

**ДОГОВОР**  
**АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № \_\_\_\_\_**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

ООО «ТЕРМИНАЛ-17», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Николаева А.А. действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО " \_\_\_\_\_", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно Стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

### **1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату нежилые помещения, находящиеся в здании, расположенном по адресу: **г. Москва, ул. Иркутская, д.17 стр. 3**, в дальнейшем именуемом «Здание», а именно следующие Помещения:  
**1-й этаж: помещение № \_\_\_\_\_, площадь \_\_\_\_\_ кв.м.,**  
**3-й этаж: помещение № \_\_\_\_\_ площадь \_\_\_\_\_ м.кв. помещение № \_\_\_\_\_ площадь \_\_\_\_\_ м.кв.,**  
**всего \_\_\_\_\_ кв. м. полезной площади** (далее «полезная площадь») (Приложение №1 к Договору).

Арендатор в период действия Договора имеет право пользоваться всеми местами общего пользования указанного здания, за исключением технических помещений, необходимых для обслуживания коммуникаций и инженерных сетей здания. Арендатор обязан пользоваться местами общего пользования здания только в соответствии с их целевым назначением.

1.2. Передаваемые по настоящему Договору Помещения принадлежит Арендодателю на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации прав серия 77АЖ 567745 от 01.08.2008 г.).

1.3. Целевое назначение помещений – размещение офиса. Данное условие в соответствии со ст. 432 ГК РФ является существенным условием настоящего Договора.

### **2. Срок действия Договора**

2.1. Срок действия Договора – с \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. включительно.

2.2. Договор может быть досрочно прекращен в соответствии с Разделом 7 настоящего Договора.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия настоящего Договора.

2.4. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

### **3. Порядок передачи помещений**

3.1. Передача Помещений производится по Акту приема-передачи, который подписывается Сторонами. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью данного Договора (Приложение 2). В Акте приема-передачи должно быть указано техническое состояние Помещений на момент сдачи их в аренду.

3.2. Арендодатель передает Арендатору ключи от всех дверных замков Помещений. Дубликаты ключей от всех дверных замков Помещений остаются у Арендодателя.

### **4. Права и обязанности Сторон**

#### **4.1. Арендодатель обязан:**

4.1.1. Передать соответствующие Помещения после подписания настоящего Договора по Акту приема-передачи.

4.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещениями и пропуску в них посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не

вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.

4.1.3. Устранять неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих системах по содержанию Помещений в нормальных условиях, в случае, если такие ситуации произошли не по вине Арендатора.

4.1.4. Обеспечить тепловой режим, исправность системы канализации, а также – снабжение Помещений электроэнергией и водой, необходимое для нормального использования Помещения.

4.1.5. Осуществлять уборку мест общего пользования Здания, а также уборка арендуемых помещений \_\_\_\_\_ раза в неделю.

4.1.6. Извещать Арендатора о введении и пересмотре Правил пользования Зданием, Помещениями, площадями общего пользования.

4.1.7. Производить капитальный ремонт Помещений.

#### **4.2. Арендатор обязан:**

4.2.1. Принять Помещения в соответствии с Актом приема-передачи.

4.2.2. Использовать Помещения исключительно в соответствии с их целевым назначением, указанным в п.1.3. настоящего Договора. Соблюдать установленные Арендодателем Правила пользования зданием и помещениями (подписав настоящий договор, Арендатор подтверждает, что ознакомился и согласен с Правилами пользования зданием и помещениями).

Режим эксплуатации помещений с 07.00 утра до 22.00 вечера.

4.2.3. Не использовать Помещения для каких-либо целей или деятельности, которые являются незаконными, вызывающими шум, опасными, или которые могут доставить или причиняют неудобства, или наносят ущерб Арендодателю или любому другому лицу, а также представляют опасность для Помещения или Здания.

4.2.4. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.5. Содержать Помещения полезной площади в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия.

4.2.6. За свой счет производить текущий ремонт Помещений полезной площади.

4.2.7. В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещения сотрудников аварийно-технических служб.

В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, принимать все необходимые меры к устранению их последствий. Оплачивать расходы Арендодателя, связанные с ликвидацией аварий, произошедших по вине Арендатора, или устранять последствия аварий самостоятельно.

4.2.8. Не производить перепланировку и переоборудование Помещений, не вносить какие-либо изменения, которые могут затронуть конструкцию или внешний вид Здания, а также не вносить изменения в инженерные системы Здания и Помещений (электроснабжения, водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции и других) без письменного разрешения Арендодателя. В случае необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещений, Арендатор на этапе подготовки Технического задания - согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку Рабочего проекта силами специализированной организации, представляет Рабочий проект на утверждение Арендодателю, обеспечивает соблюдение всех норм безопасности и контроля в процессе проведения работ, по окончании работ – представляет Арендатору исполнительную документацию. Согласование на проведение перепланировок с уполномоченными государственными органами, в соответствии с действующим в городе Москве порядком, осуществляется Арендатором самостоятельно и за его счет после получения письменного разрешения Арендодателя на перепланировку. Выполненные перепланировки (изменения, дополнения, улучшения) Помещения Арендатор обязан зарегистрировать в уполномоченных государственных органах, своими силами и за свой счет, и получить соответствующие документы.

4.2.9. Не менять существующие дверные замки Помещений без письменного согласия Арендодателя.

4.2.10. Выполнять требования местных органов власти по содержанию фасада Здания. Не вывешивать никаких вывесок, за исключением тех, на которые было дано предварительное

письменное согласие Арендодателя. Согласие Арендодателя не освобождает Арендатора от получения всех необходимых разрешений и согласований органов власти и управления г. Москвы в тех случаях, когда получение таких разрешений предписано нормами федеральных и/или муниципальных законодательных и иных актов.

4.2.11. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану находящихся в Помещении материальных ценностей.

4.2.12. Не устанавливать охранных систем с выводом на пульт милиции без письменного согласования с Арендодателем.

4.2.13. Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку Помещений полезной площади.

4.2.14. Обеспечить беспрепятственный допуск в Помещения полезной площади представителей Арендодателя с целью контроля за использованием Арендатором Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.15. За 1 (один) месяц до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок, в случае наличия такого желания.

4.2.16. По истечении срока действия Договора, а также в случае досрочного прекращения Договора, освободить Помещение от своего имущества и передать его Арендодателю в состоянии не хуже того состояния, в котором Арендатор получил Помещения, с учетом нормального износа. В случае невыполнения этой обязанности Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки в объеме стоимости работ, которые произведет Арендодатель для приведения Помещений в нормальное состояние.

4.2.17. Возврат Арендатором Арендодателю Помещений оформляется Актом возврата Помещений, подписанным Сторонами в течение 3 (трех) дней с момента истечения срока действия или прекращения Договора.

#### **4.3. Арендодатель имеет право:**

4.3.1. Инспектировать Помещения на предмет их технического состояния и целевого использования в присутствии представителей Арендатора и во время, согласованное с Арендатором. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

4.3.2. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации Помещения, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.

4.3.3. Постоянно контролировать Помещения и места общего пользования, включая право закрывать их или вносить изменения в их конструкцию, инженерные системы и оборудование, а также прекращать обслуживание, обеспечиваемое в их отношении, производить реконструкцию и капитальный ремонт Здания, а также изменять порядок и правила обслуживания Здания. При выполнении таких работ Арендодатель обеспечивает приемлемый для Арендатора доступ в Помещение, а также – условия, чтобы такие работы не оказывали существенного влияния на осуществление Арендатором своей деятельности или на использование им Помещений.

4.3.4. Производить капитальный ремонт Помещения, предварительно уведомив Арендатора о сроках, объеме и графике проведения работ. Осуществлять технический надзор за проведением работ в процессе проведения капитального ремонта.

4.3.5. Входить в Помещения в любое время при возникновении аварийных ситуаций, а также в любое другое согласованное с Арендатором время, в присутствии представителей Арендатора или при отсутствии работников и прочего персонала Арендатора.

4.3.6. В течение последнего месяца Срока аренды Арендодатель вправе показывать Помещения потенциальным Арендаторам. Визиты Арендодателя не должны существенным образом нарушать деятельность Арендатора.

4.3.7. Разрешать осуществление работ или изменений в отношении любой части Здания, включая Помещения, по своему усмотрению.

4.3.8. В случае нарушения Арендатором взятых на себя по настоящему Договору обязательств удерживать имущество Арендатора в арендуемом им помещении до момента полного устранения Арендатором допущенных нарушений либо оплаты суммы долга.

#### **4.4. Арендатор имеет право:**

4.4.1. Пользоваться Помещениями на условиях Договора.

4.4.2. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендодателя вследствие нарушения

им норм действующего законодательства РФ и Договора.

4.4.3. С письменного согласия Арендодателя сдавать все Помещения или их часть в субаренду.

4.4.4. С письменного согласия Арендодателя, производить Улучшения, не нарушающие требования, предъявляемые к данным Помещениям. Право собственности на неотделимые Улучшения, произведенные с разрешения Арендодателя, по прекращении действия Договора автоматически переходят к Арендодателю, и затраты на производство этих Улучшений Арендатору не компенсируются. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

4.4.5. На время действия настоящего Договора Арендатор вправе пользоваться местами для парковки, в количестве 1 места.

## **5. Платежи и порядок расчетов по Договору**

5.1. Ежемесячная арендная плата по Договору исчисляется из расчета \_\_\_\_\_ руб. за кв. метр в месяц и составляет \_\_\_\_\_ рублей, включая НДС 18% \_\_\_\_\_ руб., куда включены затраты Арендодателя на обеспечение помещений электроэнергией, тепло- и водоснабжением, на услуги по частной и вневедомственной охране здания, уборка площадей в соответствии с п. 4.1.5. Договора.

5.2. В случае увеличения расходов Арендодателя, связанных с уплатой платежей за пользование земельным участком, за отопление, водоснабжение, канализацию, электроэнергию, Арендатор согласен с увеличением арендной платы на сумму увеличения платы за пользование земельным участком, за отопление, водоснабжение, канализацию, электроэнергию в части, приходящейся на Помещение.

5.3. Порядок уплаты арендной платы:

5.3.1. Арендатор производит первый платеж не позднее 3 (трех) банковских дней с момента подписания настоящего Договора, в размере двух ежемесячных платежей, указанных в п.5.1. настоящего договора. Этот платеж засчитывается Арендодателем в счет оплаты за первый и последний месяц срока аренды. Последним месяцем аренды считается последний месяц действия настоящего договора в соответствии с п.2.1. Договора, а в случае досрочного расторжения Договора – последний месяц перед передачей Арендатором помещений в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

Арендная плата за последний месяц срока аренды по настоящему Договору является суммой, не подлежащей возврату или зачету в счет арендных платежей, в случае досрочного расторжения Договора по вине или по инициативе Арендатора. В этом случае стороны рассматривают уплату указанной суммы в качестве штрафной санкции.

5.3.2. Начиная со второго месяца аренды Арендатор выплачивает сумму, указанную в п. 5.1. настоящего Договора ежемесячно, до 5-го числа месяца, подлежащего оплате.

5.4. Своевременная оплата указанных платежей, является, в соответствии со ст.432 ГК РФ, существенным условием настоящего Договора.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. Претензии о возмещении убытков, причиненных действиями Сторон, оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения, обоснование нарушения и понесенных потерь, содержание требования и рассматриваются в тридцатидневный срок с момента получения претензии.

6.2. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п.п. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 настоящего Договора, Арендодатель вправе начислить, а Арендатор в таком случае обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере (0,5 %) от суммы, подлежащей уплате, за каждый день просрочки. Убытки, при их наличии, взыскиваются сверх неустойки.

6.3. Если до даты подписания Акта сдачи помещения Арендатор не вывезет все свое имущество (собственность Арендатора) из Помещения, Арендодатель вправе по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть из Помещения, не неся при этом ответственности перед Арендатором за его утерю, а Арендатор принимает на себя все расходы, понесенные в связи с таким перемещением.

В случае несвоевременного возврата Помещения Арендодатель вправе начислить, а Арендатор в таком случае обязан уплатить Арендодателю помимо убытков пеню в размере (10%) от

размера месячной Арендной платы за каждый день просрочки.

6.4. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать прочие действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора (несогласованные с органами исполнительной государственной власти перепланировка Помещений, использование фасада здания, функциональное использование Помещений, а также прочее), и при этом адресовать их Арендодателю, то Арендодатель незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, а Арендатор обязуется оплатить, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления, такие штрафы в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений.

6.5. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещений, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Помещений в аренду.

6.6. В случае нанесения ущерба Помещениям, Арендатор, в течение 14 (четырнадцати) банковских дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего подтверждённого требования, обязан возместить все убытки, понесенные Арендодателем.

Ответственность за задержку компенсации указанных убытков регулируется на тех же условиях, что и ответственность за задержку оплаты арендной платы.

## **7. Досрочное расторжение Договора аренды**

7.1. Арендодатель, в соответствии со ст. 450 ГК РФ, имеет право в одностороннем порядке без обращения в суд расторгнуть настоящий Договор с уведомлением Арендатора за 3 (три) дня в следующих случаях:

- при использовании Арендатором Помещений не по назначению, указанному в п.1.3. настоящего Договора;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещений;
- если Арендатор не внес арендную плату в течение 10 (десяти) дней с момента наступления срока внесения арендной платы;
- если Арендатор сдает Помещения в субаренду без согласия Арендодателя;
- если Арендатор произвел без согласия Арендодателя перепланировку арендуемых Помещений.

В указанных случаях Договор считается расторгнутым по вине Арендатора.

Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор без указания причин с уведомлением Арендатора за 30 (Тридцать) дней.

С момента отправления уведомления Арендатору и по истечении соответствующего срока Договор считается расторгнутым.

При расторжении Договора в соответствии с условиями настоящего пункта Договора обязательства сторон по возмещению убытков, обязательства Арендатора по уплате платежей, установленных в п.5.1-5.4., а также обязательства Арендатора по уплате неустоек и пени не прекращаются.

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Условия расторжения устанавливаются Сторонами в соглашении о расторжении.

7.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор оплачивает Арендодателю плату до даты фактического прекращения использования Помещений Арендатором и передачи Помещений Арендодателю.

7.4. Арендатор не позднее 5 (Пяти) дней с момента досрочного расторжения Договора обязан передать Арендодателю Помещения в исправном состоянии, с учетом нормального износа, предварительно освободив Помещения от принадлежащего Арендатору имущества и мусора.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один хранится у Арендодателя, один – у Арендатора.

8.2. Договор может быть изменен или дополнен на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения оформляются в виде приложений к Договору, являются его

неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Все протоколы, соглашения и переписка, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента вступления Договора в силу.

8.4. В случае изменения реквизитов одной из сторон, она обязана незамедлительно уведомить об этом другую сторону. В противном случае исполнение стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

8.5. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

8.6. Все названия глав настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.

**Приложения:**

- План расположения помещений передаваемых в аренду.
- Акт приема-передачи помещений.

**9. Реквизиты и подписи Сторон**

<p><b>Арендодатель:</b> <b>ООО «ТЕРМИНАЛ-17»</b> Адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2 ОГРН 1045009569483 ИНН 5047063291 Р/с 40702810801300000386 в ОАО «Альфа-Банк» г. Москва К/с 30101810200000000593 БИК 044525593 Тел/факс 7307777</p>	<p><b>Арендатор:</b></p> <p>Тел./факс _____</p>
<p>Генеральный директор _____ А.А. Николаев</p>	<p>Генеральный директор _____</p>

**АКТ  
ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**

г. Москва, ул. Иркутская, д.17, стр. \_\_, помещения: 1-й этаж: помещение № \_\_ площадь \_\_\_\_ кв.м.,  
\_\_-й этаж: помещение № \_\_ площадь \_\_\_\_ кв.м., помещение № \_\_ площадь \_\_\_\_ кв.м.

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**ООО «ТЕРМИНАЛ-17»**, именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Николаева А.А. действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО "\_\_\_\_\_", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно Стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

На основании заключенного сторонами Договора аренды №\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., Арендодатель передает Арендатору во временное пользование нежилые помещения, находящиеся в здании, расположенном по адресу: **г. Москва, ул. Иркутская, д.17 стр. \_\_**, а именно следующие Помещения: 3-й этаж: помещение № \_\_ площадь \_\_\_\_ м.кв. помещение № \_\_ площадь \_\_\_\_ м.кв., 1-й этаж: помещение № \_\_, площадь \_\_\_\_ кв.м, всего \_\_\_\_\_ кв.м. полезной площади, в соответствии с Приложением №1 к Договору.

Передаваемые помещения оборудованы:

Наименование оборудования	Модель	Количество, ед.	Расположен, номер помещения на Плате арендуемых помещений (Приложение № 1 к Договору)

Техническое состояние передаваемого нежилого помещения соответствует требованиям по его эксплуатации.

Ключи от арендуемых помещений переданы Арендатору.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

<b>Арендодатель:</b>	<b>Арендатор:</b>
ООО «ТЕРМИНАЛ-17»	.
Генеральный директор  _____ А.А. Николаев	_____