

ТИПОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

(далее – договор)

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование помещения (далее – помещения), местонахождение и площадь помещений согласуются сторонами в подписываемом договоре аренды – акте приема-передачи (далее – договор-акт).

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ И РАСЧЕТЫ

2.1. Размер арендной платы складывается из двух составляющих: постоянной и переменной.

Сумма постоянной составляющей ежемесячной арендной платы определяется сторонами в договоре-акте.

Сумма переменной составляющей арендной платы определяется Арендодателем ежемесячно как величина его фактических затрат, связанных с:

а) исполнением обязательства, предусмотренного п. 3.1.5. договора; размер затрат определяется сторонами в договоре-акте.

б) содержанием (эксплуатацией) помещений, переданных в аренду, и поддержанием их в надлежащем состоянии (за месяц, предшествующий оплачиваемому (а для последнего месяца аренды – за предпоследний и последний месяц аренды)), а именно:

- расходов на электроснабжение;
- расходов на водоснабжение, водоотведение (включая плату за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения, плату за сброс загрязняющих веществ сверх установленных нормативов);
- расходов на теплоснабжение.

Ежемесячный объем потребленной Арендатором по договору электрической энергии, холодной и горячей воды (далее по тексту – энергоресурс) складывается из объема потребленного энергоресурса, зафиксированного приборами учета Арендатора, установленными в помещениях, и объема потребленного энергоресурса, приходящегося на места общего пользования по данному договору.

Данные приборов учета потребления энергоресурса, установленные в помещениях, по состоянию на последнее число расчетного месяца, передаются Арендатором Арендодателю в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней месяца, следующего за расчетным. В случае не предоставления таких данных Арендатором, отсутствия в помещениях приборов учета или выхода приборов учета из строя, Арендодатель вправе осуществлять расчеты одним из следующих способов:

• использовать для расчетов данные приборов учета, зафиксированные в аналогичном месяце предыдущего года, а при их отсутствии – в предыдущем месяце;

• по формуле: $V_{\text{бпу}_{\text{ар}}} = \frac{V_{\text{общ}} - V_{\text{пу}}}{S_{\text{общ}} - S_{\text{пу}}} * S_{\text{дог}}$, где

$V_{\text{бпу}_{\text{ар}}}$ – объем потребленного Арендатором энергоресурса, приходящийся на арендуемые им помещения;

$V_{\text{общ}}$ – общий объем энергоресурса, выставленный Арендодателю ресурсоснабжающими организациями;

$V_{\text{пу}}$ – объем энергоресурса, приходящийся на помещения в здании, оборудованные индивидуальными приборами учета и переданные во временное владение и пользование Арендатору и третьим лицам;

$S_{\text{общ}}$ – общая площадь помещений в здании;

$S_{\text{пу}}$ – площадь помещений в здании, оборудованных индивидуальными приборами учета потребления энергоресурса, и переданных во временное владение и пользование Арендатору и третьим лицам;

Сдог – площадь помещений, переданных Арендатору по договору во временное владение и пользование.

Ежемесячный объем потребленных Арендатором по договору энергоресурсов, приходящийся на места общего пользования, определяется Арендодателем расчетным способом, и рассчитывается по формуле: $V_{\text{моп_ар}} = \frac{V_{\text{общ}} - V_{\text{пу}} - V_{\text{бпу}}}{S_{\text{пу}} + S_{\text{бпу}}} * S_{\text{дог}}$, где

$V_{\text{моп_ар}}$ – оплачиваемая Арендатором доля в объеме энергоресурсов, приходящихся на места общего пользования;

$V_{\text{бпу}}$ – объем энергоресурса, приходящийся на все помещения в здании, не оборудованные индивидуальными приборами учета и переданные во временное владение и пользование Арендатору и третьим лицам;

$S_{\text{бпу}}$ – площадь помещений в здании, не оборудованных индивидуальными приборами учета потребления энергоресурса, и переданных во временное владение и пользование Арендатору и третьим лицам;

Объем водоотведения определяется сторонами расчетным способом и приравнивается к объему водопотребления Арендатора по договору.

Плата за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения, плата за сброс загрязняющих веществ сверх установленных нормативов определяется сторонами расчетным способом пропорционально объему водоотведения Арендатора по договору.

Ежемесячный объем потребленной Арендатором тепловой энергии определяется сторонами по формуле $V_{\text{теп_ар}} = \frac{V_{\text{теп_общ}}}{S_{\text{теп_общ}}} * S_{\text{до}}$, где

$V_{\text{теп_ар}}$ – объем тепловой энергии, потребленный Арендатором;

$V_{\text{теп_общ}}$ – общий объем тепловой энергии, выставленный Арендодателю ресурсоснабжающими организациями;

$S_{\text{теп_общ}}$ – общая отапливаемая площадь помещений в здании, переданных Арендодателем во временное владение и пользование Арендатору и третьим лицам;

$S_{\text{до}}$ – отапливаемая площадь помещений, переданных Арендатору во временное владение и пользование.

Компенсация затрат Арендодателя, включенных в переменную составляющую арендной платы, осуществляется по ценам (тарифам), используемым ресурсоснабжающими организациями при взаиморасчетах с Арендодателем.

2.2. Арендатор вносит обеспечительный платеж в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания сторонами договора-акта (если иной срок не установлен в договоре-акте) в сумме, указанной в договоре-акте.

Обеспечительный платеж подлежит возврату на банковский счет, указанный Арендатором, с учетом п. 2.9. договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты наступления последнего из следующих событий:

- подписания сторонами акта возврата помещений;
- подписания сторонами акта сверки взаимных расчетов;
- исключения из ЕГРЮЛ сведений об адресе (месте нахождения) Арендатора (или третьих лиц, в отношении которых Арендатор получал соответствующее согласие Арендодателя) по адресу помещений.

В случае увеличения постоянной составляющей арендной платы по договору размер обеспечительного платежа увеличивается пропорционально такому увеличению постоянной составляющей арендной платы, Арендатор обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такого увеличения доплатить обеспечительный платеж до его нового размера.

2.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания сторонами договора-акта (если иной срок не предусмотрен в договоре-акте) Арендатор перечисляет постоянную составляющую арендной платы, в том числе НДС, за фактическое количество дней аренды помещений в текущем месяце, а также постоянную составляющую арендной платы за второй месяц аренды в случае, если договор-акт заключен после 12 (двенадцатого) числа месяца.

2.4. Последующие платежи Арендатор осуществляет ежемесячно:

- постоянную составляющую арендной платы Арендатор перечисляет не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу (если иной срок не предусмотрен в договоре-акте);
- переменную составляющую арендной платы Арендатор перечисляет на основании счета Арендодателя в течение 3 (трех) рабочих дней со дня его получения (если иной срок не предусмотрен в договоре-акте).

2.5. Если стороны не договорились об ином, при возобновлении договора-акта на новый срок Арендодатель в одностороннем порядке вправе увеличить постоянную составляющую арендной платы не более чем на 10 (десять) процентов от суммы постоянной составляющей арендной платы, установленной на момент окончания срока аренды.

Если на момент возобновления договора-акта постоянная составляющая арендной платы, умноженная на текущий официальный индекс потребительских цен на товары и услуги (за месяц, предшествующий месяцу окончания срока аренды по отношению к аналогичному месяцу предыдущего года), публикуемый соответствующим органом исполнительной власти РФ, будет превышать постоянную составляющую арендной платы, увеличенную на 10 (десять) процентов, Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличить постоянную составляющую арендной платы, умножив на величину такого индекса.

2.6. При перечислении арендной платы Арендатор обязуется указывать в платежном поручении реквизиты договора-акта.

2.7. При наличии задолженности по арендной плате или обеспечительному платежу, платежи Арендатора засчитываются в счет оплаты обязательств, срок исполнения которых наступил или наступит раньше, вне зависимости от назначения платежа, указанного Арендатором в платежном поручении.

2.8. При подписании акта сверки взаиморасчетов стороны подтверждают, что предварительная оплата по договору-акту, совершенная Арендатором в соответствии с условиями договора, не является задолженностью Арендодателя, независимо от данных, указанных в акте сверки, и отражает только состояние расчетов между сторонами.

2.9. По окончании срока аренды помещений полученные авансы, обеспечительный платеж автоматически засчитываются в следующем порядке:

- первая очередь – дебиторская задолженность Арендатора по арендной плате;
- вторая очередь – задолженность Арендатора по пеням, штрафным санкциям;
- третья очередь – компенсация причиненного ущерба.

При зачете обеспечительного платежа датой оплаты задолженности, в счет которой зачтен обеспечительный платеж, считается последний день срока аренды.

2.10. При внесении изменений в законодательство РФ о федеральных налогах и сборах в период срока аренды помещений, влекущих изменение ставки НДС, арендная плата по договору-акту также подлежит изменению, в результате чего размер арендной платы по договору-акту за вычетом НДС остается неизменным. Такое изменение арендной платы не требует подписания сторонами дополнительного соглашения и происходит автоматически с даты вступления в силу соответствующих изменений в законодательство РФ.

2.11. В случае исполнения денежного обязательства за Арендатора третьим лицом (индивидуальным предпринимателем или физическим лицом) в порядке ст. 313 Гражданского кодекса РФ без одновременного предоставления фактическим плательщиком в адрес Арендодателя данных о своем абонентском телефонном номере и электронной почте, кассовый чек или бланк строгой отчетности направляются Арендодателем на телефонный номер и/или почту Арендатора, за которого такое третье лицо произвело оплату, а плательщику передаются при первом взаимодействии с Арендодателем.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Производить плановый капитальный ремонт помещений.

3.1.2. В случае аварий, произошедших по вине Арендодателя, немедленно принимать все необходимые меры по устранению их последствий.

3.1.3. Обеспечивать Арендатора коммунальными услугами, затраты на которые включены в состав переменной части арендной платы, и осуществлять техническую эксплуатацию мест общего пользования.

3.1.4. Выделять Арендатору единовременную разрешенную к использованию электрическую мощность, в размере, указанном в договоре-акте.

3.1.5. Обеспечить Арендатору возможность сбора мусора (ТКО, КГМ), образующегося в результате его деятельности, привлеченной Арендодателем лицензированной компанией-исполнителем. Арендодатель включает в свою отчетность, предусмотренную соответствующими нормативными актами, сведения в отношении мусора (ТКО, КГМ), образующегося в результате деятельности Арендатора в помещении.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать помещения в соответствии с условиями договора, содержать помещения и прилегающую территорию в полной исправности и сохранности, чистоте и порядке, соблюдать правила пользования зданием (приложение № 1 к договору).

Принимать меры, необходимые для обеспечения исполнения сотрудниками, посетителями, подрядчиками Арендатора (в случае проведения ремонтных или иных работ в арендуемых помещениях) требований правил пользования зданием.

Своевременно производить за свой счет текущий ремонт помещений, а по обоснованному требованию Арендодателя – в разумный срок, установленный Арендодателем.

Устранять за свой счет последствия неполадок и аварий (вода, канализация, тепло, электроэнергия и др.), возникших по вине Арендатора, в установленный Арендодателем разумный срок.

3.2.2. Обеспечить беспрепятственный доступ в помещения при проведении проверок, инспекций, осмотров и т.д.:

- сотрудникам органов власти (в любое время суток без предварительного уведомления);

- сотрудникам Арендодателя (в рабочее время Арендатора с предварительным уведомлением).

Обеспечить беспрепятственный круглосуточный доступ сотрудникам Арендодателя, коммунальных и/или аварийных служб к системам и оборудованию жизнеобеспечения здания (если такой доступ возможен только через помещения Арендатора), а также в случае возникновения аварийных ситуаций в помещении.

3.2.3. Соблюдать меры пожарной безопасности, в частности:

3.2.3.1. Не допускать использование не по назначению имеющиеся в помещениях:

- систему автоматической пожарной сигнализации (далее – АПС), подключенную к системе АПС Арендодателя и обеспечивающую вывод сигнала о срабатывании на пульт централизованного наблюдения Арендодателя;

- систему оповещения людей, подключенную к системе оповещения и управления эвакуацией людей Арендодателя.

Техническое обслуживание указанных систем, а также иных противопожарных систем, установленных на объекте, осуществляет Арендодатель за счет Арендатора, плата за такое обслуживание включена в постоянную составляющую арендной платы.

В случае отсутствия в помещениях вышеперечисленных систем, в том числе, по причине выполнения Арендатором работ, указанных в п. 3.2.9. договора, они подлежат установке Арендодателем за счет Арендатора в сроки, порядке и стоимости, определенной сторонами в дополнительном соглашении к договору-акту.

3.2.3.2. Не производить без наряда-допуска со стороны Арендодателя сварочные и другие огневые работы.

3.2.3.3. Иметь и содержать в исправном состоянии в помещениях системы и средства противопожарной защиты, включая первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности и требованиями нормативных актов, не допускать их использование не по назначению.

3.2.3.4. Проводить замеры сопротивления изоляции участков электросети в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.3.5. Разрабатывать и осуществлять меры по обеспечению пожарной безопасности.

3.2.3.6. Проводить противопожарную пропаганду, а также обучать своих работников мерам пожарной безопасности.

3.2.3.7. Незамедлительно сообщать в пожарную охрану о возникших пожарах, неисправностях имеющихся систем и средств пожарной защиты.

3.2.3.8. Принимать посильные меры по спасению людей, имущества и тушению пожаров до прибытия пожарной охраны.

3.2.3.9. Оказывать содействие пожарной охране при тушении пожаров.

3.2.4. Получать предварительное согласие Арендодателя на использование и хранение в помещениях вредных химических, огнеопасных и взрывоопасных веществ и оформить разрешительную документацию в порядке, предусмотренном законодательством.

3.2.5. Соблюдать требования законодательства по охране окружающей среды.

3.2.6. Соблюдать лимиты выделяемой единовременной разрешенной к использованию электрической мощности, допустимое количество и порядок подключения к электросети используемых электропотребляющих приборов.

3.2.7. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов власти и предписания Арендодателя о принятии мер в связи с ненадлежащим содержанием и использованием помещений.

3.2.8. Не совершать противоправных действий (бездействий), не допускать совершения противоправных действий (бездействий) сотрудниками, посетителями, подрядчиками Арендатора в помещениях и на прилегающей территории, которые повлекут прямой ущерб для Арендодателя или любые меры воздействия на Арендодателя со стороны уполномоченных органов:

- штрафы;
- предписания;
- иные санкции.

3.2.9. Производить неотделимые улучшения, перепланировку, переоборудование, перепрофилирование (изменение целевого назначения), реконструкцию помещений, демонтаж существующих распределительных сетей (систем), систем безопасности, иного оборудования, либо монтаж новых систем и/или иного оборудования только с предварительного письменного согласия Арендодателя, своими силами и за свой счет, при условии соблюдения правил строительно-монтажных работ, перечисленных в правилах пользования зданием.

Перед проведением работ, указанных в данном пункте, Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет разработать, согласовать и утвердить в установленном порядке необходимую документацию по вышеуказанным работам. При завершении работ представить Арендодателю в установленный им срок исполнительные документы и акты о завершении и приемке работ от согласующих органов.

3.2.10. Не допускать проживания и ночевку подрядчиков и иных лиц в помещениях.

3.2.11. Получить предварительное письменное согласие Арендодателя на заключение договоров субаренды.

3.2.12. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения согласованных сторонами и подписанных Арендодателем документов (договора, дополнительных соглашений к нему, актов и иных документов) подписывать их со своей стороны и возвращать Арендодателю.

3.2.13. В случае использования помещений с целью размещения объектов общественного питания или пищевого производства, с целью предупреждения оказания негативного воздействия на централизованную систему водоотведения в разумный срок, исчисляемый с момента подписания акта приема-передачи помещений, установить на канализационных трубопроводах от кухонного оборудования локальные жируловители. Техническое обслуживание жируловителей (очистку, вывоз и утилизацию жировых и шламовых отложений из жируловителей) Арендатор производит самостоятельно и за счет собственных средств. Арендатор обязан передавать Арендодателю копии актов выполненных работ по очистке жируловителей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от последнего.

3.2.14. В случае, если разрешенное использование помещений: торговля, общественное питание, оказание услуг посетителям – предоставлять Арендодателю данные о своем товарообороте не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным, путем предоставления реестра товаров в формате .xlsx с приложением копий Z-отчетов или подключением модуля Арендодателя к контрольно-кассовым машинам Арендатора или предоставления Арендодателю ограниченного доступа к личному кабинету Арендатора на сайте ФНС России.

4. СРОК АРЕНДЫ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА, ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1. Срок аренды помещений определяется в договоре-акте.

4.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить условия договора (кроме условий, согласованных сторонами в договоре-акте), направив уведомление об этом не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней по электронному адресу Арендатора, указанному в договоре-акте. Изменения вступают в силу с даты, указанной в уведомлении.

В случае несогласия с изменениями, вносимыми Арендодателем, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора-акта, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления об изменении условий договора от Арендодателя. Договор-акт считается расторгнутым по истечении 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения Арендодателем уведомления Арендатора об отказе от договора-акта. В этом случае, вышеуказанные изменения в договор считаются не вступившими в силу для Арендатора.

4.3. В случае надлежащего исполнения обязательств Арендатор по истечении срока аренды помещений имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. О своем намерении воспользоваться преимущественным правом Арендатор обязуется уведомить Арендодателя за 2 (два) месяца до окончания срока аренды помещений. Несвоевременное уведомление Арендодателя влечет утрату Арендатором преимущественного права.

4.4. В случае досрочного освобождения занимаемых помещений в связи с расторжением договора-акта по инициативе Арендатора или по инициативе Арендодателя в связи с нарушением Арендатором условий договора-акта, Арендодатель вправе после получения/направления уведомления о расторжении осуществлять показ помещений заинтересованным лицам (в том числе в период действия ограничения или прекращения доступа Арендатора в помещения, установленного в порядке, предусмотренном п. 5.6. договора), с уведомлением Арендатора о предстоящем показе.

4.5. Арендодатель вправе отказаться от договора-акта досрочно в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендатору письменное уведомление с указанием даты такого отказа, в следующих случаях:

4.5.1. Арендатор допустил просрочку исполнения любого денежного обязательства, предусмотренного договором.

4.5.2. Арендатор пользуется помещениями с существенным нарушением условий договора и назначения помещений. Стороны договорились считать следующие нарушения существенными:

4.5.2.1. Несоблюдение вида разрешенного использования помещений.

4.5.2.2. Невыполнение Арендатором обязательств, предусмотренных п. 3.2.3., 3.2.4., 3.2.8., 3.2.9., 3.2.10. договора.

4.6. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора-акта в случае принятия решения о реконструкции, ограничении или запрете эксплуатации здания, в котором расположены помещения, при условии предварительного уведомления Арендатора об этом не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

4.7. Любая из сторон вправе отказаться от исполнения договора-акта в одностороннем внесудебном безусловном порядке при условии предварительного уведомления другой стороны об этом не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты такого отказа.

Безусловный внесудебный отказ от исполнения договора-акта за меньший, чем указано в предыдущем абзаце срок возможен при условии перечисления стороной, заявившей о таком отказе, второй стороне платы за отказ от исполнения договора-акта, размер которой приравнивается к сумме постоянной составляющей ежемесячной арендной платы, применяемой при взаиморасчетах в текущем месяце. Данная плата подлежит перечислению не позднее рабочего дня, предшествующего дню расторжения договора-акта вследствие заявленного отказа от исполнения договора-акта.

4.8. По истечении срока аренды, в том числе в результате расторжения договора-акта по любым основаниям, Арендатор обязуется передать Арендодателю все произведенные улучшения, неотделимые без вреда для помещений, без возмещения их стоимости.

Под неотделимыми улучшениями стороны понимают результаты работ капитального характера (модернизацию, реконструкцию, достройку, дооборудование), которые повышают (изменяют) качественные характеристики арендуемого помещения или здания, в котором данное помещение расположено, в том числе:

- системы вентиляции и кондиционирования (в том числе их составные элементы), а также соответствующую техническую документацию;
- системы охранно-пожарной сигнализации (в том числе их составные элементы), а также соответствующую техническую документацию;
- системы электроснабжения и освещения (в том числе их составные элементы), а также соответствующую техническую документацию;
- структурированные кабельные сети;
- полы (в том числе напольное покрытие);
- стены (в том числе двери, замки, ручки, доводчики, окна, розетки, выключатели, отделочные материалы);
- сантехническое оборудование (унитазы, раковины, сушилки, смесители, полотенцедержатели, душевые кабины);
- потолки (светильники, люстры, подвесные конструкции).

Стороны определили, что вышеуказанный перечень неотделимых улучшений не является исчерпывающим.

4.9. По истечении срока аренды, в том числе в результате расторжения договора-акта по любым основаниям, Арендатор обязуется передать Арендодателю помещения, свободные от имущества Арендатора и третьих лиц, продуктов хозяйственной деятельности Арендатора, в надлежащем техническом и санитарно-гигиеническом состоянии, не позднее последнего дня срока аренды.

В случае нарушения Арендатором срока возврата помещений Арендодатель вправе после наступления указанного срока подписать акт возврата помещений в одностороннем порядке, прекратить доступ Арендатора (его работников и посетителей) в помещения.

Все имущество, оставленное Арендатором в помещениях после истечения срока аренды, считается брошенным Арендатором по причине отсутствия у него собственного интереса в данном имуществе. Арендодатель в этом случае вправе определить судьбу брошенного имущества (обратить в свою собственность в порядке, предусмотренным

законодательством, или уничтожить его), а Арендатор лишается права истребования такого имущества от Арендодателя.

Арендатор обязуется возместить Арендодателю расходы, связанные с освобождением помещений, вывозом, перемещением и/или уничтожением имущества Арендатора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны признают, что неустойка, установленная договором, является штрафной и может быть удержана Арендодателем в бесспорном порядке из суммы обеспечительного платежа после окончания срока аренды.

5.2. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты по договору Арендодатель вправе начислить ему пени:

- в размере 0,1 % от суммы основного долга за каждый день просрочки, если период просрочки составил менее 15 календарных дней;
- в размере 0,5 % от суммы основного долга за каждый день просрочки, если период просрочки составил от 15 до 30 календарных дней;
- в размере 1 % от суммы основного долга за каждый день просрочки, если период просрочки составил свыше 30 календарных дней.

5.3. В случае задержки освобождения помещений Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату за время фактического пользования и владения помещениями в соответствии с условиями договора, а также пени в размере 0,1 % от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки возврата помещений.

5.4. В случае просрочки исполнения Арендатором денежных обязательств по договору или неисполнения Арендатором обязательств по своевременному освобождению помещений и/или оформлению актов возврата помещений, Арендодатель вправе удержать имущество Арендатора до погашения задолженности за все время фактического пользования и владения помещениями.

5.5. В случае передачи Арендатором помещений в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты штрафа в размере постоянной составляющей ежемесячной арендной платы за каждый заключенный без предварительного письменного согласия договор субаренды. Арендатор обязуется оплатить штраф в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Арендатором соответствующего требования от Арендодателя.

5.6. Арендодатель вправе ограничить или прекратить доступ Арендатора в помещения:

- в случае просрочки исполнения Арендатором любого денежного обязательства, предусмотренного договором, до момента полного погашения образовавшейся задолженности;
- в случае невыполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 3.2.3., 3.2.4., 3.2.9. договора, до момента устранения допущенного Арендатором нарушения.

Под ограничением или прекращением доступа Арендатора в помещения стороны понимают мероприятия, проводимые Арендодателем с целью недопущения пользования помещениями Арендатором, в том числе:

- опечатывание входных дверей;
- замена замков/личинок;
- установка дополнительных замков, системы контроля и управления доступом;
- прекращение оказания коммунальных услуг в отношении помещений (отключение электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления).

Арендная плата в период ограничения и прекращения доступа в помещения согласно настоящему пункту подлежит оплате в полном объеме.

Арендатор при этом вправе требовать от Арендодателя приостановления мероприятий по ограничению или прекращению доступа Арендатора в помещения при

частичной оплате задолженности. Стороны определили, что в этом случае срок, в течение которого Арендатору предоставляется доступ в помещения, определяется по следующей формуле: $t_{\text{факт}} = (P_{\text{факт}} * 30) / (P_{\text{мап}} * 1,15)$, где:

$t_{\text{факт}}$ – количество дней, на которые Арендатору возобновляется доступ в помещения;

$P_{\text{факт}}$ – сумма частичной оплаты задолженности, внесенная Арендатором;

30 – средняя величина количества дней в месяце;

$P_{\text{мап}}$ – величина постоянной составляющей арендной платы, действующая в течение периода задолженности Арендатора;

1,15 – коэффициент индексации постоянной составляющей арендной платы, применяемый в связи с ненадлежащим выполнением Арендатором денежных обязательств.

5.7. В случае повреждения помещений в здании, здания в целом либо его инженерных систем и/или оборудования, иного имущества по вине Арендатора, последний обязан полностью возместить Арендодателю и третьим лицам нанесенный ущерб, включая все расходы по ликвидации аварии и ее последствий или произвести надлежащий ремонт в установленный пострадавшей стороной срок и за свой счет.

Арендатор обязуется возместить Арендодателю убытки в полном объеме, причиненные в случае пожара, возникшего ввиду непринятия Арендатором надлежащих мер к обеспечению пожарной безопасности в помещениях, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

5.8. В случае привлечения Арендодателя к ответственности органами власти за нарушение требований законодательства, фактически допущенных Арендатором, последний обязуется по требованию Арендодателя компенсировать ему убытки, определенные исходя из сумм уплаченных штрафов и иных расходов в связи с таким привлечением к ответственности (в том числе расходов в связи с выполнением выданного органами власти предписания) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя.

В случае привлечения Арендатора к ответственности органами власти за нарушение требований законодательства в связи с ненадлежащим содержанием и использованием помещений, выдачи предписаний об устранении нарушений, Арендатор обязуется в установленный срок устранить нарушения, оплатить штраф. Если Арендатор не предпринимает действий для выполнения предписания, Арендодатель вправе, при наличии возможности, исполнить предписание своими силами или силами третьих лиц, Арендатор обязуется по требованию Арендодателя компенсировать ему суммы расходов на выполнение предписания в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя.

В случае принятия органами власти решения об административном приостановлении деятельности Арендатора, заключающемся во временном прекращении эксплуатации помещений, в связи с допущенными им нарушениями законодательства, арендная плата в период такого приостановления деятельности подлежит уплате в полном объеме.

5.9. В случае нарушения Арендатором п. 3.2.3.1., п. 2, 7.4., 10.7 правил пользования зданием, режима ограничения или прекращения доступа Арендатора в помещения, установленного в порядке, предусмотренном п. 5.6. договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 50 (пятидесяти) процентов от суммы обеспечительного платежа, подлежащего оплате в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Арендатором соответствующего требования от Арендодателя.

Под нарушением установленного Арендодателем режима ограничения или прекращения доступа Арендатора в помещения стороны понимают действия Арендатора, направленные на возобновление пользования помещениями и выражающиеся, в том числе, в самовольном срыве пломб, вскрытии замков, выведение из строя/обходе системы контроля и управления доступом и т.п.

5.10. В случае нарушения срока возврата документов, предусмотренного в п. 3.2.12 договора Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пеней в размере 500 (Пятьсот) руб. 00 коп. за каждый день просрочки.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Рассмотрение и разрешение споров по договору осуществляются путем переговоров, а в случае невозможности их урегулирования в судебном порядке:

- в Арбитражном суде Московской области – в случаях, когда арендатором является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель;
- в Басманном районном суде г. Москвы или в Судебном участке мирового судьи № 390 города Москвы (в зависимости от подсудности спора по виду и размеру требований) – в случаях, когда арендатором является физическое лицо, не имеющее статуса индивидуального предпринимателя, арендуемое помещение для осуществления предпринимательской или иной экономической деятельности.

Стороны установили обязательный досудебный порядок урегулирования спора, срок рассмотрения досудебной претензии составляет пятнадцать рабочих дней с момента отправки ее любым из перечисленных способов: письмом с описью вложения; иным почтовым отправлением, позволяющим отследить номер отправления и его содержание; при отправке претензии Арендодателем Арендатору – посредством отправки скан-копии уведомления по электронной почте, указанной в договоре-акте.

6.2. Документы, подписываемые сторонами при исполнении договора, могут быть подписаны квалифицированными электронно-цифровыми подписями сторон посредством обмена документами с использованием системы электронного документооборота.

6.3. Арендатор дает свое согласие на обработку предоставленных Арендатором персональных данных и гарантирует, что передача персональных данных Арендодателю осуществляется с соблюдением требований законодательства.

6.4. Помещения учитываются в составе основных средств на балансе собственника, и собственник является плательщиком налога на имущество организаций в отношении помещений.