п.1.2 Договора.
		5. В случае необходимости производить капитальный ремонт Помещения.
		6. В случае если ремонт Помещения, а также мест общего пользования, обеспечивающих доступ к Помещению, требует освобождения Арендатором Помещения от его сотрудников и имущества, Арендодатель обязан предоставить по соглашению с Арендатором другое нежилое помещение в Здании, обладающее схожими характеристиками с арендуемым Помещением по площади, количеству кабинетов, разрешенному использованию и другим параметрам на тех же условиях, в т.ч. по оплате, до окончательного срока выселения Арендатора из Помещения.
		7. Незамедлительно предупреждать Арендатора о запланированных отключениях электричества, водо- и теплоснабжения.
		8. Нести ответственность за обеспечение пожарной безопасности в Помещении.
	2. Арендатор обязан:
		1. Принять Помещение в порядке и сроки, указанные в п.3.1 Договора.
		2. Использовать Помещение исключительно в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п.1.2. настоящего Договора.
		3. Не использовать Помещение для каких-либо целей или осуществления какой-либо деятельности, которые являются незаконными, вызывающими шум (превышающий требования СНиП, СанПин и других нормативов), опасными или агрессивными, или которые могут доставить или причиняют вред, или наносят ущерб Арендодателю или любому другому лицу, а также представляют опасность для Помещения или Здания.
		4. Арендатор обязуется строго соблюдать Правила в Помещении, Здании и на Территории. Арендатор не имеет права вносить и хранить в Помещении, Здании и на его Территории предметы и вещества, а также совершать действия, которые могут причинить ущерб Зданию, Помещению, имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда и пребывания в Здании, в том числе: легко воспламеняющиеся, взрывоопасные, ядовитые вещества, боеприпасы и оружие (за исключением разрешенных), включая их части, пользоваться звуко- и радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые, перегружать электрические и иные сети, превышая нагрузку в 5 (пять) кВа, и обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своего персонала, посетителей, привлеченных для выполнения работ третьих лиц.
		5. Своевременно вносить Арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
		6. Поддерживать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, нормам по предотвращению чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия.
		7. За свой счет производить текущий ремонт арендуемого Помещения.
		8. В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение сотрудников аварийно-технических служб и/или представителей Арендодателя. В целях реализации указанной обязанности Арендатора каждая из Сторон обязуется назначить контактное лицо (диспетчера), сообщить контактную информацию диспетчера другой Стороне, обеспечить телефонную связь с диспетчером круглосуточно, обеспечить явку своего представителя в Помещение в течение 2 (двух) часов с момента поступления информации о возникновении аварийной ситуации.

В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранять такие аварии и их последствия самостоятельно или при помощи привлечения специальных служб и за свой счет, а также возмещать Арендодателю убытки, возникшие в результате таких аварий.

* + 1. Не производить никаких перепланировок, переустройства и перепрофилирования Помещения без письменного разрешения Арендодателя. Согласование с уполномоченными органами государственной и местной власти, в соответствии с действующим в городе Москве порядком, осуществляется Арендатором самостоятельно и за его счет после получения письменного разрешения Арендодателя. Выполненные изменения, дополнения, улучшения Помещения Арендатор обязан зарегистрировать в уполномоченных органах государственной и местной власти своими силами и за свой счет и получить соответствующие документы.
		2. Без письменного согласия Арендодателя не совершать каких-либо действий, которые могут затронуть конструкции или фасад Здания, а также не вносить изменения в инженерные системы Здания и Помещения, в том числе в системы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления, вентиляции и др.

В случае выявления Арендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещения и/или Здания, Арендатор на этапе заказа технического заключения согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку проекта силами специализированной организации, представляет проект на утверждение Арендодателю, обеспечивает соблюдение норм безопасности и контроля в процессе проведения работ, по окончании работ – представляет Арендатору разрешительную документацию.

* + 1. Не ограничивать существующие проходы и дверные проемы Помещения и прилегающей площади без письменного согласия Арендодателя.
		2. Не вывешивать никаких вывесок и иной рекламы, за исключением тех, на которые было дано предварительное письменное согласие Арендодателя на входе в Помещение, местах общего пользования и фасада Здания.

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 действующими нормативно-правовыми актами.

* + 1. При соблюдении норм действующего законодательства и по письменному согласованию с Арендодателем самостоятельно и за свой счет получать необходимые разрешения и согласования на оформление внешних витрин, рекламных щитов, кондиционеров, воздуховодов, замены окон и прочих элементов фасада арендуемого помещения.
		2. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и находящихся в нем материальных ценностей в соответствии с Правилами.
		3. Не устанавливать охранных систем с выводом на пульт милиции без письменного согласования с Арендодателем.
		4. Самостоятельно и за свой счет осуществлять санитарно-гигиенический уход за Помещением.
		5. Обеспечить беспрепятственный допуск в Помещение представителей Арендодателя с целью контроля за использованием Арендатором Помещением при условии предварительного согласования Сторонами даты и времени прихода представителей Арендодателя.
		6. Выполнять все обязанности, которые будут возлагаться на него законодательством РФ, а также требованиями уполномоченных государственных и местных органов власти и Арендодателя, вытекающими из настоящего Договора, касающимися Помещения и деятельности, которую Арендатор осуществляет в Помещении.
		7. По истечении срока действия Договора, а также в случае досрочного прекращения Договора, освободить Помещение от своего имущества и персонала, и передать помещение Собственнику в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора. Все имущество, оставленное Арендатором в помещение, после истечения срока для его вывоза считается брошенным Арендатором, если он заблаговременно не сообщил Арендодателю о наличии собственного интереса в данном имуществе. Арендодатель вправе определить судьбу имущества, брошенного – Арендатором.
		8. При подписании настоящего Договора предоставить Арендодателю заверенные копии своих учредительных и регистрационных документов (свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя, свидетельство о постановке на учет в качестве налогоплательщика, свежую выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП, протоколы/решения учредителей о создании, приказ о назначении исполнительного органа, письмо Мосгорстата), документы, подтверждающие полномочия представителя Арендатора, а в случае внесения изменений или выдачи новых документов, представить Арендодателю заверенные копии документов, касающиеся данных изменений.
		9. Нести ответственность за обеспечение безопасной эксплуатации электроустановки.
	1. Арендодатель имеет право:
		1. Инспектировать Помещение на предмет его состояния и целевого использования в присутствии представителей Арендатора и во время, согласованное с Арендатором. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.
		2. Требовать своевременного внесения Арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.
		3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора, вследствие допущенных им нарушений Правил эксплуатации Помещения, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.
		4. По своему усмотрению производить ремонт, перепланировку, переустройство и перепрофилирование Здания, Мест общего пользования и Помещения и вносить изменения в инженерные системы и Оборудование.

При выполнении таких работ Арендодатель обеспечивает приемлемый для Арендатора доступ в Помещение, а также такие условия выполнения работ, которые бы не оказывали существенного влияния на ведение Арендатором своей деятельности или на использование им Помещения.

* + 1. Свободно и постоянно 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 Помещения, вместе с правом подключения к таковым.
		2. Входить в Помещение в любое время при возникновении любых аварийных ситуаций, в том числе и в отсутствие представителя Арендатора в тех случаях, когда в нарушение п.4.2.8 настоящего Договора Арендатор не обеспечил своевременную явку своего представителя в Помещение.

В иных случаях Арендодатель вправе входить в Помещение только в согласованное с Арендатором время и в присутствии представителей Арендатора.

* + 1. В течение последнего месяца срока действия Договора, в случае, если Арендатором в соответствии с п. 4.7 настоящего Договора не было направлено Арендодателю уведомление о желании заключить договор аренды на новый срок , Арендодатель вправе показывать Помещение потенциальным арендаторам в согласованное с Арендатором время. Визиты Арендодателя не должны оказывать существенного влияния на ведение Арендатором своей деятельности или на использование им Помещения.
		2. Арендодатель не несет ответственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, либо по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая его программное обеспечение.
		3. При наличии технической возможности вводить ограничение энергопотребления в Помещении, в случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, предусмотренных п.5.5. Договора, более 2 (двух) раз подряд.
		4. В случае оставления Арендатором какого-либо имущества в Помещении после окончания срока действия Договора, а также в случае досрочного прекращения Договора, Арендодатель имеет право удалить такое имущество и хранить его, не отвечая перед Арендатором за его утрату. Все расходы, понесенные Арендодателем в ходе такого удаления или хранения, подлежат возмещению Арендатором.
	1. Арендатор имеет право:
		1. Пользоваться Помещением на условиях Договора.
		2. Устанавливать дополнительные средства охраны Помещения только с письменного согласия Арендодателя.
		3. Производить Отделимые Улучшения, соответствующие требованиям, предъявляемым к данному Помещению, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования. Право собственности на Неотделимые Улучшения принадлежит Арендодателю, и затраты на производство таких Улучшений Арендатору не возмещаются. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.
	2. Никакое получение Арендодателем платежей от Арендатора или лица, действующего от имени Арендатора, после прекращения Аренды или расторжения Договора:

а) не восстанавливает права Арендатора и не продлевает Срок Аренды;

б) не будет влиять ни на какое уведомление или требование, сделанное Арендатору в этой связи;

в) не будет расцениваться как отказ Арендодателя от права на получение Арендной Платы, платы за предоставленные Коммунальные Услуги, неустойки, штрафа, любого другого возмещения, подлежащих выплате;

г) не будет расцениваться как отказ Арендодателя от права требования освобождения Помещения.

4.6. Арендатору не разрешается совершать следующие действия: передавать Помещение в субаренду (перенайм), передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также передавать право аренды в залог и вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение прав третьих лиц в отношении Помещения в соответствии с действующим законодательством.

4.7. По истечении срока настоящего договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право заключить договор аренды на новый срок. Арендатор может воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок, направив Арендодателю уведомление о своем намерении не позднее чем за 30 календарных дней до окончания срока аренды.

1. **Платежи и порядок расчетов по Договору**
	1. Арендная плата за месяц составляет **\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_) рубль \_\_\_ коп.,** без НДС,исходя из арендной ставки за один квадратный метр в год равной: **\_\_\_\_ (\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_) рублей 00 копеек на \_ (\_\_\_ этаже** без НДС.

Арендодатель не является плательщиком НДС на основании п.2 ст.346.11 гл. 26.2 части II Налогового Кодекса Российской Федерации.

Плата за каждый месяц эксплуатационных и коммунальных расходов помещений общего пользования составляет **6500 (шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек** без НДС. Арендодатель не является плательщиком НДС на основании п.2 ст.346.11 гл. 26.2 части II Налогового Кодекса Российской Федерации.

Арендная плата не включает в себя плату за услуги связи.

Арендодатель вправе изменить систему начисления Арендной платы и возмещения Коммунальных услуг и Эксплуатационных расходов в любой момент в течение срока действия настоящего Договора, направив Арендатору уведомление о таком изменении. Стороны, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления Арендодателем Арендатору уведомления, указанного в настоящем пункте, должны подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором обязаны предусмотреть порядок и условия компенсации Коммунальных услуг и Эксплуатационных расходов, а также систему начисления Арендной платы. В случае не подписания Сторонами Дополнительного соглашения, указанного в настоящем пункте, настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента направления указанного в настоящем пункте уведомления Арендатору, с соблюдением условий, предусмотренных разд. 8. настоящего Договора, при этом штраф в размере Обеспечительного взноса Арендатором не уплачивается.

* 1. Размер Арендной платы может быть изменен по письменному требованию Арендодателя, но не чаще одного раза за период действия Договора не более чем на 15(пятнадцать) процентов. В случае несогласия Арендатора с увеличением Арендной платы Договор считается расторгнутым с момента предъявления Арендатором уведомления о несогласии с увеличением Арендной платы или иного срока, указанного в таком уведомлении.
	2. Арендодатель обязан предупредить об изменении Арендной платы Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты изменения. Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении размера Арендной платы не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента предупреждения Арендатора о таком изменении. При неподписании Арендатором такого соглашения условие о размере Арендной Платы считается согласованным Сторонами и вступившим в силу по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору.
	3. Своевременная оплата осуществляется Арендатором на основании настоящего Договора или выставляемых Арендодателем счетов. Арендатор принимает на себя обязательство по оплате, начиная с момента подписания Передаточного Акта Помещения, за исключением обязательства по оплате Обеспечительного взноса.
	4. Порядок внесения платежей:
		1. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 5 (Пятого) числа месяца, подлежащего оплате, в размере, предусмотренном п. 5.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, независимо от выставления Арендатором соответствующих счетов. Арендная плата за первый месяц аренды вносится Арендатором не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.
		2. Услуги связи оплачиваются Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета от Арендодателя.
	5. В платежных поручениях Арендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платеж производится по нескольким счетам, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством. Если Арендатор не указал назначение платежа или разбивку сумм, Арендодатель имеет право по своему усмотрению распределить полученные денежные средства по исполнению обязательств Арендатора. Оплата, произведенная по обязательствам Арендатора третьим лицом, если в платежном поручении не будет указано, что платеж производится за Арендатора (его однозначное наименование), и не будет указано назначение платежа, как это оговорено выше, может быть не принята Арендодателем в качестве исполнения обязательства Арендатора.
	6. Исполнение Арендатором его платежного обязательства частями допускается, а обязательство считается исполненным, когда оно исполнено в полном объеме, то есть на Дату Исполнения последнего частичного платежа.
	7. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.
	8. Неустойка за просроченный платеж
		1. В случае если платеж, причитающийся Арендодателю по Договору, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора оплаты неустойки, равной 0,3 % (ноль целых три десятых) процента от суммы задолженности, за каждый день просрочки. При этом Стороны согласовали следующий порядок: Арендодатель направляет Арендатору уведомление о не поступлении соответствующего платежа в Дату Исполнения; в случае не предоставления Арендатором в течение 2 (двух) рабочих дней с даты указанного уведомления документа, подтверждающего своевременное производство соответствующего платежа банком Арендатора, Арендодатель в праве выставить Арендатору счет в отношении Неустойки.
		2. Уплата Неустойки не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору, в том числе, обязательств по устранению нарушения (задержка платежа).
	9. В обеспечение исполнения обязательств по оплате Арендной Платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан внести Обеспечительный взнос, равный арендному платежу за 1 (Один) месяц аренды, указанный в п. 5.1 настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. В случае увеличения размера Арендной платы в порядке п.5.2. настоящего Договора, Арендатор обязан восстановить размер Обеспечительного взноса, до размера увеличенной Арендной платы в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента подписания дополнительного соглашения об изменении размера Арендной платы, указанного в п.5.3. настоящего Договора.
	10. При просрочке или неисполнении Арендатором обязанности по оплате Арендной Платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель вправе зачесть сумму задолженности из Обеспечительного взноса, указанного в п. 5.10 Договора. При этом зачет сумм задолженности производится в следующей очередности:
		1. Расходы Арендодателя по уведомлению Арендатора о допущенных просрочках или неисполнении обязательств по настоящему Договору, а также по взысканию задолженности с Арендатора (в том числе по оплате услуг представителя);
		2. Убытки, причиненные Арендатором Помещению, коммуникациям, Оборудованию и Местам общего пользования Здания;
		3. Начисленные неустойки, предусмотренные п. 5.9.1 настоящего Договора;
		4. Плата за услуги связи, предусмотренная п. 5.5.2 настоящего Договора;
		5. Арендные Платежи, предусмотренные п. 5.1 настоящего Договора.
	11. Зачет указанных в п. 5.11 задолженностей из Обеспечительного взноса не освобождают Арендатора от надлежащего и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
	12. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о зачете задолженностей из Обеспечительного взноса. Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендодателя восстановить Обеспечительный взнос в размере, указанном в п. 5.10 настоящего Договора.
	13. По окончании настоящего Договора Арендодатель возвращает Обеспечительный взнос за вычетом всех причитающихся платежей на расчетный счет Арендатора в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты фактической передачи (возврата) Помещения Арендатором Арендодателю по Передаточному Акту.
1. **Ответственность Сторон**
	1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Стороной своих обязательств, она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением.
	2. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 3 % (три процента) от размера месячной Арендной платы за каждый день просрочки. При этом, начислению и оплате подлежит Арендная плата в размере, предусмотренном п. 5.1 Договора, за весь период просрочки возврата Помещения.
	3. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества находящегося в Помещении, которое занимает Арендатор по настоящему Договору.
	4. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в Аренду Помещения, не обнаруженные Арендатором в ходе осмотра Помещения при его передаче в аренду и не поименованные в Передаточном акте.
	5. Претензии и расчет возмещения убытков оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения и понесенных потерь, содержание требования и рассматриваются в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения претензии.
	6. В случае нанесения Арендатором ущерба Помещению Арендатор в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего подтверждённого требования обязан возместить все убытки, понесенные Арендодателем. Ответственность за задержку компенсации указанных убытков устанавливается на тех же условиях, что и ответственность за задержку оплаты Арендной Платы, предусмотренную п. 5.9.1. настоящего Договора.
	7. В случае нарушения Арендатором обязанности обеспечить незамедлительный доступ в Помещение представителя Арендодателя и/или сотрудников аварийно-технических служб, а также явку своего представителя в Помещения в случае аварийных ситуаций (п.4.2.8 Договора) Арендатор несет риск, связанный с возникновением у него убытков, и несет ответственность за убытки, возникшие в результате аварийной ситуации у Арендодателя и третьих лиц.
	8. Окончание срока действия Договора или его досрочное прекращение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия Договора, и не освобождает Арендатора от обязанности по возврату арендуемого Помещения и по уплате задолженности по Арендной плате и иным платежам за период действия Договора.
2. **Форс-мажор**
	1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы – форс-мажорных обстоятельств.
	2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.
	3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты органов государственной и местной власти, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору и т.п.
	4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора.
3. **Прекращение Договора аренды**
	1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон. Условия расторжения устанавливаются Сторонами в соглашении о расторжении.
	2. Арендодатель в соответствии с п.3 ст. 450 ГК РФ имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным уведомлением Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней. Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в уведомлении, но не ранее 30 (тридцати) календарных дней с момента направления такого уведомления Арендатору.
	3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с уведомлением Арендатора за 3 (Три) рабочих дня в следующих случаях:
* при использовании Арендатором Помещения не по назначению, указанному в п.1.2 настоящего Договора;
* если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещения;
* если Арендатор не внес Арендную плату более чем 2 (два) раза подряд;
* если Арендатор нарушает условия, предусмотренное п.4.4.3 настоящего договора без согласия Арендодателя;
* если Арендатор произвел без согласия Арендодателя перепланировку или переустройство арендуемого Помещения;
* если Арендатор задерживает уплату и/или восстановление Обеспечительного взноса более чем на 15 (Пятнадцать) рабочих дней.

В указанных случаях Договор считается расторгнутым по вине Арендатора по истечении трехдневного срока с момента получения Арендатором соответствующего уведомления, направленного Арендодателем.

* 1. Арендатор в соответствии с п.3 ст. 450 ГК РФ имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным уведомлением Арендодателя за 30 (Тридцать) календарных дней. Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в уведомлении, но не ранее 30 (тридцати) календарных дней с момента направления такого уведомления Арендодателю. В этом случае штраф в размере Обеспечительного взноса не выплачивается.

В случае одностороннего расторжения договора по инициативе Арендатора в срок, менее чем указанный в настоящем пункте, Арендатор уплачивает штраф в размере Обеспечительного взноса.

* 1. В случае досрочного прекращения настоящего Договора Арендатор оплачивает Арендодателю Арендную плату и иные платежи, рассчитанные за фактическое количество дней аренды до даты, указанной в соглашении о расторжении настоящего Договора, или даты расторжения настоящего Договора, определяемой согласно п.п. 8.2, 8.3, 8.4 Договора.
	2. В случае досрочного прекращения настоящего Договора Арендодатель возвращает Арендатору сумму переплаты, образовавшуюся за счет Арендной платы и иных платежей, совершенных Арендатором в пользу Арендодателя к моменту прекращения настоящего Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента проведения Сторонами сверки расчетов согласно п. 8.9. настоящего Договора.
	3. Возврат Арендодателю Помещения, освобожденного от имущества и персонала Арендатора, должен быть произведен в Дату Окончания Аренды.Возврат Помещения оформляется подписанием Сторонами Передаточного Акта. Помещение считается возвращенным с момента подписания Передаточного Акта. Подписание Передаточного Акта происходит в Помещении, куда надлежаще уполномоченные представители Арендодателя и Арендатора должны явиться не позднее18 часов 00 минут последнего дня Срока Аренды.
	4. На Дату Окончания Аренды Арендатор обязуется:
* возвратить Помещение в исправном состоянии с учетом их физического износа;
* возместить ущерб Арендодателю, при его наличии, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;
* в день подписания Передаточного Акта удалить все вывески и имущество Арендатора, в том числе личное имущество его персонала, из Здания без нанесения при этом ущерба Арендодателю, а при нанесении такового – возместить его Арендодателю в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;
* до подписания Передаточного Акта уведомить своих контрагентов, регистрирующие, налоговые и иные органы об изменении своего местонахождения.
	1. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Стороны обязуются произвести сверку взаиморасчетов на дату возврата Помещения.
1. **Заключительные положения**
	1. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр хранится у Арендодателя, второй – у Арендатора.
	2. Все протоколы, соглашения и переписка, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента вступления Договора в силу.
	3. Все извещения и уведомления, направляемые Сторонами друг другу, направляются нарочным путем или заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в настоящем пункте Договора почтовым адресам. При этом получившая Сторона обязана ставить на копии направляемого документа отметку в получении (в случае направления нарочным путем) или отметку в получении на уведомлении (в случае направлении заказным письмом с уведомлением).
	4. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, указанных в разделе 11 настоящего Договора, эта Сторона обязана письменно уведомить об этом другую сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней. До получения такого уведомления исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.
	5. Договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения оформляются в виде дополнений (приложений) к Договору, являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.
	6. Все названия глав настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.
	7. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
2. **Прочие положения**
	1. Избирательность

Если какое-либо из положений или условий Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным, противозаконным или не имеющим юридической силы по какой-либо причине согласно решению суда или каким-либо иным образом, то недействительность или неприменимость такого положения или условия не повлияет и не изменит действительности остальных положений и условий Договора.

При этом Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных положений или условий действительными положениями или условиями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных положений и условий Договора.

* 1. Существенное изменение обстоятельств

Существенное изменение обстоятельств (за исключением случаев, указанных в Договоре), из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для изменения или расторжения Договора любой из Сторон.

* 1. Конфиденциальность

Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении положений Договора, а также в отношении информации друг о друге и Здании, в том числе, его арендаторах, Оборудовании, включая систему охраны и пропускного режима, за исключением информации, которая является общедоступной и/или ознакомление с которой предварительно согласовано Сторонами. Каждая Сторона будет обращаться с любой информацией, которая станет ей известной в связи с Договором и Помещением/Зданием, в том числе в отношении третьих лиц, с той степенью бережливости, корректности и осмотрительности, с которой бы она обращалась с собственной конфиденциальной информацией.

* 1. Правопреемники и цессионарии

Если специально не оговорено иное и если иное не вытекает из контекста Договора, слова «Арендодатель», «Арендатор» и местоимения, относящиеся к этим словам, используемые в Договоре, означают юридических и физических лиц, названных здесь Арендодатель и Арендатором, а также их соответствующих наследников, законных представителей, утвержденных правопреемников и цессионариев, независимо от того, названы ли они в единственном или во множественном числе, мужском, женском или среднем роде.

1. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:** |  | **Арендатор:** |
| **ИП Маранин А.С.** |  |  |
| **ОГРНИП** 321774600281401, **ИНН** 773319615632 |  | **ИНН/КПП**  |
| **Юридический адрес**: 117628, г. Москва, ул. Грина, д. 34, кв. 87 |  | **Юридический адрес:**  |
| **Фактический адрес**: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д.17Б |  | **Фактический адрес:**  |
| **Тел./факс:** | +7(985) 210-43-73,  |  | **Тел, факс** |  |
| **Банковские реквизиты:** |  | **Банковские реквизиты:** |
| **Банк:** | АО «Альфа-Банк» |  | **Банк:** |  |
| **Р/с**  | 40802810001100012054 |  | **Р/с**  |  |
| **К/с** | 30101810400000000593 |  | **К/с** |  |
| **БИК** | 44525593 |  | **БИК** |  |
| подпись  | Индивидуальный предприниматель |  | подпись | Генеральный директор |
| **м.п.**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.С. Маранин / |  | **м.п.**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_ / |

 **Приложение № 1**

**к Договору аренды недвижимого имущества №\_\_\_\_\_**

**План помещения на \_\_этаже**



|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:****ИП Маранин А.С.****Индивидуальный предприниматель**м.п.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **А.С. Маранин /** | **Арендатор:****\_\_\_\_\_****Генеральный директор**м.п.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_ / |