**Договор аренды №${contractId}**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Москва |  | ${contractFrom} |

Индивидуальный предприниматель **…**, ИНН …, ОГРНИП …, ОКПО …, свидетельство серия … № …, адрес: …, паспорт …, выдан …, в дальнейшем именуемый «Арендодатель» и

**${clientName}**,${clientAllDetails} в дальнейшем именуемый «Арендатор»,

вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона»,

заключили настоящий Договор аренды (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование нежилое помещение, расположенного по адресу (далее – Адрес): ${propertyAddress}, общей площадью${propertySquare}кв.м. (далее по тексту - Помещение), для использования его в качестве …, на срок, установленный настоящим договором.
   2. Неотъемлемой частью настоящего договора является поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору. (Приложение №1).
   3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается следующим правоустанавливающим документом: ….
   4. Передача Помещения Арендодателем Арендатору производится на основании Акта приема-передачи не позднее ${contractMaxIncomeAt}
   5. Арендодатель заявляет и подтверждает, что:
      1. Он имеет право единолично подписывать Договор на основании документов, указанных в п. [1.3](#пар13) настоящего Договора.
      2. Помещение не обременено требованиями третьих лиц, не заложено и не состоит под арестом.
2. **Права и обязанности сторон**
   1. **Арендатор имеет право:**
      1. Использовать адрес, по которому располагается арендуемое помещение, в качестве своего адреса местонахождения, с указанием этого во всех официальных документах.
      2. Заключать от своего имени договоры на оказание услуг связи и иные договоры.
      3. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
      4. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
   2. **Арендатор обязуется:**
      1. Принять от Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи в срок, установленный п. [1.4](#пар14) настоящего договора.
      2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи, а также поддерживать сумму неснижаемого остатка обеспечительного взноса на расчетном счете Арендодателя в размере, установленном п. 3.8 настоящего Договора.
      3. Использовать Помещение в соответствии с его назначением и исключительно в целях, определенных п. 1.1 настоящего Договора.
      4. Соблюдать в арендованном Помещении экологические и санитарно-эпидемиологические нормы и правила, технику безопасности, требования законодательства о пожарной безопасности. Осуществлять использование в Помещении только те виды электрических приборов, которые были согласованы с Арендодателем, и с учетом расчета электрических нагрузок, согласованных с Арендодателем.
      5. Получить все необходимые согласования и разрешения в компетентных государственных органах и органах местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ, законодательством субъекта РФ и органов местного самоуправления.
      6. Исключить любые действия, которые могут нарушить нормальные условия работы третьих лиц.
      7. Не передавать арендуемое Помещение в субаренду/безвозмездное пользование, не допускать любого иного использования арендуемого Помещения третьими лицами, не передавать прав и обязанностей по настоящему Договору другим лицам, не обременять каким-либо иным способом без предварительного письменного согласия Арендодателя.
      8. Не производить в Помещении без письменного согласования с Арендодателем: отделимые и неотделимые улучшения, ремонт, реконструкцию, перепланировку, переоборудование, изменение существующих и устройство дополнительных инженерных систем (далее – Изменение арендуемого Помещения). Любые из вышеперечисленных Изменений арендуемого Помещения осуществляются только на основании предоставленного Арендатором и письменно согласованного Арендодателем проекта. В случае значительных Изменений арендуемого Помещения разрешение, сроки, порядок проведения и приемка таких изменений определяются отдельным соглашением Арендатора и Арендодателя.
      9. Обеспечить, в любое время, Арендодателю, его представителям и сопровождающих их лиц, служб государственного надзора, работникам ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-техническим службам, беспрепятственный доступ в Помещение для осмотра и проверки соблюдения условий договора, выявления и устранения нарушений эксплуатации Помещения, а также для проведения технического обслуживания или иных работ.
      10. При обнаружении признаков аварийного состояния систем жизнеобеспечения, сантехнического, электрического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю, а при необходимости уполномоченным службам города.
      11. Вернуть Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи в том состоянии, в котором оно было передано Арендатору с учетом нормального износа, а также передать Арендодателю все неотделимые улучшения.
      12. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
   3. **Арендодатель имеет право:**
      1. В любое время беспрепятственно посещать и обследовать Помещение, с целью осуществления контроля за использованием Арендатором Помещения, в соответствии с условиями настоящего Договора.
      2. Требовать от Арендатора надлежащего и своевременного исполнения его обязанностей и совершения всех предусмотренных законом и настоящим Договором действий.
      3. В течении срока действия Договора, а также при его прекращении по любому основанию, удержать из оплаченного Арендатором обеспечительного взноса: сумму задолженности по оплате аренды и иных платежей, сумму неустойки (пени, штрафы) за нарушение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сумму необходимую для восстановления помещения в состояние, в котором помещение было изначально передано Арендатору.
      4. Не давать согласия на совершение Арендатором действий в случаях, когда в соответствии с законом или настоящим Договором для совершения Арендатором определенных действий требуется устное или письменное согласие Арендодателя, без объяснения причин.
      5. Рассматривать оставленное в помещении после расторжения Договора имущество Арендатора как брошенное, если Арендатор, в течении 3 (трех) суток после расторжения Договора, не вывозит своё имущество из Помещения.
      6. В отношении любых товаров или иного имущества Арендатора и/или любых отделимых улучшений, которые не вывозятся Арендатором после расторжения Договора, Арендодатель вправе удалить их из помещения и хранить/утилизировать самостоятельно, либо передать третьим лицам. Все расходы, если таковые имеются, понесенные Арендодателем в ходе такого удаления и хранения, подлежат возмещению Арендатором.
      7. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
   4. **Арендодатель обязуется:**
      1. Передать Арендатору Помещение, по Акту приема-передачи, в срок, установленный п. 1.4 настоящего Договора.
      2. Вместе с подписанием Договора, а также по письменному требованию предоставить Арендатору копии относящихся к Помещению правоустанавливающих документов, указанных в п. 1.3 настоящего Договора.
      3. Своевременно производить оплату коммунальных услуг (водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения), не допуская отключения Помещения от городских систем и приостановления оказания соответствующих услуг по причине просрочки платежей. Арендодатель не несет ответственности за отключение или перебои в подаче соответствующих коммунальных услуг, произошедших не по вине Арендодателя.
      4. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться помещением в установленном Договором порядке.
      5. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
   5. **Стороны пришли к соглашению:**
      1. Обязанность по выполнению капитального ремонта Помещения лежит на Арендодателе.
      2. Все улучшения Помещения производятся Арендатором за свой счет, если иное не оговорено в рамках конкретного согласования Изменений арендуемого Помещения, при этом неотделимые улучшения безвозмездно переходят в собственность к Арендодателю.
      3. Обязанность поддерживать Помещение в первоначальном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Помещения лежит на Арендаторе.
      4. Обязанность по оплате коммунальных платежей в течении срока аренды Помещения лежит на Арендодателе и включены в сумму арендной платы.
      5. Обязанность по обслуживанию охранно-пожарной сигнализации в Помещении лежит на Арендодателе. Стоимость обслуживания уже включена в сумму арендной платы.
3. **Арендная плата и порядок расчетов**
   1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Помещением в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.
   2. Периодом для оплаты Стороны признали календарный месяц.
   3. Арендная плата за пользование Помещением составляет \_${contractPrice}\_ (${contractPriceText}) рублей 00 копеек в месяц. Без НДС.
   4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее 30 числа текущего-оплаченного месяца, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. При этом обязательства Арендатора в части оплаты по Договору считаются исполненными со дня зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя за весь период, определенный п. 3.2 Договора.
   5. Дата подписания Акта приема-передачи считается первым/последним оплачиваемым днем аренды.
   6. Арендная плата за второй и последний платежные месяцы, если они являются неполными, рассчитывается пропорционально числу дней в конкретном календарном месяце и вносится за 5 (пять) дней до окончания ранее оплаченного периода.
   7. Размер арендной платы может изменяться по предварительному соглашению сторон с обязательным заключением дополнительного соглашения к Договору.
   8. В течении 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя Обеспечительный взнос в размере \_${contractSecurityPayment}\_ (${contractSecurityPaymentText}) рублей 00 копеек (Без НДС) и арендную плату за первый календарный месяц в размере определенном в п. 3.3 настоящего Договора.
   9. По истечении срока действия Договора или его расторжения сумма Обеспечительного взноса подлежит возврату Арендатору в течении 5 (пяти) рабочих дней, путем перечисления на расчётный счет Арендатора, если иное не определено дополнительным соглашением.
4. **Срок действия Договора**
   1. Стороны договорились о заключении настоящего Договора аренды сроком на 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания его сторонами.
   2. Если по истечении срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявила о его прекращении, настоящий Договор считается пролонгируемым на тот же срок и на прежних условиях. Количество пролонгаций не ограничено.
5. **Ответственность сторон**
   1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.
   2. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.
   3. При нарушении сроков внесения платежей, установленных настоящим Договором, Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку в размере …% от суммы задолженности за каждый день просрочки.
   4. В случае нарушения Арендатором срока и размера перечисления арендной платы (п. 3.3, 3.4, 3.6 Договора) более чем на 3 (три) дня или нарушения порядка пользования арендуемым Помещением, Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатора в Помещение и/или отказать Арендатору в пользовании своими коммуникациями для снабжения тепло/электроэнергией/доступом в сеть Интернет и другими услугами жизнеобеспечения.
   5. Любые получаемые Арендодателем платежи погашают в первую очередь, задолженность Арендатора по уплате обеспечительного взноса, во вторую очередь – неустойку за просрочку внесения арендной платы, оставшаяся сумма засчитывается в счет платы за аренду, независимо от назначения платежа, указанного в платежном документе Арендатора.
   6. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Сторонами обязанностей, по приему/передаче Помещения по Акту приема-передачи (пункты 2.2.1, 2.4.1 Договора), виновная сторона выплачивает другой стороне штраф в размере … рублей за каждый день просрочки, включая день приема помещения.
   7. Штрафы и неустойки оплачиваются на расчетный счет Арендодателя в течении 10 (десяти) календарных дней, со дня, когда произошло нарушение.
   8. Арендатор самостоятельно отвечает за соблюдение действующего законодательства, в том числе законодательства об обеспечении пожарной безопасности и правил техники безопасности, законодательства о рекламе при осуществлении им деятельности в соответствии с пунктом 1.1 настоящего Договора на арендуемых площадях и несет ответственность в полном объеме за допущенные им нарушения.
   9. Риск утраты или повреждения находящихся в Помещении материальных ценностей и любого имущества, а также ответственность за их утрату или повреждение перед третьими лицами и Арендодателем, несет Арендатор.
   10. Арендатор несет полную имущественную ответственность перед Арендодателем за вред, причиненный, по вине Арендатора и/или его сотрудников, арендуемому Помещению и зданию, в котором находится Помещение Арендатора.
   11. Арендодатель не возмещает убытки, причинённые действиями третьих лиц, а также пожаром, затоплением, авариями и другими случаями.
   12. Арендодатель не несет ответственности за отключение/перебои в подаче тепловой и электроэнергии, других услуг жизнеобеспечения, произошедших не по вине Арендодателя.
6. **Основания и порядок расторжения договора**
   1. Стороны вправе в любое время, досрочно, расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон.
   2. Любая Сторона вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке с обязательным письменным уведомлением другой Стороны за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора.
   3. В случае если на момент прекращения настоящего Договора, у Арендатора имеется какая-либо задолженность перед Арендодателем по оплате (компенсации) денежных средств, Арендодатель имеет право удерживать принадлежащее Арендатору имущество, оставшееся в Помещении, до момента погашения Арендатором такой задолженности в полном объеме.
   4. Прекращение или досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения им задолженности по арендной плате, штрафам и иным платежам, предусмотренным настоящим Договором.
   5. По окончании срока действия настоящего Договора или его досрочном расторжении Арендатор производит окончательный расчет с Арендодателем и иными обязательствами Арендатора в рамках действия настоящего Договора; производит сверку взаимных расчетов; передает Помещение Арендодателю не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора или иного дня его расторжения, полностью освободив арендуемое Помещение от находящегося там имущества Арендатора в состоянии в котором оно первоначально передавалось, с учетом нормального износа. При этом составляется Акт приема-передачи, подписываемый уполномоченными представителями обеих Сторон.
7. **Разрешение споров**
   1. Споры, возникающие в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров с обязательным порядком претензионного порядка урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии – не позднее 20 дней с момента её получения.
   2. В случае если споры и разногласия между Сторонами не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования споров. Все условия настоящего Договора регулируются и толкуются в соответствии с законодательством РФ.
8. **Дополнительные условия**
   1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
   2. Изменения и дополнения настоящего Договора производятся в соответствии с действующим законодательством РФ по письменному соглашению Сторон, путем составления дополнительных соглашений к настоящему Договору, подписываемых уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.
   3. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным по каким-либо причинам, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течении срока действия Договора.
   4. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
   5. Документы, переданные посредством электронной почты, имеют юридическую силу и являются письменным доказательством в суде.
   6. Уведомления об изменении арендной платы, о расторжении настоящего Договора, об устранении нарушений договорных обязательств, а также иная корреспонденция (далее – Корреспонденция) направляется на электронный адрес (e-mail), указанный в реквизитах, а в случае его отсутствия, по почте письмом с описью о вложении. В случае отправки письма по электронной почте уведомление считается полученным в день отправки уведомления, а в случае, если уведомление было направлено по почте с описью, то по истечении 6 (шести) календарных дней со дня его направления. Изменения вступают в силу с даты, указанной в уведомлении.
   7. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
   8. Приложение к договору:
      1. Приложение №1. План части арендуемых помещений.
      2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности
      3. Акт-приема передачи части нежилых помещений.
9. **Заключительные положения**
   1. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
   2. Стороны подтверждают, что они обладают полной гражданской дееспособностью, под опекой и попечительством не находятся, на учете в психоневрологических и наркологических учреждениях не состоят.
   3. К отношениям Сторон, не урегулированным настоящим Договором, применяется действующее законодательство Российской Федерации.
10. **Юридические адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  … | **Арендатор:**  **${clientName}**  ${clientPosition}  ${clientFullName}  ${clientPassportWithLabel}  ${clientInnWithLabel}  ${clientOgrnWithLabel}  ${clientKppWithLabel}  ${clientOkpoWithLabel}  **Адрес:**  ${clientAddress}  **Почтовый адрес:**  ${clientAddressPost}  **Контакты:**  Тел.${clientContactPhones}  email:${clientContactEmails} |

**Приложение №1 к Договору аренды №${contractId}**

**от${contractFrom}**

**План арендуемых помещений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Москва |  | ${contractFrom} |

Согласно Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование нежилое помещение, расположенного по адресу (далее – Адрес): ${propertyAddress}, общей площадью${propertySquare}кв.м.

>>>ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ<<<

**Акт №${contractId}/1**

**приема-передачи нежилого помещения**

**к Договору аренды №${contractId}от${contractFrom}**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Москва |  | ${contractIncomeAt} |

Я, …., передал с одной стороны, и**${clientName}**,${clientOrganizationOwnerString} с другой стороны, принял нежилое помещение, расположенное по адресу: ${propertyAddress}, общей площадью${propertySquare}кв.м. согласно Договора аренды №${contractId}от${contractFrom}

Нежилое помещение в хорошем техническом состоянии и находится в пригодном для целей, указанных в пункте 1.1 Договора аренды №${contractId}от${contractFrom}, состоянии.

Вместе с помещением Арендатору передаются: ${PropertyInventoryString}.

|  |  |
| --- | --- |
| **Передал:**  …. | **Принял:**  **${clientName}**  ${clientPosition}  ${clientFullName}  ${clientPassportWithLabel}  ${clientInnWithLabel}  ${clientOgrnWithLabel}  ${clientKppWithLabel}  ${clientOkpoWithLabel}  **Адрес:**  ${clientAddress}  **Почтовый адрес:**  ${clientAddressPost}  **Контакты:**  Тел.${clientContactPhones}  email:${clientContactEmails} |

**Акт №${contractId}/2**

**приема-передачи нежилого помещения**

**к Договору аренды №${contractId} от ${contractFrom}**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Москва |  | ${contractOutcomeAt} |

Я, …, принял с одной стороны, и **${clientName}**,${clientOrganizationOwnerString} с другой стороны, вернул нежилое помещение, расположенное по адресу: ${propertyAddress}, общей площадью${propertySquare}кв.м., согласно Договора аренды №${contractId} от${contractFrom}

Нежилое помещение в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ состоянии.

До подписания настоящего Акта Арендодателю возвращены Арендатором: ключ – \_\_ шт.

Вместе с помещением Арендодателю возвращаются: ${PropertyInventoryString}.

|  |  |
| --- | --- |
| **Принял:**  **…** | **Передал:**  **${clientName}**  ${clientPosition}  ${clientFullName}  ${clientPassportWithLabel}  ${clientInnWithLabel}  ${clientOgrnWithLabel}  ${clientKppWithLabel}  ${clientOkpoWithLabel}  **Адрес:**  ${clientAddress}  **Почтовый адрес:**  ${clientAddressPost}  **Контакты:**  Тел.${clientContactPhones}  email:${clientContactEmails} |