ДОГОВОР АРЕНДЫ № НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва «» 2020 г.

**ООО « »** (ИНН , ОГРН ), в лице Генерального директора ФИО , действующего на основании Устав, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель**», с одной стороны, и

**ООО « »** (ИНН , ОГРН ), в лице Генерального директора ФИО , действующего на основании Устав,, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые помещения общей площадью ХХ квадратных метров, расположенные в здании по адресу: ХХХХХ , в том числе:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Этаж | № Помещения по плану | № Комнаты по плану | Характеристика Помещений | Общая площадь (кв.м.) |
| 2 | VI | Х | Х | Х |
| 2 | VI | Х | Х | Х |
| 2 | VI | Х | Х | Х |
| **ИТОГО** |  |  |  | **Х** |

в дальнейшем именуемые **«Помещения»**.

* 1. Характеристики Помещений определены в соответствии с техническим паспортом ХХХ.

Помещения отмечены на копии поэтажного плана, прилагаемого к настоящему Договору.

* 1. Помещения передается в аренду для использования в целях размещения офиса.
  2. Помещения являются собственностью Арендодателя в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права серии ХХ АБ ХХХХ, выданным ХХХ, регистрационная запись № ХХХ.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его подписания Сторонами.
   2. В случае, если Арендатор не исполняет в указанный срок обязательства, указанные в пунктах 5.5, 5.6. настоящего Договора, настоящий Договор утрачивает свою силу и считается недействительным.
   3. Срок действия настоящего Договора (срок аренды Помещений) устанавливается по ХХХ г. включительно.
   4. В случае, если Арендатор продолжает пользоваться Помещениями после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае Арендодатель вправе в любое время отказаться от настоящего Договора, предупредив об этом Арендатора за две недели.
   5. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ**

* 1. Арендодатель передает Арендатору Помещения после исполнения Арендатором обязательств, указанных в пунктах 5.5, 5.6. настоящего Договора. Передача Помещений производится по Акту приема – передачи, который подписывается уполномоченными представителями Сторон и является неотъемлемой частью настоящего Договора.
  2. По истечении установленного в п. 2.3. настоящего Договора срока аренды Арендатор обязуется освободить Помещения и вернуть их Арендодателю по Акту приема - передачи не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора.
  3. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязуется освободить Помещения и вернуть их Арендодателю по Акту приема - передачи не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

* 1. **Права Арендодателя:**

4.4.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право на беспрепятственный вход в арендуемые Помещения с целью их периодического осмотра на предмет соблюдения условий их эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством. Осмотр Помещений может производиться в рабочие дни с 10 до 19 часов в присутствии представителей арендатора. Арендодатель уведомляет Арендатора о планируемом осмотре за 2 часа. В случае аварийных ситуаций осмотр может производиться Арендодателем в любое время суток.

4.4.2. Арендодатель вправе повышать арендную плату за Помещения в случаях, предусмотренных п. 5.3. настоящего Договора.

* 1. **Арендодатель обязуется:**
     1. Передать Помещения Арендатору.
     2. Производить за собственный счет капитальный ремонт Помещений, связанный с общим капитальным ремонтом здания или его части.
     3. Предоставить Арендатору 1 (одно) парковочное место на прилегающей к зданию Арендодателя территории в целях наземной парковки.
  2. **Права Арендатора:**
     1. По истечении срока настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора аренды Помещений на новый срок.
     2. Арендатор имеет право сдачи Помещений в субаренду или безвозмездное пользование только с письменного согласия Арендодателя.
     3. Арендатор вправе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица только с письменного согласия Арендодателя.
     4. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другим лицам (переуступка).
     5. Арендатор не вправе устанавливать какие-либо вывески и торговые знаки возле, на фасаде и над зданием или Помещениями, а также на окнах, дверях, ограждении или воротах, без согласования с Арендодателем.
  3. **Арендатор обязуется:**
     1. Принять Помещения от Арендодателя по Акту приема-передачи.
     2. Использовать Помещения исключительно по прямому назначению в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.
     3. Содержать и эксплуатировать Помещения в соответствии с техническими правилами, правилами санитарной и противопожарной безопасности, обеспечивать экологическую безопасность Помещений.
     4. Соблюдать правила, установленные Арендодателем в отношении мест общего пользования, а также установленный Арендодателем порядок и режим эксплуатации здания и территории Арендодателя, входа в здание, Помещения, перемещения по ним и выхода из них сотрудников и посетителей Арендатора.
     5. Вносить арендную плату за пользование Помещениями в сроки и в размере установленные настоящим Договором. Производить другие платежи предусмотренные настоящим Договором.
     6. Самостоятельно и за свой счет устранять вред, причиненный Помещениям по вине Арендатора и/или его сотрудников и посетителей.
     7. В случае аварий немедленно уведомлять об этом Арендодателя и принимать все необходимые меры к устранению последствий этих аварий. Если в результате аварий, происшедших по вине Арендатора, Арендодателю причинен ущерб, то он возмещается Арендатором в полном объеме.
     8. За свой счет осуществлять текущий и косметический ремонт Помещений.
     9. Самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерно-технических систем арендуемого Помещений (центрального отопления, электроснабжения, вентиляции и т.д.), производить их профилактическое обслуживание и текущий ремонт.
     10. Обеспечить Арендодателю доступ в Помещения для проведения осмотра в рабочие дни с 10 до 19 часов, а также в любое время суток в случае аварийных ситуаций.
     11. Обеспечить доступ специалистов в арендуемые Помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно - технических служб.
     12. Если арендуемые Помещения в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает их своими силами и за свой счет.
     13. Не производить неотделимых улучшений, а так же перепланировок и переоборудования Помещений без письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, а так же перепланировок и переоборудования арендованных Помещений, произведенных с согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.
     14. Письменно в трехдневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.
     15. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении, в сроки, предусмотренные настоящим Договором, освободить Помещения и вернуть их Арендодателю по Акту приема-передачи с неотделимыми улучшениями, в исправном состоянии, с учетом нормального износа, не требуя возмещения средств, вложенных во все произведенные в Помещениях перестройки и переделки.

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Ставка арендной платы по настоящему Договору устанавливается в размере **ХХ** за один квадратный метр общей площади в год, в том числе НДС 20% - **ХХХ.**
   2. Расходы по содержанию и эксплуатации арендованных Помещений, а также по оплате энергоснабжения, теплоснабжения, горячей и холодной воды, канализации, коммунальных услуг, пользования земельным участком, на котором расположено здание, вывоз бытовых отходов и уборка Помещений входят (включены) в арендную плату.
   3. Арендная плата за пользование Помещением начисляется и подлежит оплате с даты подписания Акта приема-передачи к настоящему Договору аренды.
   4. Арендатор вносит арендную плату на расчетный счет Арендодателя за первый месяц в течение 5 дней после подписания настоящего Договора, а в дальнейшем за каждый месяц вперед с оплатой не позднее 25 числа каждого месяца, предшествующего расчетному.
   5. В течение 5 дней после подписания настоящего Договора, Арендатор обязан внести на расчетный счет Арендодателя денежную сумму, равную арендной плате за 1 (один) месяц. В течение действия настоящего Договора данная денежная сумма является обеспечением исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. При соблюдении Арендатором условий настоящего Договора эта денежная сумма засчитывается в оплату за последний месяц срока действия настоящего Договора аренды (срок аренды Помещений).
   6. Если Арендатор задерживает арендную плату, а также иные платежи, причитающиеся Арендодателю в соответствии с настоящим Договором, то Арендодатель вправе зачесть денежную сумму, уплаченную Арендатором в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора, в счет полного или частичного погашения задолженности Арендатора, а Арендатор обязан в течение 10 дней восстановить эту сумму. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендатора с письменным уведомлением за 2 (два) месяца до предполагаемого расторжения денежная сумма, уплаченная Арендатором в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора, засчитывается в оплату за последний месяц срока действия настоящего Договора аренды (срок аренды Помещений).

При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя в случае не исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, денежная сумма, уплаченная Арендатором в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора, остается в собственности Арендодателя в качестве возмещения убытков, вызванных досрочным расторжением настоящего Договора.

* 1. Все платежи по настоящему Договору производятся Арендатором денежными средствами в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Арендодателя.
  2. К отношениям Сторон по настоящему Договору положения ст. 317.1 ГК РФ не применяются (проценты за пользование денежными средствами в рамках положений ст. 317.1 ГК РФ не начисляются и выплате не подлежат).
  3. Стоимость парковочного места устанавливается в размере **ХХХ** за одно парковочное место в месяц, в том числе НДС 20 % ХХХ.

**6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по взаимному согласию Сторон, выраженному в письменной форме.

6.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

* использования Арендатором Помещений не по целевому назначению;
* ухудшения Арендатором состояния Помещений;
* нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы;
* передачи Арендатором Помещений или арендных прав (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя (нарушение условий п.п. 4.3.2 - 4.3.4. настоящего Договора);
* уклонения Арендатора от подписания в установленный срок Акта приема - передачи Помещений;
* нарушения Арендатором условий пунктов 4.3.5., 4.4.4., 4.4.5., 4.4.7., 4.4.9. – 4.4.12., 4.4.14.- 4.4.15. настоящего Договора;

В случае одностороннего отказа Арендодателя настоящий Договор считается расторгнутым во внесудебном порядке с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от исполнения настоящего Договора.

6.3. Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно направив письменное уведомление Арендатору за 2 (Два) месяца до предполагаемой даты прекращения договорных отношений, в следующих случаях:

* передачи Арендодателем всего здания в аренду или его продажи;
* принятия Арендодателем решения об отчуждении Помещений любым способом.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут судом по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
   2. В случае неуплаты или несвоевременной уплаты Арендатором арендной платы и других платежей, установленных настоящим Договором, Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.
   3. В случае несвоевременного освобождения и передачи Помещений Арендодателю по истечении срока аренды или в случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% от общей суммы арендной платы за весь срок аренды за каждый день просрочки возврата Помещений.
   4. Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.
2. **РАЗРЕШЕНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ**
   1. Споры и разногласия, возникшие в связи с настоящим Договором, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.
3. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Во всем, что не определено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон.
   3. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в г. Москве в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**Юридические адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **АрендОДАТЕЛЬ:** | **АрендатОР:** |
| **ООО**  **Адрес:**  **ИНН ОГРН**  **Банковские реквизиты** | **ООО**  **Адрес:**  **ИНН ОГРН**  **Банковские реквизиты** |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ**  Генеральный директор  ООО  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО  М.П. | **АРЕНДАТОР**  Генеральный директор  ООО  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО  М.П. |