

# 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 согласуется сторонами в подписываемом договоре аренды – акте приема-передачи (далее – договор-акт).

## 2. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 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, а именно:

- расходов на электроснабжение;
- расходов на водоснабжение, водоотведение и плату за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения;
- 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;

$S_{\text{дог}}$  – 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 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. Первый платеж по договору – обеспечительный платеж, уплачивается Арендатором в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания сторонами договора-акта в сумме, указанной в договоре-акте.

Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 30 (Тридцати) дней с даты окончания срока аренды помещений и подписания сторонами акта сверки взаимных расчетов, путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный Арендатором. В случае, если Арендатор и/или третьи лица, указанные в письменном запросе Арендатора в адрес Арендодателя о предоставлении адреса помещения в качестве адреса (места нахождения) юридического лица, укажут адрес помещения в качестве адреса (места нахождения) юридического лица в сведениях Единого государственного реестра юридических лиц, обеспечительный платеж подлежит возврату после исключения адреса помещения из Единого государственного реестра юридических лиц в качестве адреса (места нахождения) Арендатора и/или таких третьих лиц, при этом вышеуказанный срок возврата может быть увеличен до истечения 10 (десяти) банковских дней с момента предоставления Арендатором подтверждения такого исключения.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить вычеты из суммы обеспечительного платежа в следующих случаях, но не ограничиваясь ими:

- в размере неполученной суммы в случае полного либо частичного неисполнения Арендатором в срок, установленный договором, обязательства по уплате арендной платы, либо любого иного денежного обязательства по договору;

- в размере сумм убытков, затрат и штрафов, понесенных Арендодателем в результате причинения Арендатором, его подрядчиками и/или их субподрядчиками ущерба помещению и/или иному имуществу Арендодателя;

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.13 договора, Арендодатель вправе вычесть из суммы обеспечительного платежа понесенные им расходы.

Арендодатель вправе использовать текущие платежи Арендатора для пополнения суммы обеспечительного платежа и погашения задолженности прошлых периодов независимо от назначения платежа, указанного Арендатором в платёжном поручении.

При использовании Арендодателем обеспечительного платежа Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Арендодателя восполнить обеспечительный платеж до первоначальной суммы.

В случае увеличения постоянной составляющей арендной платы по договору, Арендатор обязан в течение трех банковских дней с даты такого увеличения восполнить обеспечительный платеж до нового размера постоянной составляющей арендной платы.

2.3. Второй платеж по договору уплачивается Арендатором в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания сторонами договора-акта в размере постоянной составляющей арендной платы, в том числе НДС, за фактическое количество дней аренды помещений в текущем месяце, а также в размере постоянной составляющей арендной платы за второй месяц аренды в случае, если договор-акт заключен после 12 (Двенадцатого) числа месяца.

2.4. Последующие платежи Арендатор уплачивает ежемесячно:

- постоянную составляющую арендной платы Арендатор уплачивает не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу;
- переменную составляющую арендной платы Арендатор уплачивает на основании счета Арендодателя в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня его получения.

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 текущий официальный индекс потребительских цен на товары и услуги, публикуемый соответствующим органом исполнительной власти РФ, будет превышать 10 (Десять) процентов, Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличить постоянную составляющую арендной платы пропорционально величине такого индекса.

2.6. При перечислении арендной платы Арендатор обязуется указывать в платёжном поручении реквизиты договора-акта и полученного счета со следующей формулировкой назначения платежа:

- при перечислении постоянной части ежемесячной арендной платы: «Оплата постоянной составляющей ежемесячной арендной платы по договору-акту (указать реквизиты договора-акта) по счету (указать реквизиты счета)»;
- при перечислении переменной части арендной платы: «Оплата переменной части ежемесячной арендной платы по договору-акту (указать реквизиты договора-акта) по счету (указать реквизиты счета)»;
- при перечислении обеспечительного платежа: «обеспечительный платеж по договору-акту (указать реквизиты договора-акта) по счету (указать реквизиты счета)».

Реквизиты счета, включая символы, обязательны для указания в назначении платежа<sup>1</sup>.

2.7. При отсутствии в назначении платежа указания на конкретный счет, а также при наличии задолженности по арендной плате, платеж Арендатора не считается авансовым, а засчитывается в счет оплаты предыдущих неоплаченных счетов-фактур в календарной последовательности вне зависимости от назначения платежа, указанного Арендатором в платёжном поручении. Уточнение назначения платежа, в случае отсутствия указания в нем

<sup>1</sup> Пример: «Оплата постоянной составляющей ежемесячной арендной платы по договору-акту № 1 от 01.01.19 по счету № #0001/011217».

на конкретный счет, может быть выполнено Арендатором в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. В случае если сумма оплаты превышает сумму оплачиваемого счета, излишне уплаченная сумма зачитывается в соответствии с п. 2.9. договора или в счет платежа за следующий месяц.

2.8. При подписании акта сверки взаиморасчетов, во избежание сомнений, 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 по инициативе Арендодателя в следующем порядке:

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

Уведомление об одностороннем зачете направляется Арендатору по юридическому адресу, указанному в договоре.

Остаток неиспользованного аванса, обеспечительного платежа подлежит возврату Арендатору, после получения письма с указанием реквизитов для возврата.

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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Передать помещения Арендатору по договору-акту.

3.1.2. Производить плановый капитальный ремонт помещений.

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

3.1.4. Обеспечивать Арендатора коммунальными услугами и осуществлять техническую эксплуатацию мест общего пользования.

3.1.5. Обеспечить Арендатору возможность сбора мусора (ТБО, ТКО, КГМ), образующегося в результате его деятельности, в соответствующих контейнерах (бункерах), устанавливаемых привлеченной Арендодателем лицензированной компанией-исполнителем.

3.1.6. Выделять Арендатору единовременную разрешенную к использованию электрическую мощность, в размере, указанном в договоре-акте. Увеличение данной мощности по обращению Арендатора возможно только после предоставления им надлежащим образом оформленной и согласованной проектной документации в адрес Арендодателя, при наличии у последнего соответствующей технической возможности.

#### **3.2. Арендатор обязуется:**

3.2.1. Принять помещения по договору-акту, использовать помещения в соответствии с условиями договора.

3.2.2. Содержать помещения и прилегающую территорию в полной исправности и сохранности, чистоте и порядке в соответствии с установленными санитарными нормами, соблюдать правила пользования зданием (приложение № 1 к договору).

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

3.2.4. Обеспечить свободный доступ в арендуемые помещения инспекторам МЧС и Ростехнадзора при проведении плановых проверок.

3.2.5. Осуществлять допуск представителей Арендодателя, в помещения в присутствии Арендатора беспрепятственно, независимо от времени суток.

3.2.6. Своевременно уплачивать арендную плату.

3.2.7. Поддерживать помещения в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт помещений в срок, установленный Арендодателем.

3.2.8. Устранять за свой счет последствия неполадок и аварий (вода, канализация, тепло, электроэнергия и др.), возникших не по вине Арендодателя, в установленный последний срок, используя соответствующие эксплуатационные службы (собственные или городские), а также за свой счет возмещать ущерб от таких неполадок и аварий, причиненных помещению, имуществу и третьим лицам.

3.2.9. Арендатор обязуется 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 счёт.

Перед проведением работ, указанных в данном пункте, Арендатор обязан самостоятельно и за свой счёт разрабатывать, согласовывать и утверждать в установленном порядке (по предварительному письменному согласованию с Арендодателем) необходимую документацию по вышеуказанным и иным работам, а также нести расходы, связанные с подготовкой технической документации и обоснованиям (планы, чертежи и спецификации по проектированию, в том числе планы работ по обустройству и пр.). При завершении работ по обустройству арендуемых помещений и/или иных работ представить Арендодателю в установленный им срок исполнительные документы и акты о завершении и приёмке работ от согласующих органов.

При необходимости обращения и/или направления какой-либо документации в надзорные и/или иные органы государственной власти или органы местного самоуправления по вопросам касающимся, напрямую или косвенно, арендуемых помещений, осуществлять это только с предварительного письменного согласия Арендодателя. При получении ответов (писем, согласований, резолюций и пр.) из указанных выше органов Арендатор обязуется предоставить копии полученных ответов Арендодателю в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента их получения.

Арендодатель вправе проводить проверку работ Арендатора, в том числе и после их завершения, на предмет соответствия разработанной и согласованной с соответствующими органами и Арендодателем проектной документации, в любое время без предварительного согласования.

Стороны договорились считать положения пункта 3.2.9. договора существенными условиями договора. Нарушение Арендатором хотя бы одного из обязательств влечёт за собой последствия, предусмотренные п. 5.9. договора.

3.2.10. Соблюдать выполнение правил строительно-монтажных работ, перечисленных в правилах пользования зданием (приложение № 1 к договору).

3.2.11. Нарушение Арендатором правил выполнения строительно-монтажных работ влечет за собой возникновение у Арендодателя права на взыскание штрафа в размере 50 (Пятидесяти) процентов от суммы обеспечительного платежа.

3.2.12. При необходимости использования и хранения в помещениях вредных химических, огнеопасных и взрывоопасных веществ получить согласие Арендодателя на такие действия и оформить разрешительную документацию в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.2.13. По истечении срока аренды помещений, в том числе в результате расторжения договора по любым основаниям, предусмотренным договором, передать Арендодателю помещения, свободные от имущества Арендатора, продуктов хозяйственной деятельности Арендатора, в надлежащем санитарно-гигиеническом состоянии, по акту приема-передачи не позднее последнего дня срока аренды. 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, а Арендатор лишается права истребования такого имущества от Арендодателя.

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.

По истечении срока аренды по договору и при досрочном его прекращении 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.

3.2.14. Соблюдать требования законодательства по охране окружающей среды.

3.2.15. Производить оплату штрафов, налагаемых контролирующими органами за вред, нанесенный своей деятельностью окружающей природной среде, и возмещать расходы Арендодателя на оплату таких штрафов в срок, установленный Арендодателем.

3.2.16. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и предписания Арендодателя о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора.

3.2.17. Арендатор обязуется соблюдать меры пожарной безопасности, в частности, 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 и на пульт «01»;
- систему оповещения людей, подключенную к системе оповещения и управления эвакуацией людей Арендодателя.

Техническое обслуживание указанных систем, иных средств автоматики, 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.

Арендодатель вправе проводить проверки соблюдения Арендатором правил пожарной безопасности в любое время без предварительного согласования. Стороны определили считать положения настоящего пункта существенными условиями Договора.

3.2.18. Не производить несанкционированно (без наряда-допуска со стороны Арендодателя) сварочные и другие огневые работы.

3.2.19. 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.

В соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей и Правилами пожарной безопасности проводить замеры сопротивления изоляции участков электросети один раз в три года или ежегодно, в зависимости от назначения используемого электрооборудования и помещений.

3.2.20. Разрабатывать и осуществлять меры по обеспечению пожарной безопасности.

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

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

3.2.23. До прибытия пожарной охраны принимать посильные меры по спасению людей, имущества и тушению пожаров.

3.2.24. Оказывать содействие пожарной охране при тушении пожаров.

3.2.25. Нести ответственность в полном объеме перед Арендодателем за несоблюдение мер пожарной безопасности.

В случае привлечения Арендодателя к ответственности органами Государственного пожарного надзора РФ и иными органами власти за несоблюдение мер пожарной безопасности, допущенных Арендатором, последний обязуется по требованию Арендодателя компенсировать ему суммы уплаченных штрафов и иных расходов в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя.

В случае принятия надзорными органами решения об административном приостановлении деятельности Арендатора, заключающемся во временном прекращении эксплуатации помещений, в связи с допущенными им нарушениями требований пожарной безопасности, или при ограничении/прекращении доступа Арендатора в арендуемые им помещения на основании п. 3.3.6. договора, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю выпадающий доход последнего в размере арендной платы, предусмотренной п. 2.1. договора, за период такого административного приостановления или ограничения/прекращения доступа. Данная договоренность сторон является добровольно принятым Арендатором обязательством, возникшим из договора согласно п. 1 ст. 421 ГК РФ.

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

3.2.26. Принимать меры, необходимые для обеспечения исполнения сотрудниками, посетителями, подрядчиками Арендатора (в случае проведения ремонтных или иных работ в арендуемых помещениях) требований Правил пользования зданием (приложение № 1 к

договору). Арендатор несет ответственность за любое нарушение сотрудниками, посетителями, подрядчиками Арендатора вышеуказанных Правил.

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

- штрафы;
- предписания;
- иные санкции, предусмотренные Кодексом РФ об административных правонарушениях или Уголовным кодексом РФ.

Стороны пришли к соглашению, что совершение Арендатором, третьими лицами в помещениях и/или на прилегающей территории противоправных действий (бездействий) является существенным нарушением условий договора.

3.2.28. Не допускать проживание и ночевку подрядчиков и иных лиц в помещениях.

Стороны пришли к соглашению, что факт нарушения условий пункта 3.2.28. договора, установленный Арендодателем, является существенным нарушением условий договора.

3.2.29. Получить предварительное письменное согласие Арендодателя в случае размещения в помещениях банкомата(ов).

3.2.30. Арендатор вправе по своему усмотрению застраховать на весь срок аренды, предусмотренный в договоре, свою гражданскую ответственность перед третьими лицами, а также расположенное внутри помещения имущество Арендатора от уничтожения или повреждения, возникшего в результате виновных действий или бездействий третьих лиц.

Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, за ущерб, причиненный третьими лицами имуществу Арендатора либо личному имуществу, жизни, здоровью сотрудников (посетителей) Арендатора, в том числе и в случае, если такой ущерб не покрывается страховой суммой.

Арендодатель не несет ответственности перед третьими лицами за причиненный им вред виновными действиями или бездействием Арендатора.

3.2.31. 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 жиросъемники. Техническое обслуживание жиросъемников (очистку, вывоз и утилизацию жировых и шламовых отложений из жиросъемников) Арендатор производит самостоятельно и за счет собственных средств. Арендатор обязан передавать Арендодателю копии актов выполненных работ по очистке жиросъемников в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от последнего.

3.2.32. 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. В случае нарушения срока возврата документов Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пеней в размере 500 (Пятьсот) руб. 00 коп. за каждый день просрочки.

### **3.3. Арендодатель имеет право:**

3.3.1. Доступа в помещения в присутствии Арендатора с целью проведения периодических инспекций на предмет его технического состояния и целевого назначения.

3.3.2. Требовать своевременного внесения арендной платы, соблюдения Арендатором правил пользования зданием (приложение № 1 к договору).



3.3.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора, вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Арендатором обязательств, предусмотренных договором, в установленный Арендодателем срок.

3.3.4. Требовать от Арендатора, в установленный Арендодателем срок, устранения выявленных нарушений.

3.3.5. По истечении срока договора и при досрочном расторжении договора прекратить доступ Арендатора в помещения.

3.3.6. 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 невыполнение Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.9., 3.2.12., 3.2.17.-3.2.25. 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 управлением доступом;
- прекращение оказания коммунальных услуг в отношении помещений (отключение электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления).

3.3.7. По истечении срока договора и при досрочном его расторжении в случае уклонения Арендатора от подписания акта приёма-передачи и фактического освобождения помещений самостоятельно осуществить перемещение имущества Арендатора в иные помещения Арендодателя с составлением акта и описи имущества.

3.3.8. Беспрепятственного круглосуточного доступа к системам и оборудованию жизнеобеспечения здания.

#### **3.4. Арендатор вправе:**

3.4.1. Иметь свободный доступ в помещения. Указанное право распространяется на сотрудников, клиентов и посетителей Арендатора.

3.4.2. Размещать на период действия договора вывески и иные средства наружной рекламы и информации (рекламные конструкции) на фасаде и внутри здания исключительно по предварительному письменному согласованию с Арендодателем и соответствующим органом исполнительной власти субъекта РФ (в случае, если необходимость такого согласования предусмотрена законом).

3.4.3. Устанавливать в помещениях автономную пожарную сигнализацию, а также другие системы (охранные сигнализации, телевидение, контроль доступа).

3.4.4. Проводить ремонтные работы, а также любые иные работы, необходимые в связи с обычным содержанием помещений в соответствии с положениями п. 3.2.9 договора.

3.4.5. За свой счет и при содействии Арендодателя установить в помещениях телефонные номера с привлечением операторов связи, оказывающих услуги на территории Арендодателя.

3.4.6. Передавать помещения в субаренду с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.4.7. 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:

$$t_{\text{факт}} = \frac{P_{\text{факт}} * 30}{P_{\text{мап}} * 1,15}, \text{ где:}$$

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

Рфакт – сумма частичной оплаты задолженности, внесенная Арендатором;

30 – средняя величина количества дней в месяце;

Рмап – 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.

#### **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

4.1. Договор становится обязательным для сторон с момента его подписания обеими сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по договору. Срок аренды помещений определяется в договоре-акте.

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 и самостоятельно освободить помещения от находящегося в них имущества Арендатора или третьих лиц своими силами либо силами третьих лиц за счет Арендатора.

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 вышеуказанного уведомления 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 досрочного освобождения занимаемых помещений Арендатор обязуется предоставить Арендодателю возможность осуществлять показ помещений заинтересованным лицам.

4.4. 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.

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

- Арендатор допустил просрочку исполнения любого денежного обязательства, предусмотренного договором;

- Арендатор пользуется помещениями с существенным нарушением условий договора (в том числе при несоблюдении вида разрешенного использования помещений).

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 (Шестидесять) 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.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае невыполнения либо ненадлежащего выполнения обязательств стороны несут ответственность, предусмотренную договором и законодательством РФ.

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

- 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. Пени, предусмотренные договором, подлежат начислению и после истечения срока действия договора или его досрочного расторжения до момента надлежащего исполнения обязательства, послужившего основанием для начисления таких пеней.

5.4. Стороны признают, что неустойка, установленная договором, является штрафной и может быть удержана Арендодателем в бесспорном порядке из суммы обеспечительного платежа.

5.5. В случае повреждения помещений в здании, здания в целом либо его инженерных систем и/или оборудования 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.

5.6. В случае осуществления прав Арендатора без получения надлежащих согласований, предусмотренных п. 3.2.9. и 3.4.2. договора, Арендатор обязуется возместить Арендодателю убытки в размере штрафов, предусмотренных законодательством, и затрат Арендодателя на приведение документов в соответствие с законодательством, в установленный Арендодателем срок.

5.7. В случае задержки освобождения помещений Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за время фактического пользования и владения помещениями в соответствии с условиями договора, а также пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки возврата помещений.

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

5.9. Стороны договорились, что невыполнение Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.9., 3.2.12., 3.2.17.-3.2.25. договора, является существенным нарушением условий договора. Арендодатель вправе ограничить или прекратить доступ Арендатора в помещения до устранения допущенных нарушений. В случае не устранения нарушений в течение 7 (Семи) рабочих дней, Арендодатель вправе расторгнуть договор досрочно в одностороннем, внесудебном порядке, направив Арендатору письменное уведомление за 7 (Семь) календарных дней до даты предполагаемого расторжения.

5.10. В случае поступления Арендодателю информации, содержащейся в официальных документах правоохранительных, контролирующих и других уполномоченных государственных органов, о выявленных фактах совершения Арендатором либо третьими лицами в помещениях и на прилегающей территории нарушений действующего законодательства Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, направив Арендатору письменное уведомление не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты планируемого отказа.

5.11. В случае нарушения Арендатором пунктов 2, 7.4., 10.7 Правил пользования зданием, режима ограничения или прекращения доступа Арендатора в помещения, установленного в порядке, предусмотренном п. 3.3.6. 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/обход системы контроля управления доступом (СКУД) и т.п.

5.12. В случае просрочки исполнения Арендатором денежных обязательств, предусмотренных договором, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами (ст. 317.1 ГК РФ). Размер таких процентов определяется ставкой рефинансирования Банка России, действовавшей в соответствующие периоды.

Стороны установили, что к остальным отношениям сторон по договору положения статьи 317.1 ГК РФ не применяются.

5.13. 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.

## **6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия объективных внешних факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение договора.

В случае если сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения договора без уплаты неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой стороной.

6.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. 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 – 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 письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

7.2. Руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», приказа Минфина России от 10.11.2015 № 174Н стороны договорились об обмене электронными документами, подписываемыми квалифицированной электронно-цифровой подписью.

Каждая из сторон получает сертификаты ключа проверки электронной подписи в любом из удостоверяющих центров, входящих в сеть доверенных удостоверяющих центров ФНС России до появления аккредитованных удостоверяющих центров в соответствии с нормами Закона № 63-ФЗ от 06.04.2011. Документы, подписанные с использованием электронно-цифровой подписи, признаются сторонами равнозначными аналогичным документам на бумажных носителях, подписанным уполномоченным представителем соответствующей организации.

7.3. Подписывая договор-акт Арендатор дает свое согласие на совершение Арендодателем действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Данное согласие действует с момента подписания договора до дня отзыва данного согласия в письменной форме, направляемого Арендатором по юридическому адресу Арендодателя ценным письмом с описью вложения.

7.4. Помещения учитываются в составе основных средств на балансе Арендодателя и Арендодатель является плательщиком налога на имущество организаций в отношении помещений.