# ДОГОВОР

# АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**именуемый в дальнейшем «Арендодатель» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» **,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны (вместе именуемые – «Стороны»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ**

 **1.1.** Определения. В настоящем Договоре, если контекстом не предусматривается иное, следующие слова и выражения будут иметь нижеследующие значения:

«**Договор Аренды**», **«Договор»** означает настоящий Договор Аренды, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор Аренды (если таковые имеются);

**«Здание» -** нежилое Здание, являющееся пристройкой к жилому многоквартирному дому расположенное по адресу: Россия, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_\_, пом. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.;

**«Объект»** - нежилые помещения, входящие в состав Здания, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м. принадлежащие Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_ гг. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Свидетельство серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданное \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

**«Помещение»** – нежилые помещения, входящие в состав Объекта, передаваемые Арендатору в аренду и предназначенные для ведения Арендатором деятельности в соответствии с Целевым назначением (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., расположенные на первом этаже Здания, ограниченные внутренними поверхностями внешних стен, потолочных перекрытий, пола, в соответствии с границами, установленными Сторонами Стороны подтверждают, что указанные данные позволяют определенно установить имущество, подлежащее передаче Арендатору в соответствии с предметом Договора;

«Акт приема-передачи» означает документ, подтверждающий передачу Помещения Арендодателем Арендатору;

«Акт сдачи-приемки» означает документ, подтверждающий передачу Помещения Арендатором Арендодателю по окончании Срока Аренды;

«**Арендная Плата**» означает плату за пользование Помещением в размере, предусмотренном настоящим Договором, уплачиваемую Арендатором Арендодателю;

 «Вывеска» означает вывеску, содержащую информацию об Арендаторе, размещаемую в месте нахождения Арендатора;

**«Гарантийный платеж»** означает сумму, уплачиваемую Арендатором Арендодателю, в размере, предусмотренном настоящим Договором, в качестве обеспечения надлежащего и своевременного выполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору;

«Дата Начала Аренды» означает дату передачи Помещения Арендодателем Арендатору, установленную в Акте приема-передачи, а в случае уклонения Арендатора от подписания Акта приемки-передачи - дата фактического занятия Помещения Арендатором;

«Инженерные Сети» означает совокупность сооружений и коммуникаций, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции и кондиционирования;

«Рабочий День» означает любой день, не являющийся праздничным или выходным днем в Российской Федерации;

«**Целевое назначение**» означает использование Помещения для целей организации в нем Бара, Кафе, Ресторана а также технических и административных помещений, необходимых для функционирования Помещения, в соответствии с Целевым назначением;

«Согласования» означает лицензии, разрешения, одобрения, акты регистрации, а также прочие необходимые согласия как публичного, так и частного характера;

«Срок Аренды» означает период времени, на который Арендодатель предоставляет Арендатору Помещение на праве аренды во временное владение и пользование;

 «**Государственный Орган**» означает органы законодательной, исполнительной или судебной власти, а также любых уполномоченных ими должностных лиц;

«**Дни Платежей**» означает соответствующие даты, в которые подлежат оплате соответствующие суммы по настоящему Договору Аренды, «**День Платежа**» означает один из них;

**«Места Общего Пользования»** означает входы и входной вестибюль, обеспечивающие доступ к Помещению, общедоступные лестницы и лестничные площадки, общедоступные туалетные комнаты, а так же иные площади, предназначенные для совместного использования посетителями Здания и Объекта и/или двумя и более Арендаторами Здания и их персоналом и/или используемые для обслуживания не менее двух помещений в Здании;

«**Налоги**» означает налоги, предусмотренные законодательством Российской Федерации;

**«Обстоятельства Непреодолимой Силы»** означает чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, право конфискации имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при том, что недостаток денежных средств не может являться Обстоятельством Непреодолимой Силы;

**«Работы Арендатора»** означает любые работы (включая работы по отделке, улучшениям или дополнениям в Помещении) которые могут быть произведены Арендатором в Помещении в течение Срока Аренды исключительно с согласия Арендодателя;

 **1.2.** Толкование. В настоящем Договоре, если иное не предусмотрено контекстом:

 **1.3.** определения в единственном числе относятся также к определениям во множественном числе, и наоборот;

 **1.4.** упоминания лиц относятся как к физическим, так и к юридическим лицам;

 **1.5.** ссылки на номера статей и приложений являются ссылками на соответствующие Статьи настоящего Договора и Приложения к нему;

 **1.6.** любые обязательства какой-либо из Сторон не допускать каких-либо действий или бездействия включает обязательство не допускать таких действий или бездействия со стороны собственников, должностных лиц, представителей, служащих и аффилированных лиц этой Стороны;

 **1.7.** заголовки статей, пунктов и Приложений даны исключительно для удобства и не влияют на толкование настоящего Договора.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 **2.1.** Арендодатель предоставляет Арендатору на праве аренды во временное владение и пользование Помещение, общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв. м., с характеристиками, указанными в п. 1.1. Договора, а Арендатор обязуется его принять и своевременно оплачивать Арендную Плату на условиях и в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

 **2.2.** Помещение оборудовано следующими инженерными сетями и коммуникациями:

* Системой кондиционирования;
* Центральным отоплением;
* Электроснабжением;
* Системой охранно-пожарной сигнализации;
* Охранной сигнализацией.

 **2.3.** Помещение предоставляется Арендатору исключительно для использования по Целевому назначению \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 **2.4.** Арендодатель гарантирует, что:

 **2.5.**  Со стороны третьих лиц не имеется претензий в отношении права владения, использования или распоряжения Объектом включая Помещение, которые бы противоречили правам, гарантированным Арендатору по Договору, либо могли бы привести к расторжению Договора или дополнительным расходам со стороны Арендатора.

 **2.6.**  Использование Помещения по Целевому назначению соответствует правилам использования Помещения и функционирования Здания, установленным государственными и муниципальными властями.

1. **СРОК АРЕНДЫ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Срок действия Договора и Срок аренды истекают «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,20\_\_\_\_\_\_ года.

**3.1.** Срок Аренды по настоящему Договору Аренды не подлежит продлению или возобновлению в силу закона, а также Арендатор не имеет никаких преимущественных прав по настоящему Договору Аренды или в отношении Помещения. Стороны договариваются, что Арендатор по настоящему Договору Аренды не имеет преимущественного права на заключение Договора Аренды на новый срок, предусмотренного статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (за исключением случая, указанного в п. 3.3. настоящего Договора Аренды). Арендодатель настоящим возражает против использования Помещения Арендатором после истечения Срока Аренды.

 **3.2.** При соблюдении всех условий настоящего Договора Аренды Арендатор имеет право заключить Договор Аренды на новый срок при условии, что:

* при реализации такого права ставка Арендной Платы во вновь заключаемом договоре аренды подлежит согласованию между Арендодателем и Арендатором, как указано ниже;
* Арендатор не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения Срока Аренды направит Арендодателю уведомление о своем намерении заключить Договор Аренды на новый срок.

После направления такого уведомления и получения его Арендодателем не позднее срока, установленного настоящим пунктом (за 3 месяца до истечения Срока Аренды), Арендодатель и Арендатор должны путем переговоров согласовать новый размер Арендной Платы, а также срок действия нового договора аренды.

Если Арендодатель и Арендатор не смогут прийти к соглашению относительно размера Арендной Платы на срок действия нового договора аренды и срока его действия до даты, наступающей за 2 (два) месяца до истечения Срока Аренды, то право продления, прекращается, настоящий Договор Аренды прекращается (за исключением неисполненных обязательств сторон на момент прекращения договора) по истечении Срока Аренды и Арендатор обязан возвратить Помещение в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

 **3.3.** Если Арендодатель и Арендатор согласуют размер Арендной Платы на срок действия нового договора аренды и срок его действия до даты, наступающей за 2 (два) месяца до истечения Срока Аренды, то Стороны обязуются подписать новый договор аренды на согласованный срок на условиях настоящего Договора Аренды, за исключением:

* Ставки Арендной Платы, согласованной Сторонами на срок действия нового договора аренды;
* Гарантийного платежа, размер которого должен быть приведен в соответствие с новым размером Арендной Платы;
* Срока Аренды по новому договору аренды, согласованному Сторонами.

При неоднократном существенном нарушении условий настоящего Договора в течение срока его действия Арендатор теряет право на заключение договора аренды на новый срок.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

 **4.1.** Передача Помещения Арендодателем и принятие его Арендатором во временное владение и пользование производится по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами не позднее срока, указанного в п. 4.2. настоящего Договора.

 **4.2.** Стороны обязуются подписать Акт приемки-передачи не позднее «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,20\_\_\_\_\_\_ года. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта приемки-передачи от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,20\_\_\_\_\_ года, для целей начисления Арендной Платы по настоящему Договору, обязательство Арендодателя по передаче Помещения Арендатору считается исполненным в дату фактического занятия Помещения Арендатором.

 **4.3.** Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Сторонами Арендодатель передает Арендатору ключи от арендуемого Помещения.

 **4.4.** Помещение должно быть передано Арендатору в состоянии, позволяющем использовать Помещение по его Целевому назначению.

 **4.5.** Арендодатель уведомил Арендатора обо всех имеющихся в Помещении недостатках. Арендатор имел возможность до заключения настоящего Договора осмотреть Помещение с целью проверки его состояния и исправности находящегося в нем оборудования.

 **4.6.** С письменного согласия Арендодателя Арендатор вправе за свой счет производить подготовку Помещений к использованию, включая прокладку телефонных линий, установку необходимого специализированного оборудования и т.п.

1. **ОБУСТРОЙСТВО (РЕМОНТ) ПОМЕЩЕНИЯ**

 **5.1.** В случае проведения Арендатором в Помещении ремонтных работ, связанных с перепланировкой/переоборудованием/переустройством Помещения, Арендатор своими силами или с привлечением сторонних организаций, но, в любом случае, за свой счет оформляет и регистрирует в установленном законом порядке произведенные изменения в Помещении до окончания срока действия настоящего Договора.

 Оформление и регистрацию в установленном законом порядке произведенных изменений в Помещении Арендатор обязан осуществить в течение 10 (десяти) месяцев (но не позднее истечения срока действия настоящего Договора), исчисляемых со дня окончания любых Работ Арендатора, в результате проведения которых в Помещении произошли изменения (перепланировка и/или переоборудование и/или переустройство).

 **5.2.** Предоставление Арендатором проектной документации на рассмотрение Арендодателю, получение согласований и разрешений (в случаях установленных действующим законодательством) на проведение работ, должно предшествовать началу любых работ. Проектная документация в обязательном порядке должна включать в себя:

* + - Техническое заключение о состоянии несущих и ограждающих конструкций;
		- Проект переустройства/перепланировки Помещения;
		- Проекты по инженерным системам:
* вентиляция/кондиционирование;
* водоснабжение, канализация, дренаж;
* электроснабжение и электроосвещение;
* противопожарные системы;
* слаботочные системы.

Проекты по инженерным системам должны включать в себя функциональные, принципиальные, однолинейные и монтажные схемы, схемы разводок, спецификации оборудования.

Проектные решения должны охватывать все площади арендуемого Помещения. Проектная документация в стадии «РД» («Рабочая Документация») может представляться Арендатором Арендодателю для согласования поэтапно по мере готовности в объеме и по качеству позволяющим Арендодателю принять то или иное решение. Исполнительная документация передается Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента окончания работ.

 **5.3.** Вся проектная документация должна направляться уполномоченному лицу Арендодателя в сопровождении официального письма. Срок согласования Арендодателем проектной документации не должен превышать 10 (десяти) рабочих дней с момента получения такой документации, в объеме и по качеству позволяющей Арендодателю принять то или иное решение.

 **5.4.** Арендатор имеет право начать производить работы после предоставления Арендодателю данных о Подрядной организации, списка сотрудников проводящих строительные работы (с контактной информацией) и только в той части, которая была письменно согласована уполномоченным лицом Арендодателя, а уполномоченное лицо Арендодателя имеет право осуществлять контроль над проведением Арендатором работ во все время проведения таких работ в Помещении в согласованное Сторонами время. При этом Арендатор обязан обеспечить доступ в Помещение уполномоченного лица Арендодателя и в случае необходимости по его требованию представить пояснения по ведущимся в Помещении работам.

 **5.5.** Арендатор при производстве согласованных Арендодателем работ по ремонту и обустройству Помещения, а в случаях необходимости, после получения предварительных разрешений и согласований в соответствующих Государственных органах, обязан обеспечить соблюдение всех действующих Технических регламентов, а также строительных норм и правил, правил техники безопасности, электро-безопасности, противопожарной безопасности и правил охраны труда, а также вести Журнал производства работ. Ответственность за нарушение в процессе производства согласованных Арендодателем работ по ремонту и обустройству Помещения любых (включая, но не ограничиваясь) действующих Технических регламентов, строительных норм и правил, правил техники безопасности и охраны труда, правил электро-безопасности и противопожарной безопасности несет Арендатор в полном объеме.

В случае, если Государственным органом, осуществляющим выдачу разрешений, согласований на проведение Арендатором каких либо работ в Помещении, выданы указания об устранении несоответствий в представленной проектной и технической документации, Арендатор обязан устранить такие несоответствия, в срок согласованный с Арендодателем и предоставить Арендодателю исправленную проектную и техническую документацию.

 **5.6.** При приемке скрытых работ Арендатор в обязательном порядке организует комиссию, в которую входят представители Арендодателя. По результатам приемки скрытых работ составляется Акт, который подписывают все члены комиссии.

 **5.7.** В случае, если у Арендатора возникнет необходимость увеличения электрической мощности в Помещении, сверх указанной в п. 7.1.2. Договора, то все мероприятия, направленные на такое увеличение электрической мощности в Помещении, осуществляются силами и за счет Арендатора. В таком случае Стороны обязаны в дополнительном соглашении к настоящему Договору определить порядок взаимодействия по данному вопросу и порядок расчетов.

 **5.8.** Арендатор в течение всего срока аренды обязан вести должным образом и хранить всю техническую документацию по Помещению, его оборудованию, инженерным системам и коммуникациям в соответствии с действующими нормами и правилами; по требованию Арендодателя или любых полномочных контролирующих органов – предоставлять в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения запроса, требуемую информацию, а при прекращении по любым основаниям настоящего Договора в последний день его действия – в полном объеме передать Арендодателю всю техническую документацию по Помещению, его оборудованию, инженерным системам и коммуникациям.

 **5.9.**  В случае производства Арендатором строительно-монтажных работ (далее - СМР) с нарушением положений действующего законодательства Российской Федерации, настоящего Договора, Арендодатель имеет право:

- обязать Арендатора устранить нарушения;

- приостановить проведение СМР;

- до момента устранения нарушений ограничить доступ Арендатора и его Подрядчика к месту проведения СМР.

1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

 **6.1.** Арендная Плата по настоящему Договору подлежит начислению и оплате Арендатором с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

 **6.2. Арендная плата.**

 **6.2.1. Арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ за Помещение в месяц**, в том числе НДС 18%**.**

 **6.2.2.** Внесение Арендной Платы за первый календарный месяц аренды осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Помещения.

Дальнейшее внесение Арендной Платы осуществляется Арендатором ежемесячно, в порядке предоплаты в срок не позднее 5 (пятого) числа оплачиваемого месяца, а в январе и мае - не позднее 3 (третьего) рабочего дня месяца, на основании настоящего Договора.

Арендная Плата за неполные календарные месяцы аренды рассчитывается пропорционально количеству календарных дней Аренды в указанных месяцах. День передачи и день возврата Помещения включаются в период, за который начисляется Арендная плата.

Сумму ежемесячной Арендной платы Арендатор рассчитывает самостоятельно. Не выставление Арендодателем счета не освобождает Арендатора от обязанности своевременно уплатить Арендную плату на расчетный счет, открытый в банке Арендодателя.

 **6.2.3.** Если Арендатор не вносит Арендную плату за первый календарный месяц аренды в сроки, предусмотренные п. 6.2.2. настоящего договора, то Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, в соответствии со ст. 450.1. ГК РФ. При отказе Арендодателя от исполнения настоящего договора, по основанию, указанному в настоящем пункте, договор считается расторгнутым со дня получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя об отказе от исполнения договора.

Кроме того, если Арендатор не вносит в срок Арендную плату Арендодатель по своему усмотрению вправе ограничить или прекратить доступ Арендатора в Помещение до момента устранения нарушения Арендатором обязательств по оплате Арендной платы.

О факте прекращения доступа в арендуемое Помещение Арендодатель письменно уведомляет Арендатора. В случае приостановки доступа в Помещение Арендодатель не несет перед Арендатором ответственности за любые убытки, возникшие вследствие прекращения доступа в Помещение, а Арендная плата в случае такой приостановки доступа подлежит начислению в полном объеме. Все риски, связанные с возможным причинением таких убытков Арендатору, несет сам Арендатор.

 **6.3.**  Плата за пользование той частью земельного участка, которая занята арендуемым Помещением и прилегающей территории, необходимой для его использования (пропорциональную площади арендуемого Помещения), плата за коммунальные и эксплуатационные услуги, а также плата за размещение Вывески Арендатора не учтена в Арендной плате по настоящему Договору.

Обязанность Арендатора по уплате Арендной платы считается выполненной в день поступления денежных средств на расчетный счет в банке Арендодателя.

 **6.4.** Гарантийный платеж.Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора обязан внести Гарантийный платеж в размере Арендной Платы за один месяц, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ**, в том числе НДС 18%**.**

Если Арендатор не вносит Гарантийный платеж в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, или не пополняет его в указанный срок до размера, установленного Договором то Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, в соответствии со ст. 450.1. ГК РФ. При отказе Арендодателя от исполнения настоящего договора, по основанию, указанному в настоящем пункте, договор считается расторгнутым со дня получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя об отказе от исполнения Договора.

 **6.4.1.** Гарантийный платеж будет являться обеспечением надлежащего и своевременного выполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору. Стороны определили, что к отношениям, связанным с уплатой Арендодателю Гарантийного платежа, положения о займе, коммерческом кредите, установленные законодательством, не применяются. На сумму Гарантийного платежа проценты не начисляются.

 **6.4.2.** Арендодатель будет удерживать Гарантийный платеж у себя в течение всего срока действия Договора и вправе, с письменным уведомлением Арендатора, погашать из Гарантийного платежа следующие суммы:

* + - Расходы, надлежащим образом понесенные Арендодателем в результате нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;
		- Суммы, причитающиеся Арендодателю по условиям настоящего Договора, срок уплаты которых наступил, но которые остаются неуплаченными, для ликвидации просрочки платежа.
		- Суммы возмещения убытков, причиненных виновными действиями Арендатора третьим лицам и имуществу Арендодателя.

Удержание из сумм Гарантийного платежа производится Арендодателем в одностороннем безусловном порядке.

 **6.4.3.** В случае использования Арендодателем Гарантийного платежа в соответствии с пунктом 6.4.2. настоящего Договора Арендатор должен в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения им письменного требования выплатить Арендодателю соответствующую сумму для восстановления первоначального размера Гарантийного платежа.

 **6.4.4.** По истечении 10 (десяти) календарных дней со дня возврата Арендатором Помещения по Акту передачи в связи с окончанием / истечением срока аренды, или расторжением договора по иным основаниям Стороны проводят взаимную сверку расчетов. При наличии у Арендатора существующей задолженности по оплате каких-либо платежей в пользу Арендодателя (задолженность по арендной платы, начисленные суммы пеней, штрафов, сумм возмещения ущерба и проч.) Арендодатель вправе погасить из суммы Гарантийного платежа причитающиеся ему суммы платежей с уведомлением Арендатора о произведенном удержании.

Сумма Гарантийного платежа за вычетом произведенного удержания подлежит возврату Арендатору не позднее, чем через 15 (пятнадцать) календарных дней после возврата Помещения Арендатором по Акту сдачи-приемки Помещения, если иного не предусмотрено настоящим Договором.

В случае, если суммы Гарантийного платежа будет недостаточно для погашения из него всех сумм, причитающихся Арендодателю, Арендатор обязуется оплатить такую задолженность не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней после возврата Помещения Арендатором по Акту сдачи-приемки Помещения.

 **6.4.5.** Арендатор и Арендодатель по дополнительной договоренности могут зачесть Гарантийный платеж, оплаченный Арендатором по данному Договору в качестве части Гарантийного платежа, подлежащего оплате по Договору Аренды, подписанному Сторонами в отношении того же Помещения на новый срок (пункт 3.3. настоящего Договора).

 **6.5.**  В случае законодательного изменения ставки НДС, сумма Арендной платы подлежит изменению в части суммы НДС, входящей в сумму Арендной платы, в соответствии с изменением ставки НДС с даты введения в действие соответствующих изменений в Законодательстве.

Если Арендодатель по каким-либо причинам перестанет быть плательщиком НДС, то сумма Арендной платы не подлежит уменьшению на сумму НДС, входящую в нее. При этом Арендная Плата НДС облагаться не будет.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**7.1. Арендодатель обязан:**

 **7.1.1.** Передать Помещение Арендатору на Срок Аренды по Акту приема-передачи Помещения не позднее срока, указанного в настоящем Договоре, c имеющимися в нем оборудованием и Инженерными сетями, коммуникациями (в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора) для хозяйственно-бытовых нужд Арендатора, а также в состоянии, соответствующем требованиям п. 4.4. настоящего Договора.

 **7.1.2.**  Арендодатель обязуется обеспечить в Помещении:

• теплоснабжение согласно нормам, установленным законодательством;

• электроснабжение установленной мощностью 20 кВт.

При этом Стороны принимают во внимание, что Арендодатель не является ресурсоснабжающей организацией и не отвечает за нарушения работы организаций, оказывающих коммунальные услуги.

 **7.1.3.** В течение срока аренды не препятствовать доступу в Помещение сотрудников Арендатора, клиентов и посетителей Арендатора.

 **7.1.4.**  Проводить капитальный ремонт Помещения, связанный с общим капитальным ремонтом Здания, в котором расположено Помещение. Такая обязанность возникает у Арендодателя только в случае направления ему соответствующего предписания со стороны уполномоченных государственных органов и/или по решению Арендодателя.

**7.1.4.1.**  Стороны определили, что капитальным ремонтом является – ремонт Здания с целью восстановления его ресурса при физическом износе или разрушении, а также при необходимости замены конструктивных элементов Здания.

Стороны договорились, что в целях настоящего пункта конструктивными элементами Здания являются:

- Фундамент – подземная конструкция, основным назначением которой является восприятие нагрузки от Здания и передача ее основанию.

- Стены – конструкции отделяющие помещения здания от внешнего пространства (наружные) или от соседних помещений (внутренние), которые в свою очередь подразделяются – на несущие, т. е. воспринимающие кроме собственного веса нагрузку от перекрытий и крыши, давление ветра и передающие эти нагрузки фундаменту, и ненесущие, т. е. опирающиеся на каркас и воспринимающие только собственный вес в пределах одного этажа.

Стороны отдельно согласовали, что какие-либо работы, связанные с ненесущими стенами в Здании, не являются капитальным ремонтом.

- Отдельные опоры – стойки (столбы или колонны), предназначенные для поддержания перекрытий, крыши, стен и передачи нагрузки от них непосредственно на фундамент.

- Перекрытия – конструкции, разделяющие внутреннее пространство здания на этажи, ограничивающие этажи и расположенные в них помещения сверху и снизу (ограждающие функции) и несущие, кроме собственного веса, полезную нагрузку, т.е. вес людей, оборудования и предметов, находящихся в помещениях (несущие функции).

- Крыша – конструкция, защищающая здание сверху от атмосферных осадков, солнечных лучей и ветра.

- Кровля – верхняя водонепроницаемая оболочка крыши.

**7.1.4.2.** Осуществлять надлежащую эксплуатацию Инженерных сетей Здания (в том числе транзитных, т.е. обеспечивающих более одного помещения в Здании), находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя, которая определяется на основании Акта разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Осуществлять профилактические работы на инженерных системах и коммуникациях Здания; подготовку к отопительному сезону и сдачу отопительной системы представителям теплосетевой компании, необходимые для надлежащей эксплуатации и содержания общего имущества в Здании.

Предоставить Арендатору возможность пользоваться санузлами, расположенными на Объекте.

**7.1.5.**  Незамедлительно информировать Арендатора о ставших ему известных любых повреждениях или разрушениях Здания, в котором находится Помещение.

**7.2. Арендодатель вправе:**

**7.2.1.**  Арендодатель или его доверенное лицо имеет право в любое удобное для Арендатора и Арендодателя время осуществлять проверку Целевого использования Арендатором арендуемых Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора, а также обследования технического состояния Помещения и находящихся в нем инженерного оборудования и инженерных систем, переданных в аренду в соответствие с настоящим Договором. Проверка осуществляется только в присутствии представителя Арендатора.

**7.2.2.** Давать обязательные для исполнения письменные указания об устранении нарушений условий настоящего Договора, с указанием сроков устранения таких нарушений, которые должны неукоснительно соблюдаться Арендатором.

**7.2.3.**  Расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

**7.2.4.**  Требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных Помещению по вине Арендатора.

**7.2.5.**  Осуществлять все иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

 **7.3. Арендатор вправе:**

 **7.3.1.**  С письменного согласия Арендодателя производить отделимые и неотделимые улучшения Помещения. Под неотделимыми улучшениями Стороны понимают работы Арендатора, затрагивающие несущие конструкции Здания, Объекта, Помещения, а также любые работы связанные с Инженерными сетями и/или работы, которые могут повлиять на работу Инженерных сетей, которые могут быть произведены Арендатором в Помещении в течение Срока Аренды исключительно с согласия Арендодателя и не могут быть отделены от Помещения без вреда для Помещения (независимо от размера такого вреда);

**7.3.2.**  С письменного согласия Арендодателя Арендатор вправе устанавливать или использовать дополнительные потребители в пределах допустимых по настоящему Договору мощностей. Все устанавливаемые Арендатором потребители должны быть сертифицированы в установленном порядке.

**7.3.3.** Самостоятельно заключать договоры на уборку Помещения с клининговыми компаниями на свой выбор и телефонными (включая линию интернет) компаниями в целях телефонизации Помещения, с предварительным согласованием с Арендодателем проведения работ связанных с прокладкой сетей в Помещении, либо Здании.

**7.4. Арендатор обязан:**

**7.4.1.** Принять Помещение по Акту приема-передачи Помещения в состоянии, соответствующем требованиям п. 4.4. настоящего Договора в срок, указанный в настоящем Договоре.

**7.4.2.** Использовать Помещение в соответствии с Целевым назначением. Не использовать Помещение:

- в противоречии с Целевым назначением;

- способом, при котором значительно увеличивается уровень шума в Помещении или в Здании в целом;

-способом, который может причинить физический ущерб Зданию или третьим лицам, находящимся в Здании;

- способом или в целях, не соответствующих требованиям законодательства РФ;

- способом, который включает использование каких-либо опасных или загрязняющих веществ;

- способом, который влечет перегрузку полов или потолков Помещения, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Помещение или Здание; или способом, который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы вентиляции, охранной или других систем Помещения или Здания.

**7.4.3.**  Своевременно уплачивать Арендную Плату, установленную настоящим Договором.

 **7.4.4.** Незамедлительно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Помещения и/или Здания.

 **7.4.4.1.** По истечении срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора, возвратить Помещение Арендодателю по Акту сдачи-приемки Помещения в исправном и пригодном к эксплуатации состоянии с учетом нормального износа и неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя с согласованием всех изменений, произведенных в Помещении (переустройство, переоборудование, перепланировка) в уполномоченных государственных и муниципальных органах и организациях (Государственных органах). В случае, если Арендатор, произвел какие либо работы связанные с перепланировкой и/или переоборудованием Помещения, и к моменту передачи Помещения Арендодателю по Акту сдачи-приемки не согласовал такие работы в Государственных органах, Арендатор обязан, по письменному требованию Арендодателя, устранить перепланировки и/или переоборудования, не зарегистрированные в установленном порядке к моменту сдачи помещения, и привести помещение в состояние, соответствующее оформленным и зарегистрированным произведенным изменениям в Помещении.

 **7.4.5.** Не допускать захламления бытовым и строительным мусором Помещения, коридоров, переходов, холлов, основного и запасного выходов из помещения и иных помещений общего пользования, содержать Помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии, обеспечивать его противопожарную безопасность.

В целях выполнения требований Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Постановления Правительства РФ № 390 от 25.04.2012 года «О противопожарном режиме», и/или иных норм, правил, требований, законов, регулирующих общественные отношения в сфере пожарной безопасности, Арендатор обязан обеспечить выполнение вышеуказанных документов, в том числе:

- Назначить приказом ответственных за противопожарное состояние помещений и проведение инструктажей с персоналом;

- Провести обучение и аттестацию ответственных за соблюдение правил противопожарного регламента (ППР);

- Разработать и утвердить инструкции по пожарной безопасности;

- Оборудовать Помещение системой пожаротушения, системой охранно-пожарной сигнализации;

- Обеспечить помещения необходимым количеством огнетушителей, согласно требованиям ППР, информировать Арендодателя о количестве и типах установленных огнетушителей не позднее 5 рабочих дней с момента их установки, вести журнал учета огнетушителей и своевременно осуществлять их проверку, замену или перезарядку;

- обеспечить наличие и своевременно вносить изменения в планы эвакуации людей из помещений при изменении планировки и расстановки оборудования (возведение перегородок, перестановка стеллажей и т.д.);

- Не загромождать пути эвакуации людей при возникновении пожара. Аварийные выходы оборудовать согласно требованиям ППР;

- Оборудовать согласно требованиям ФЗ РФ места для курения. Категорически исключить курение в Помещении;

- Согласовывать с Арендодателем и организовывать согласно требованиям ППР проведение огневых, сварочных работ, а так же:

* Запретить использование в Помещении бенгальских огней, фейерверков, салютов и других пиротехнических изделий, способных повлечь за собой пожар и причинение вреда здоровью людей различной степени тяжести;
* Запретить использование в Помещении источников открытого огня, факелов, свечей, каминов, газовых горелок и подогревателей.

- Выполнять предписания надзорных органов в части, касающейся соблюдения противопожарного режима.

 **7.4.5.1.** За нарушение правил пожарной безопасности при эксплуатации Здания, ответственность в полном объеме несет Арендатор.

 **7.4.6.** При обнаружении аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования своевременно поставить в известность Арендодателя и принять меры к устранению данных неисправностей.

 **7.4.7.** Не производить никаких прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, Инженерных сетей, улучшений, перепланировок и переоборудования Помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя, а в случаях, требующих предварительного согласования в соответствующих Государственных органах, без разрешения и согласования таких работ.

В случае, если Арендатор намерен произвести перепланировку Помещения, он обязан согласовать данную перепланировку с Арендодателем и произвести перепланировку в соответствии с требованиями п. 5. настоящего Договора, законодательства РФ и нормативных актов, регламентирующих данную деятельность, и несет всю ответственность за их соблюдение. Арендатор производит данные работы, включая получение разрешений, согласований, документов БТИ и документов Государственного кадастра недвижимости, за свой счет.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок Инженерных сетей, искажающих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

 **7.4.8.** Содержать Помещение в надлежащем состоянии и при объективной необходимости осуществлять надлежащий текущий ремонт Помещения своими силами и за свой счет. При этом стороны согласовали, что текущий ремонт это - любые ремонтные работы в Помещении не связанные с капитальным ремонтом (п. 7.1.4.1. настоящего Договора). Текущий ремонт помещения (в случае возникновения необходимости в его проведении) производится исключительно с письменного согласия Арендодателя.

Арендатор обязан осуществлять необходимую и надлежащую эксплуатацию (в том числе, и, не ограничиваясь этим - техническое обслуживание, текущий ремонт, замена и/или восстановление расходных материалов, замена и/или восстановление оборудования, приборов и т.д.) Инженерных сетей, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора, которая определяется на основании Акта разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к настоящему Договору) и при этом за свой счет обеспечить приобретение и поставку комплектующих изделий и расходных материалов.

 **7.4.9.** Арендатор обязан осуществлять уборку Помещения. Обеспечить своевременный вывоз ТБО и ЖБО, образующихся в период аренды Помещения. Содержать прилегающую к зданию территорию, места общего пользования в надлежащем состоянии, устранять наледь в местах общего пользования, лестницах, входах как внутри, так и снаружи Здания. Осуществлять уборку прилегающей к Зданию территории, уборку кровли здания от мусора, снега и наледи.

Не допускать в процессе использования причинение вреда помещению (включая отопительную систему, противопожарное оборудование и системы пожаротушения, электрическую и водопроводную системы, санузлы, другие инженерные сети, проходящие в Помещении, а также приборы учета).

 **7.4.10.** В полном объеме возместить Арендодателю убытки, если при возврате Помещения будут обнаружены недостатки, свидетельствующие об ухудшении состояния Помещения, не связанные с нормальным износом.

 **7.4.11.** Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя и/или представителей эксплуатирующей организации, а также работников специализированных ремонтно-строительных служб для производства работ, осуществления контрольных осмотров и технических обследований Помещения. Не допускать посторонних лиц и складирование товаров (материалов) в технических помещениях Арендодателя (электрощитовая, тепловой узел, вентиляционная и т.д.). Двери технических помещений должны быть закрыты и опечатаны (опломбированы). Подход к техническим помещениям должен быть свободен.

 **7.4.12.** В случае аварий, произошедших в Здании и приведших к ухудшению состояния Помещения, незамедлительно информировать Арендодателя и принимать меры к устранению последствий аварии до момента прибытия Арендодателя.

В случае, если авария произошла не по вине Арендодателя (по вине третьих лиц), Арендатор имеет право, действуя от своего имени, взыскать с виновной стороны компенсацию за причиненные убытки в размере понесенных затрат на ликвидацию последствий аварии;

 **7.4.13.** Обеспечить сохранность и исправность оборудования, принятого Арендатором от Арендодателя в соответствии с Актом приема-передачи, и возвратить Арендодателю указанное оборудование по окончании настоящего Договора в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа.

Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения оборудования, полученного от Арендодателя в соответствии с Актом приема-передачи.

 Вред, причиненный оборудованию, подлежит возмещению, а последствия вреда – устранению Арендатором в сроки, согласованные с Арендодателем, либо в сроки, определяемые односторонним предписанием Арендодателя. В том случае, если вред, причиненный оборудованию, не будет возмещен, а его последствия – устранены в согласованные с Арендодателем или установленные Арендодателем сроки, Арендодатель вправе самостоятельно возместить вред (устранить последствия вреда) с отнесением затрат на Арендатора.

 **7.4.14.** Не препятствовать доступу к Местам общего пользования.

 **7.4.15.** Не препятствовать доступу, работе и деятельности других арендаторов Здания.

 **7.4.16.** Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по настоящему Договору Аренды.

 **7.4.17.** Не направлять заявления с целью получения какого-либо согласия государственных органов в отношении Помещения (или его использования) без предварительного согласия Арендодателя.

 **7.4.18.** Арендатор обязан получить все разрешения, согласования и заключения Государственных органов и контролирующих инстанций, необходимые для ведения деятельности, в соответствии с Целевым назначением. Копии этих документов Арендатор должен предоставлять Арендодателю сразу после их получения или продления. При отсутствии у Арендатора необходимых, по действующему Законодательству, разрешительных документов Арендатор, в случае предъявления Государственными органами (инспекциями, ведомствами и организациями) соответствующих требований к Арендодателю об уплате соответствующих штрафов, обязан в течение 3 (трех) рабочих дней возместить сумму денежного штрафа, наложенного на Арендодателя, либо стоимость иных, связанных с данными обстоятельствами, расходов Арендодателя.

Ответственность за неполучение или нарушение таких разрешений, согласований и заключений Арендатор несет самостоятельно и за свой счет.

 **7.4.19.** Арендатор обязуется не использовать труд иностранных работников, не имея разрешения на привлечение и использование иностранных работников, также обязуется не привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение (такие разрешения) требуется в соответствии с федеральным законом. Всю ответственность за нарушение трудового и миграционного законодательства, за нарушение правил привлечения или фактического использования труда вышеуказанных лиц, несет Арендатор. Стороны признают этот пункт существенным условием Договора.

 **7.4.20.** Соблюдать установленные законодательством и иными нормативными актами требования по охране окружающей среды и утилизации отходов.

Осуществлять накопление ТБО, образовавшегося в результате деятельности Арендатора в строго отведенных для этого местах.

 **7.4.21.** Осуществлять за свой счёт охрану арендуемого помещения.

**7.4.22.**  Нести в полном объеме ответственность за деятельность субарендаторов в границах арендуемого Помещения.

**7.4.23.**  Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

 **8.1.** В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая либо ненадлежащим образом исполнившая обязательства, возмещает добросовестной Стороне сверх неустойки (штрафов и пени) убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением в полном объеме.

 **8.2.** При неуплате Арендной Платы в установленные Договором сроки, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

 **8.3.** В случае длительной (более 30 календарных дней) просрочки внесения Арендной Платы или её части Арендодатель вправе потребовать от Арендатора досрочного (в течение 3 календарных дней с момента требования) внесения Арендной Платы за два месяца вперед. В случае просрочки внесения Арендной Платы за два месяца вперед и иных платежей по настоящему Договору более чем на 10 (десять) рабочих дней, а также в случае невыполнения требований Арендодателя по устранению выявленных нарушений Арендодатель по своему усмотрению вправе прекратить доступ Арендатора в Помещение для ведения деятельности. О факте прекращения доступа в арендуемое Помещение Арендодатель письменно уведомляет Арендатора. В случае приостановки доступа в Помещение Арендодатель не несет перед Арендатором ответственности за любые убытки, возникшие вследствие прекращения доступа в Помещение, а Арендная плата в случае такой приостановки доступа подлежит начислению в полном объеме. Все риски, связанные с возможным причинением таких убытков Арендатору, несет сам Арендатор.

 **8.4.** За каждый случай невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 7.4.2., 7.4.8., абз. 2 п. 5.1., п. 5.8. настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере Арендной Платы за один месяц.

Факт (факты) невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 7.4.2., 7.4.8., абз. 2 п. 5.1., п. 5.8. настоящего Договора свидетельствуется Сторонами соответствующим Актом (Актами). Арендатор и/или его полномочный представитель не вправе отказаться от оформления такого Акта без представления Арендодателю в письменной форме мотивированного отказа. В случае нежелания Арендатора оформлять Акт, Арендатор и/или его полномочный представитель обязан в день оформления Акта засвидетельствовать в Акте свой отказ или представить в письменной форме возражения.

В случае отказа Арендатора от подписания указанного Акта, в том числе уклонение Арендатора и/или его полномочного представителя от подписания Акта, при отказе засвидетельствовать свое решение как то указано выше, а также при отсутствии письменных мотивированных возражений Арендатора, Арендодатель составляет односторонний Акт, который будет являться надлежащим и достаточным доказательством невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 7.4.2., 7.4.8., абз. 2 п. 5.1., п. 5.8. настоящего Договора и основанием для начисления и уплаты штрафа.

 **8.5.** В случае нарушения Арендатором требований пунктов 7.4.6., 7.4.9. настоящего Договора Арендатор по письменному требованию Арендодателя обязуется выплатить последнему неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за каждый случай нарушения требований пунктов 7.4.6., 7.4.9. настоящего Договора.

Факт (факты) нарушения требований пунктов 7.4.6., 7.4.9. настоящего Договора свидетельствуется Сторонами соответствующим Актом (Актами). Арендатор и/или его полномочный представитель не вправе отказаться от оформления такого Акта без представления Арендодателю в письменной форме мотивированного отказа. В случае нежелания Арендатора оформлять Акт, Арендатор и/или его полномочный представитель обязан в день оформления Акта засвидетельствовать в Акте свой отказ или представить в письменной форме возражения.

В случае отказа Арендатора от подписания указанного Акта, в том числе уклонение Арендатора и/или его полномочного представителя от подписания Акта, при отказе засвидетельствовать свое решение как то указано выше, а также при отсутствии письменных мотивированных возражений Арендатора, Арендодатель составляет односторонний Акт, который будет являться надлежащим и достаточным доказательством нарушения Арендатором пунктов 7.4.6., 7.4.9. настоящего Договора и основанием для начисления и уплаты неустойки.

 **8.6.** В случае просрочки Арендатором сроков возврата Помещения по окончании или прекращении Договора Аренды, или незаконного удержания Помещения в пользовании по окончании или прекращении Договора Аренды, Арендодатель вправе начислить Арендатору арендную плату за этот период по ставке, действующей в месяце, когда произошло расторжение/ прекращение Договора аренды, а также неустойку за каждый день просрочки или незаконного удержания в размере 1/10 (одной десятой) ежемесячной Арендной Платы. Указанные финансовые требования Арендодатель вправе удержать из суммы внесённого Гарантийного платежа.

 **8.7.** Арендатор возмещает в полном объеме сверх неустойки (штрафов и пени) убытки, причиненные Арендодателю и третьим лицам ненадлежащей эксплуатацией Инженерных Сетей, а также несоблюдением правил противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и экологических требований, в том числе компенсирует сумму штрафов и иных санкций со стороны соответствующих инстанций, возложенных на Арендодателя по вине Арендатора. Возмещение убытков и оплата штрафов не освобождает Арендатора от устранения замечаний и исполнения предписаний.

 **8.8.** В случае просрочки в предоставлении в аренду Помещения, Арендодатель уплачивает Арендатору пени в размере 0,5 % от суммы ежемесячной Арендной Платы за каждый день просрочки, но не более 10 % от суммы ежемесячной Арендной Платы.

 **8.9.** Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки Арендатора в связи с: (а) сбоями в предоставлении любых телекоммуникационных услуг; (б) любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на Прилегающей к Зданию территории или в Помещении, (в) любыми сбоями в предоставлении коммунальных и иных услуг, произошедшими по вине поставщиков коммунальных и иных услуг; (г) любой упущенной выгодой или иными косвенными убытками Арендатора, понесенными по причине не связанной с виновными действиями (бездействием) Арендодателя.

 **8.9.1.** Арендодатель не несет ответственности за причинение вреда здоровью различной степени тяжести посетителям/клиентам или работникам и их последствиям от действия третьих лиц, находящихся в Помещении с Целевым назначением (Бар, Кафе, Ресторан) или на прилегающей к Зданию территории, в ходе ведения Арендатором деятельности, в рамках настоящего Договора. Всю ответственность за противоправные действия третьих лиц в отношении клиентов/посетителей или работников заведения несет Арендатор. Стороны признают этот пункт Существенным условием Договора.

 **8.10.** В случае аварий (отключение электроэнергии, отключение теплоснабжения) в Помещении и/или Здании, которые произошли в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя, которая определяется на основании Акта разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к настоящему Договору) по вине Арендодателя, повлекших невозможность использование Арендатором Помещения в соответствии с его Целевым назначением, сроком более трех календарных дней, Арендатор имеет право на уменьшение размера Арендной Платы, пропорционально количеству дней, в течение которых было невозможно использование Арендатором Помещения в соответствии с его Целевым назначением, за вычетом 3 (трех) календарных дней. В случае наступления подобных событий Стороны обязаны составить двухсторонний акт, в котором фиксируется суть происшествия, его длительность и иные обстоятельства, и на основании данного акта Стороны достигают соглашения о порядке и размерах уменьшения Арендной Платы.

 **8.11.** Ни одна из сторон не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение/ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

 **8.12.** Сторона, для которой возникли указанные обстоятельства непреодолимой силы, обязана не позднее 3-х дней с момента, когда ей стало или должно было стать известным о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, письменно уведомить другую сторону об их наступлении, в противном случае такая сторона лишается права ссылаться на такие обстоятельства, как на основание освобождения от ответственности. Если указанные обстоятельства будут продолжаться более 30 (тридцати) дней, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору.

 **8.13.** Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает соответствующую сторону от выполнения лежащих на ней обязательств и/или устранения нарушений.

 **8.14.** Любая неустойка, подлежащая уплате в рамках настоящего Договора, уплачивается на основании письменного требования заинтересованной Стороны. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

 **8.15.** По настоящему Договору законные проценты (п. 1 ст. 317.1 ГК РФ) не начисляются, в том числе:

-Арендодатель не вправе требовать с Арендатора законные проценты на сумму долга по оплате оказанных услуг;

-Арендатор не вправе требовать законные проценты на сумму аванса, перечисленную Арендодателю, за период с даты получения аванса Арендодателем до даты завершения оказания услуг или возврата аванса.

 **8.16.** В случае возникновения у Арендатора любой задолженности по настоящему Договору, Арендодатель вправе прекратить доступ Арендатора в Помещение и/или предоставление коммунальных (тепло-, водо-, электроснабжение, водоотведение), эксплуатационных и иных услуг. О факте прекращения доступа Арендатора в Помещение и/или предоставления коммунальных, эксплуатационных и иных услуг Арендодатель письменно уведомляет Арендатора. Стороны также договариваются, что при прекращении доступа Арендатора в Помещение и/или предоставления вышеуказанных услуг из-за возникновения у Арендатора задолженности, Арендодатель не несет перед Арендатором ответственности за любые убытки, возникшие вследствие прекращения доступа Арендатора в Помещение и/или предоставления коммунальных, эксплуатационных и иных услуг. При этом арендная плата подлежит начислению в полном объеме, а все риски, связанные с возможным причинением убытков Арендатору, несет сам Арендатор.

**9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

 **9.1.**  Все споры, возникающие в процессе исполнения и расторжения настоящего Договора, Стороны разрешают путем переговоров.

 **9.2.**  Настоящий Договор толкуется и регулируется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**9.3.**  Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются, насколько это возможно, путем переговоров. Если Стороны не придут к соглашению в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения одной из Сторон уведомления другой Стороны о наличии и предмете спора, то все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**10. УСТУПКА ПРАВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

 **10.1.** Арендодатель имеет право (без каких-либо ограничений) продать, передать права и обязанности, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Помещение (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности или заложить свои права по настоящему Договору Аренды (как в целом, так и в части) в любом случае без дополнительного согласия Арендатора, которое дано Арендатором путем подписания настоящего Договора Аренды. Арендодатель обязуется уведомить Арендатора о состоявшейся уступке Арендодателем всех прав и обязанностей по настоящему Договору Аренды в течение 10 рабочих дней с даты подписания договора уступки прав и обязанностей по настоящему Договору Аренды от Арендодателя в пользу нового арендодателя.

 **10.2.** Арендатор не вправе сдавать Помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду), без предварительного письменного согласия Арендодателя. С целью получения такого предварительного письменного согласия Арендодателя Арендатор обязуется предоставить уставные документы лица, с которым Арендатор предполагает заключить договор субаренды, а после заключения такого договора субаренды Арендатор должен предоставить для ознакомления Арендодателю копию договора субаренды. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), передавать любым другим способом Помещение или его часть в пользование третьим лицам, использовать право аренды Помещения в качестве залога или вклада в свой уставный капитал или уставный капитал третьих лиц, заключать какие-либо сделки, результатом которых может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении Помещения или его части.

**11. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

 **11.1.** Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке на основании ст. 450.1. ГК РФ, в следующих случаях:

 **11.1.1.** В случае нарушения Арендатором обязательства использования Помещения по Целевому назначению, при условии неустранения Арендатором соответствующего нарушения в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения им требования Арендодателя об устранении такого нарушения.

 **11.1.2.** В случае не согласованной с Арендодателем сдачи Помещения или его части в поднаем (субаренду), передачи Арендатором своих прав и обязанностей или их части по Договору другому лицу и/или лицам (перенаем), передачи любым другим способом Помещения или его части в пользование третьим лицам, использования права аренды Помещения в качестве залога или вклада в уставный капитал третьих лиц, заключения каких-либо сделок, результатом которых может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении Помещения или его части.

**11.1.3.** В случае изменения Арендатором планировки Помещения или его части без предварительного согласия Арендодателя.

**11.1.4.** В случае неуплаты Арендатором Арендной Платы полностью или частично и непогашении образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после получения соответствующего письменного требования Арендодателя.

**11.1.5.** В случае нарушения Арендатором требований п. 7.4.2., 7.4.6., 7.4.8., 7.4.9. настоящего Договора, при условии неустранения Арендатором указанного нарушения в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя;

**11.1.6.** В случае повторного в течение шести месяцев нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных п.7.4.3. настоящего Договора полностью или частично, более чем на 5 (пять) рабочих дней.

**11.1.7.** В случае просрочки внесения Арендатором Арендной платы за два месяца вперед в соответствии с п.8.3. настоящего Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней.

**11.1.8.** В случае нарушения Арендатором требований п.п. 7.4.18., 7.4.19. настоящего Договора.

**11.1.9.** В случае если Арендатор не пополняет сумму Гарантийного платежа до размера, установленного Договором аренды, в течение 5 (пяти) календарных дней с даты, когда по условиям Договора он обязан был исполнить такое обязательство.

 **11.2.** Реализация права на односторонний отказ от исполнения Договора в случаях, предусмотренных п.11.1. настоящего Договора, осуществляется путем направления Арендодателем Арендатору соответствующего письменного уведомления об отказе от исполнения Договора с изложением оснований (причин) одностороннего отказа от исполнения Договора. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения Арендатором уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Гарантийный платеж в этом случае не подлежит возврату Арендатору или зачету в счет оплаты последнего месяца Срока аренды, а остается у Арендодателя (удерживается Арендодателем) в качестве штрафной неустойки за односторонний отказ Арендатора от исполнения условий Договора (неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Арендатора по Договору), неисполнение которых явилось причиной отказа Арендодателя от Договора в соответствии с п.11.1. настоящего договора.

 **11.3.** По требованию Арендодателя Договор также может быть досрочно расторгнут судом в случаях, установленных Гражданским кодексом Российской Федерации.

 **11.4.** В случае ликвидации Арендатора, в том числе прекращение деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, Договор считается расторгнутым с момента ликвидации юридического лица.

 **11.5.** Арендатор имеет право на одностороннее расторжение договора во внесудебном порядке в случаях, когда:

**11.5.1.** Арендодатель нарушает срок передачи Помещение в пользование Арендатора более чем 15 (пятнадцать) рабочих дней.

**11.5.2.** Переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, с той оговоркой, что эти недостатки были выявлены Арендатором после окончания периода обустройства помещения и указанные недостатки не могут быть устранены Арендодателем в течение 40 (сорока) рабочих дней. В случае если конструктивные недостатки помещения будут обнаружены в период обустройства и проведения СМР в арендуемом помещении стороны отдельно оговорят порядок, сроки и стоимость устранения такого рода недостатков.

**11.5.3.** Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Помещения в сроки, установленные предписанием уполномоченных государственных органов.

 **11.6.** Стороны вправе по взаимному согласию досрочно прекратить действие настоящего Договора.

 **11.7.** Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке (без обращения в суд) на основании ст. 450.1. ГК РФ в любое время и без объяснения причин, при условии уведомления Арендатора о таком расторжении за один месяц. Реализация права на односторонний отказ от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом осуществляется путем направления Арендодателем Арендатору соответствующего письменного уведомления об отказе от исполнения Договора. При этом Договор будет считаться расторгнутым по истечении одного месяца, исчисляемого с даты, следующей за датой получения Арендатором уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

**12. ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ**

 **12.1.** При прекращении Договора все неотделимые улучшения Помещения, произведенные Арендатором в течение срока действия Договора, осуществление которых или отделение которых от Помещения невозможно без физического вреда для Помещения (независимо от размера такого вреда), переходят в собственность Арендодателя, если иное не согласовано сторонами отдельным письменным соглашением.

 **12.2.** Арендатор не вправе требовать возмещения Арендодателем стоимости всех и любых отделимых, а равно неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором в течение срока действия Договора, осуществление которых или отделение которых от Помещения невозможно без физического вреда для Помещения (независимо от размера такого вреда), если иное не согласовано сторонами отдельным соглашением.

 **12.3.** Для целей настоящего Договора к отделимым, а равно неотделимым улучшениям не относится офисное, технологическое оборудование, размещенное Арендатором в Помещении в течение периода времени с момента передачи Помещения Арендатору до момента возврата Помещения Арендодателю по Акту сдачи-приемки.

 **12.4.** Арендатор обязан непосредственно перед прекращением настоящего Договора Аренды (вне зависимости от причин прекращения настоящего Договора Аренды):

* возвратить Арендодателю Помещение в отделанном и отремонтированном состоянии с планировкой Помещения в соответствии с документами БТИ на дату заключения настоящего Договора, с учетом изменений такой планировки, предварительно согласованных Арендодателем, а также с учетом нормального износа, и иным образом соответствующим обязательствам Арендатора по настоящему Договору Аренды, если иное не предусмотрено настоящим Договором;
* заменить любое поврежденное или пропавшее имущество Арендодателя (за исключением нормального износа, кроме имущества, уничтоженного с согласия Арендодателя в ходе работ Арендатора, согласованных с Арендодателем) имуществом аналогичного качества (которым имущество обладало до того момента, когда оно было повреждено или пропало).

**12.5.** Если после окончания 5 (пяти) календарных дней с момента истечения Срока аренды, даты расторжения или отказа от исполнения Договора аренды досрочно, Арендатором не будет вывезен весь или часть товара и имущества, находящегося в Помещении, то эти товары и имущество будут удержаны Арендодателем с последующим взысканием из этого имущества во внесудебном порядке в пользу Арендодателя сумм, подлежащих выплате по настоящему Договору, а также затрат, связанных с вывозом, хранением и реализацией имущества и товара Арендатора.

**13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

 **13.1.** Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

 **13.2.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

 **13.3.** Настоящим Стороны договариваются о том, что все передаваемые в рамках настоящего Договора Аренды и в связи с его исполнением документы и информация будут считаться конфиденциальными ("Конфиденциальная информация"), если иное не согласовано Сторонами. Конфиденциальная информация не может быть передана или раскрыта третьим лицам без предварительного письменного согласия Стороны, передавшей такую информацию. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи обязательного в соответствии с применимым законодательством раскрытия информации, в частности, по требованию уполномоченных государственных органов. В любом случае, Сторона, которая обязана раскрыть Конфиденциальную информацию в соответствии с настоящим пунктом, обязана незамедлительно до раскрытия Конфиденциальной информации сообщить о требовании о раскрытии Конфиденциальной информации другой Стороне и предпринять все меры для предотвращения раскрытия Конфиденциальной информации и проверки обоснованности такого требования о раскрытии Конфиденциальной информации. Конфиденциальная информация может быть доступна только тем Работникам, которым Конфиденциальная информация необходима для выполнения их служебных (трудовых) обязанностей. При этом каждая из Сторон обеспечивает соблюдение своими Работниками режима конфиденциальности в соответствии с настоящим пунктом. В случае нарушения положений настоящего пункта, нарушившая Сторона несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

Арендодатель, в целях залога Помещения, вправе передавать для ознакомления настоящий Договор и связанные с ним документы банкам, в которых предполагается получение займов (кредитов), без согласия Арендатора, и эти действия Арендодателя не будут считаться раскрытием Конфиденциальной информации.

 **13.4.** Стороны обязуются обеспечить соблюдение действующего на территории Российской Федерации законодательства, регулирующего защиту информации, своими работниками (сотрудниками), в отношении информации, передаваемой и/или получаемой Сторонами в рамках исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору. В случае если одна Сторона при исполнении своих обязательств по настоящему Договору получает доступ к персональным данным работников другой Стороны или лиц, связанных с другой Стороной гражданско-правовыми отношениями («Персональные данные», «Работники» и «Получающая Сторона» соответственно), такая другая Сторона («Передающая Сторона») предоставляет Получающей Стороне право на обработку Персональных данных в рамках исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору. При этом Получающая Сторона обязуется осуществлять обработку Персональных данных добросовестно, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и в целях, соответствующих выполнению обязательств по настоящему Договору, обеспечивать надлежащую защиту и конфиденциальность Персональных данных и уничтожить Персональные данные в течение 10 (десяти) календарных дней с даты прекращения настоящего Договора. Передающая Сторона обязуется получить письменное согласие Работников на обработку их Персональных данных Получающей Стороной в соответствии с внутренней политикой Передающей Стороны. В случае нарушения положений настоящего пункта, нарушившая Сторона несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

 **13.5.** Изменение организационно-правовой формы или реорганизация Сторон не является основанием для расторжения настоящего Договора, а также изменения его условий и порядка исполнения. В этом случае права и обязанности Сторон переходят к их правопреемникам.

 **13.6.** В случае изменения юридического или почтового адреса Сторона обязана в трехдневный срок направить заказным почтовым отправлением с описью вложения или с нарочным другой Стороне письменное уведомление с указанием своего нового адреса. Вся корреспонденция, направленная по почтовому или юридическому адресу, указанному в настоящем Договоре или содержащемуся в последнем уведомлении, считается направленной по надлежащему адресу Стороны.

 **13.7.** Документы, перечисленные в настоящем Договоре считаются надлежащим образом представленными и полученными Сторонами в том случае, если они доставлены по адресу, указанному в пункте 14. настоящего Договора Аренды одним из следующих способов:

* заказным письмом с уведомлением о вручении;
* курьерской почтой;
* ценным письмом;
* курьером под роспись о получении.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 – Поэтажный план Помещения (копия).

 Приложение № 2 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

**14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | Арендатор:  |
|   |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение №2**

**к Договору аренды нежилого помещения г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , пом. \_\_\_\_**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.**

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**1. Разграничение эксплуатационной ответственности за электроустановку.**

1.1. Система электроснабжения в границах арендуемого Помещения – относятся к зоне ответственности Арендодателя.

**2.Разграничение эксплуатационной ответственности по системе отопления.**

2.1. Все трубопроводы и находящаяся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы в границах арендуемого Помещения – относятся к зоне ответственности Арендодателя.

**3. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе кондиционирования воздуха.**

3.1. Вся система кондиционирования воздуха внутри арендуемого помещения, а также наружные блоки системы кондиционирования относится к зоне ответственности Арендодателя.

**4. Разграничение эксплуатационной ответственности по обеспечению Помещения Спринклерной системой пожаротушения, Системой обнаружения пожара, Системой оповещения при пожаре.**

4.1. Система Спринклерного пожаротушения; Система обнаружения пожара; Система оповещения при пожаре внутри Помещения относится к зоне ответственности Арендатора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  | Арендатор:Подпись:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |

**АКТ**

**приема-передачи нежилого помещения**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» **,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны (вместе именуемые – «Стороны»),

в соответствии с пунктами 4.1., 4.2. договора аренды нежилого помещения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ года (далее по тексту – «Договор»),

составили настоящий Акт приема-передачи нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_область, г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пом. \_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

 Границы Помещения отмечены на копии поэтажного плана БТИ (Приложение №1 к Договору).

1. Состояние помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | **Наименование** | **Состояние** |
| 1 | внутренняя отделка Помещения | Хорошее |
| 2 | внешняя отделка Помещения/Здания | Хорошее |
| 3 | техническое состояние конструктивных элементов Помещения | Хорошее  |
| 4  | коммуникации и инженерные сети | Хорошее |

2. Арендодатель сдал, а Арендатор принял Помещение. Стороны претензий друг к другу не имеют.

3. Подписывая настоящий Акт приема-передачи, Арендатор подтверждает, что Помещение соответствует всем условиям Договора и пригодно к использованию по Целевому назначению. Арендодатель заверяет, что он уведомил Арендатора обо всех имеющихся в Помещении недостатках. Арендатор заверяет, что он имел возможность до подписания настоящего Акта осмотреть Помещение с целью проверки его состояния и исправности находящегося в нем оборудования.

4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |