

# Договор аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_

Город [●]

«[●]»[●] 20[●] г.

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице [●], действующего на основании [●], с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту именуемый «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование Арендатору нежилые помещения общей площадью [●] кв. м. ( лит. [●], [●] этаж, помещение [●]: №№ по плану [●] ) (далее – «Нежилые помещения»), входящие в состав Здания [●] (далее – Центр «[●]»), принадлежащего Арендодателю на праве собственности и расположенного по адресу: [●], а Арендатор обязуется принять их и своевременно вносить арендную плату.

1.2. Дополнительно к предоставляемым в аренду Нежилым помещениям Арендодатель за вознаграждение предоставляет Арендатору право на размещение барной стойки на части прилегающей к Нежилым помещениям территории площадью [●] кв.м. нежилого помещения общей площадью [●] кв.м. (лит. [●], [●] этаж, помещение [●]: № по плану [●]) (далее – «Место размещения барной стойки»), входящего в состав Центра «[●]», принадлежащего Арендодателю на праве собственности и расположенного по адресу: [●]

1.3. Далее по тексту настоящего Договора Нежилые помещения и Место размещения барной стойки при совместном упоминании именуются «Помещение».

1.4. Границы Помещения согласованы Сторонами на плане в приложении к настоящему Договору (Приложение №1).

1.5. Помещение передается Арендатору с целью организации деятельности [●] для обслуживания клиентов и сотрудников.

## 2. Порядок расчетов

2.1. Ежемесячная плата по Договору составляет [●] ([●]) руб., в том числе НДС 18% – [●] ([●]) руб., которая рассчитывается следующим образом:

2.1.1. За пользование Нежилыми помещениями арендная плата составляет [●] ([●]) руб., в том числе НДС 18% - [●] ([●]) руб.

2.1.2. За предоставление Арендатору права на размещение [●] вознаграждение составляет [●] ([●]) руб., в том числе НДС 18% [●] ([●]) руб.

2.2. В случае изменения рыночных условий, а также ценообразующих факторов (увеличение коммунальных платежей, увеличение стоимости энергоносителей и т.п.) плата может быть дополнительно увеличена после предварительного уведомления Арендодателем Арендатора за [●] ([●]) дней до предполагаемого повышения арендной платы.

В стоимость платы включены расходы Арендодателя на содержание Помещений (амортизация помещений, налог на имущество, плата за землю, страхование помещений, техническое обслуживание систем, коммуникаций, теплоснабжение, электроэнергия, водоснабжение и водоотведение). В случае проведения Арендатором междугородних и международных переговоров он возмещает их стоимость в течение [●] ([●]) дней с момента выставления Арендодателем Арендатору соответствующего счета. Счет выставляется Арендодателем Арендатору с учетом НДС без оформления счета-фактуры. Количество и стоимость услуг междугородних и международных переговоров определяются на основании соответствующих документов от Поставщика услуг связи с расшифровкой по Арендатору».

2.3. Плата за первый месяц использования Помещений вносится в течение [●] ([●]) банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

Арендатор \_\_\_\_\_

1

Арендодатель \_\_\_\_\_

Дальнейшие платежи производятся Арендатором в соответствии с пунктом 2.4. настоящего Договора.

2.4. Плата за текущий месяц вносится ежемесячно не позднее [●] ([●]) числа текущего месяца путем перечисления Арендатором соответствующих денежных сумм на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, или иной, письменно указанный Арендодателем счет. Копия документа, подтверждающего оплату, предоставляется Арендодателю Арендатором в течение [●] ([●]) дней со дня перечисления арендной платы.

2.5. Счёт-фактура представляется Арендодателем Арендатору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. Стороны ежеквартально, а также по окончании срока действия Договора, подписывают акты сверки взаиморасчётов.

2.7. Продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования им Помещения, полученного в аренду в соответствии с условиями Договора, являются собственностью Арендатора.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Арендатор обязан:**

3.1.1. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению на основании соответствующих разрешительных документов в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе норм природоохранного и земельного законодательства.

3.1.2. Производить за свой счёт текущий ремонт Помещения, устранять возникающие неисправности (относящиеся к текущему ремонту) Помещения.

3.1.3. Заключить за свой счёт договор на вывоз бытовых отходов или осуществлять его самостоятельно, исключая загрязнение окружающей среды отходами деятельности. В случае предъявлений финансовых претензий со стороны органов экологического контроля, связанных с несанкционированным выбросом отходов, ответственность по уплате штрафов ложится на Арендатора.

3.1.4. Поддерживать в чистоте прилегающую к арендуемому Помещению территорию.

3.1.5. Вносить арендную плату в соответствии с разделом 2 Договора.

3.1.6. В случае возникновения аварийной ситуации, и в иных случаях, которые могут негативно повлиять на Помещение, незамедлительно принимать все необходимые меры для локализации и ликвидации негативных последствий, а также немедленно известить об этом Арендодателя, а в случае необходимости соответствующие органы власти в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.7. В случае возникновения аварийных ситуаций по вине Арендатора немедленно предпринимать все меры для локализации и ликвидации негативных последствий, а также устранить их последствия за свой счет в сроки, установленные соглашением Сторон.

3.1.8. Согласовывать с Арендодателем перечень и стоимость самостоятельно закупаемого Арендатором оборудования (п. 3.2.1. Договора).

3.1.9. Предварительно письменно согласовывать с Арендодателем все изменения и переоборудование Помещения.

3.1.10. Предварительно письменно согласовывать с Арендодателем макеты и места размещения рекламных материалов, размещаемых на внешних рекламных носителях (придорожных рекламных щитах, мобильных рекламных конструкциях – штандартах и т.п.), рекламирующих деятельность Арендатора (в том числе в арендуемом Помещении).

3.1.11. Без разрешения Арендодателя не совершать следующие действия: передавать свои права и (или) обязанности по настоящему Договору другому лицу, отдавать арендные права по настоящему Договору в залог, вносить арендные права по настоящему Договору в качестве вклада (паевого) взноса в уставные капиталы юридических лиц, вносить арендные права по настоящему Договору в качестве вклада по договору простого товарищества (о совместной деятельности), совершать иные юридические или фактические действия, связанные с передачей или возможностью передачи арендных прав по настоящему Договору другим лицам.

3.1.12. При прекращении действия настоящего Договора по любым основаниям в течение [●] ([●]) рабочих дней с момента прекращения договорных отношений (если иной срок не установлен настоящим Договором или соглашением Сторон), а в случае нарушения указанного срока возврата Помещения уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки.

3.1.13. Производить только с предварительного письменного согласия Арендодателя следующие действия в отношении Помещения: расширение, реконструкция, строительство новых объектов, непосредственно примыкающих к Помещению, установка каких-либо объектов, которые не могут быть изъяты без повреждения Помещения и обслуживающих его коммуникаций или без какого-либо переустройства Помещения и т.п.

3.1.14. Обеспечить бесперебойное функционирование [●] в соответствии с режимом работы Центра «[●]», начиная с даты передачи Помещения Арендатору.

3.1.15. Представители Арендатора должны знать и соблюдать принципы функционирования розничной торговли, правила и нормы охраны труда, техники безопасности, правила пожарной безопасности, нормы по охране окружающей среды, правила органов Санэпидемнадзора (санитарные правила), требования стандартов ISO 14001 и OHSAS 18001, а также строго соблюдать требования специальных инструкций изготовителей по эксплуатации и обслуживанию оборудования, строго соблюдать правила техники безопасности, пожарной безопасности, правила безопасности дорожного движения и иные требования, обязательные для соблюдения при выполнении данного вида работ.

3.1.16. Не использовать Фирменный стиль и товарные знаки [●] «[●]», в качестве рекламного материала (при проведении рекламных акций, на рекламных конструкциях (штендерах, плакатах, вывесках, наклейках, билбордах и т.п.) и на рекламных материалах), в целях оформления и изготовления своей деловой документации, включая фирменные бланки, визитки и бейджи, конверты, папки, компакт-диски, наклейки на пакеты, вымпелы, флаги и т.д., без предварительного письменного согласования с Арендодателем.

3.1.17. Не загромождать лестничные клетки и проходы, в том числе прилегающие к Помещению, и не препятствовать сотрудникам и клиентам Центра «[●]», пользоваться лестничными клетками и эвакуационными выходами, включая случаи, когда такое использование связано с проходом указанных лиц через территорию Помещений.

### **3.2. Арендатор имеет право:**

3.2.1. Своими силами и за свой счёт установить в Помещении движимое имущество, которое ему необходимо для осуществления своей деятельности (с обязательным предварительным согласованием с Арендодателем перечня и стоимости самостоятельно закупаемого Арендатором имущества), при этом установка и использование данного движимого имущества не должна противоречить целевому назначению Помещения, причинять ущерб или создавать возможность причинения ущерба Помещению.

3.2.2. С предварительного письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения помещений. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором за свой счет являются собственностью Арендодателя.

3.2.3. В пределах осуществляемой по условиям Договора эксплуатации Помещения без получения на то дополнительного согласия Арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами хозяйственные договоры на выполнение работ (оказание услуг) в Помещении и с использованием находящегося в нём имущества, если условия таких договоров не противоречат целям использования Помещения и его назначению в соответствии с конструктивными особенностями и эксплуатационными данными, а также не причиняют ущерб и не создают опасность причинения ущерба Помещению.

### **3.3. Арендодатель обязан:**

3.3.1. По предварительному письменному запросу Арендатора предоставить ему имеющиеся у Арендодателя документы, которые необходимы Арендатору для эксплуатации Помещения.

3.3.2. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение сотрудников Арендатора и не препятствовать Арендатору в эксплуатации Помещения.

3.3.3. Обеспечить бесперебойное снабжение Помещения электроэнергией, водоснабжением, отоплением, прием сточных и иных вод в канализацию в объеме, необходимом для эксплуатации Помещения, а также работу системы кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции.

### **3.4. Арендодатель имеет право:**

3.4.1. В любое время проверить целевое использование Арендатором помещений здания бытовых услуг.

3.4.2. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом Арендатора за [●] ([●]) рабочих дня в случае использования Арендатором Помещения не по целевому назначению, указанному в п. 1.5. настоящего Договора.

Арендатор \_\_\_\_\_

Арендодатель \_\_\_\_\_

3.4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности, указанной в п. 3.1.14 настоящего Договора, расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Арендатору письменное уведомление. В этом случае Арендатор обязан в течение [●] ([●]) рабочих дней с даты получения уведомления освободить Помещение и вернуть его по акту Арендодателю.

3.4.4. На проход сотрудников и клиентов Центра «[●]», через территорию Помещения, не мешая при этом нормальной деятельности Арендатора.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

4.2. За нарушение сроков передачи и возврата Помещения нарушившая Сторона уплачивает пострадавшей Стороне неустойку в размере [●] ([●]) от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки выполнения обязательства, если иная ответственность не предусмотрена другими пунктами Договора.

4.3. За нарушение условий Договора по оплате арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере [●] ([●]) % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, действие которых не исполнившая (ненадлежащим образом исполнившая) обязательство Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами. К обстоятельствам, которые могут рассматриваться как обстоятельства непреодолимой силы (если они прямо повлияли на исполнение обязательств по Договору), Стороны настоящего Договора отнесли следующие события: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, сель, оползень, и т.п.), значительно превышающие норму температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; акты органов государственной власти и управления и другие обстоятельства, которые могут быть определены Сторонами Договора как обстоятельства непреодолимой силы.

4.5. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее десяти календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.6. В случае предъявления уполномоченными контролирующими органами претензий к Арендодателю в связи с эксплуатацией Арендатором Помещения, повлекших соответствующее привлечение Арендодателя к административной ответственности, причиной которого является деятельность (действие, бездействие) Арендатора, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора компенсации в размере уплаченного Арендодателем административного штрафа, а Арендатор обязан возместить такие затраты Арендодателя.

4.7. Ответственность Сторон, предусмотренная п. 4.2., п. 4.3. и п. 4.6. Договора, применяется в случае направления одной стороной соответствующего письменного требования другой стороне и рассчитывается за период, указанный в этом письменном требовании.

4.8. Стороны подтверждают, что заключая настоящий Договор, преследуют деловые цели и обязуются отражать операции в соответствии с их экономическим смыслом в налоговых декларациях и бухгалтерской отчетности, уплачивать установленные действующим законодательством РФ налоги, обязанность по уплате которых возложена на них, в том числе налог на добавленную стоимость (если стороны по соответствующим операциям являются плательщиками налога на добавленную стоимость), и исполнять иные налоговые обязанности.

4.9. Стороны подтверждают, что осуществляют и будут осуществлять деятельность, составляющую предмет заключаемого Договора, на протяжении всего срока действия настоящего Договора, а также зарегистрированы, и их Исполнительные органы расположены по адресам, указанным в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора.

4.10. В случае если Арендатор на основании решения налогового органа, правомерность которого подтверждена судебным актом, вступившим в законную силу, будут предъявлены требования имущественного характера по причине неисполнения Арендатором своих налоговых и иных обязательств, Арендатор обязуется возместить Арендодателю все убытки, связанные с погашением

предъявленных требований, в течение [●] ([●]) рабочих дней с момента направления соответствующего требования с приложением копии указанного судебного акта.

## 5. Сроки

5.1 Договор заключен на срок с «[●]»[●] 20[●] гпо «[●]»[●] 20[●] г. включительно. Начисление арендной платы по Договору производится с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

5.2. В случае нарушения Арендатором условий, изложенных в п. 3.1 настоящего Договора, а также в случае нарушения Арендодателем условий, изложенных в п. 3.3 настоящего Договора, каждая из сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в любой момент, предварительно письменно уведомив об этом другую Сторону за [●] ([●]) дней до даты предполагаемого расторжения.

5.3. Расторжение Договора не освобождает Стороны от обязанности удовлетворения взаимных претензий, наступивших до момента расторжения Договора.

## 6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, Стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами. При этом каждая из Сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

6.2. При не достижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение Арбитражного суда г. Москвы.

## 7. Дополнительные условия

7.1. Все имеющиеся приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

7.2. В случае изменения реквизитов или адресов Стороны Договора обязаны в [●] ([●]) срок уведомить об этом друг друга.

7.3. Договор составлен в [●] ([●]) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

## 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Реквизиты и подписи сторон.		
Наименование:	[●]	[●]
Местонахождения:	[●]	[●]
Почтовый адрес:	[●]	[●]
ИНН/КПП:	[●]	[●]
Расчетный счет:	[●]	[●]
Наименование Банка:	[●]	[●]
Корреспондентский счет:	[●]	[●]
БИК:	[●]	[●]
Должность	[●]	[●]

<b>подписанта:</b>		
<b>Подписи сторон:</b>	[•]	[•]

Приложение № 1 к договору

№ \_\_\_\_\_

от «[•]»[•] 20[•] г

**ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ**

нежилые помещения, входящие в состав Центра «[•]», расположенного по адресу: [•]

*копия поэтажного плана*

Границы передаваемых в аренду нежилых помещений общей площадью [•] кв. м. (лит. [•],[•] этаж, помещение [•]: № по плану [•]) отмечены                      цветом.

Границы части территории площадью [•] кв.м. нежилого помещения общей площадью [•] кв.м. (лит. [•], [•] этаж, помещение [•]: № по плану [•]), на которой предоставляется право на размещение барной стойки отмечены                      цветом.

Арендатор

\_\_\_\_\_ /

/

Арендодатель

\_\_\_\_\_ /

/

Арендатор \_\_\_\_\_

6

Арендодатель \_\_\_\_\_

Приложение № 2

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

к Договору № \_\_\_\_\_ от «[●]»[●] 20[●] г

город [●]

«[●]»[●] 20[●] г.

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице [●], действующего на основании [●], с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий Передаточный акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями договора № \_\_\_\_\_ от «[●]»[●] 20[●] г (далее – «Договор») Арендодатель передал, а Арендатор принял:

1.1. нежилые помещения общей площадью [●] кв. м. (лит. [●],[●] этаж, помещение [●]: №[●] по плану [●]) (далее – «Нежилые помещения»), входящие в состав Здания [●] (далее – Центр «[●]»), принадлежащего Арендодателю на праве собственности и расположенного по адресу: [●]

1.2. часть прилегающей к Нежилым помещениям территории площадью [●] кв.м. нежилого помещения общей площадью [●] кв.м. (лит. [●],[●]этаж, помещение [●]: № по плану [●]) (далее – «Место размещения барной стойки»), входящего в состав Центр «[●]», принадлежащего Арендодателю на праве собственности и расположенного по адресу: [●]

2. Нежилые помещения и Место размещения барной стойки, переданные по настоящему Передаточному акту, находятся в исправном состоянии, соответствует установленным в Договоре требованиям. Отсутствуют дефекты и повреждения, в помещениях поверхности потолков, стен, полов, дверей и окон чистые, оборудование (сантехническое, электрооборудование и прочее) находится в исправном состоянии.

3. Настоящий Передаточный акт составлен в [●]([●]) экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

*Согласовано как форма*

Арендатор

Арендодатель

\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /

*Арендодатель* \_\_\_\_\_

*Арендатор* \_\_\_\_\_