

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/20\_\_**  
**аренды нежилого помещения**

г. Новосибирск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива»**, в лице представителя по доверенности Канажевского Владислава Вацлавовича, действующего на основании доверенности от 01.01.2020 г., именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ» с одной стороны и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## **I. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется передать во временное владение и пользование (аренду) за плату АРЕНДАТОРУ нежилое помещение № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>, расположенное в здании по адресу: Новосибирская область, Новосибирский муниципальный район, сельское поселение Барышевский сельсовет, п. Каинская Заимка, ул. Серебряное озеро, зд. 2, кадастровый номер 54:19:000000:1755. (далее по тексту – нежилое помещение).

Помещение/я, передаваемые в аренду, указаны в поэтажном плане, прилагаемом к настоящему Договору в качестве **Приложения № 1**, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны подтверждают, что указанные данные позволяют определенно установить имущество, подлежащее передаче АРЕНДАТОРУ в качестве объекта аренды, в смысле п.3 ст.607 ГК РФ.

Целевое назначение передаваемого в аренду нежилого помещения – \_\_\_\_\_.

1.2. Вышеуказанное здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № 54:19:000000:1755-54/001/2019-2 от 19.12.2019 г.

1.3. Передача АРЕНДОДАТЕЛЕМ нежилого помещения в аренду, не предоставляет по данному Договору АРЕНДАТОРУ право указывать в своих документах, включая учредительные (в качестве места нахождения постоянно действующего исполнительного органа АРЕНДАТОРА или иного органа или лица, имеющих право действовать от имени АРЕНДАТОРА без доверенности), адрес здания, в котором расположено арендуемое помещение.

1.4. Передача нежилого помещения осуществляется в соответствии с законодательством РФ и условиями Договора по Акту приема-передачи нежилого помещения, в котором Стороны указывают техническое и санитарное состояние этого помещения.

1.5. Срок аренды нежилого помещения устанавливается Сторонами по Договору – 11 месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи нежилого помещения.

## **II. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

2.1. Передача нежилого помещения в аренду производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ на основании Акта приема-передачи, в котором фиксируются санитарное и техническое состояние помещения.

2.2. Если данное нежилое помещение передается в аренду вместе с имуществом, то перечень имущества указывается в Акте приема-передачи нежилого помещения.

## **III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

3.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

3.1.1. Передать АРЕНДАТОРУ нежилое помещение в аренду не позднее « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по Акту приема-передачи.

3.1.2. В случае аварии в системе инженерных коммуникаций здания, происшедшей не по вине АРЕНДАТОРА, незамедлительно принимать все необходимые меры к ее устранению.

3.1.3. Производить при необходимости капитальный ремонт нежилого помещения, занимаемого АРЕНДАТОРОМ по Договору.

О предстоящем ремонте (реконструкции) АРЕНДОДАТЕЛЬ должен предупредить АРЕНДАТОРА в письменной форме за 1 (один) месяц до начала работ.

3.1.4. Не позднее последнего дня срока действия Договора, а при досрочном расторжении Договора в день досрочного расторжения принять нежилое помещение и имущество (если оно сдавалось в аренду вместе с нежилым помещением) у АРЕНДАТОРА по Акту приема-передачи.

3.1.5. На каждого сотрудника АРЕНДАТОРА согласно предоставленного АРЕНДАТОРОМ списка изготовить и передать АРЕНДАТОРУ карточку-пропуск. На каждого сотрудника АРЕНДАТОРА карточка-пропуск бесплатно оформляется только один раз. Повторное оформление карточки-пропуска осуществляется за плату согласно стоимости повторного изготовления карточки-пропуска, указанной в п. 5.9. Договора.

3.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право на вход в нежилое помещение с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с Договором.

Осмотр производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ совместно с представителем АРЕНДАТОРА в течение установленного рабочего дня в любое время.

3.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право прекратить доступ в помещение АРЕНДАТОРА и/или его сотрудникам до момента полного погашения задолженности АРЕНДАТОРА по оплате платежей, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право в случае нарушения АРЕНДАТОРОМ взятых на себя по настоящему Договору обязательств удерживать имущество АРЕНДАТОРА в арендуемом АРЕНДАТОРОМ помещении до момента полного устранения АРЕНДАТОРОМ допущенных АРЕНДАТОРОМ нарушений.

3.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ в случае принятия решения о перепланировке, реконструкции или сносе (полном или частичном) Здания или объекта аренды (Помещения), или продажи Здания или объекта аренды (Помещения), вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом АРЕНДАТОРА не менее чем за 1 (один) месяц до даты расторжения, без выплаты каких-либо штрафных санкций и компенсации убытков АРЕНДАТОРУ.

#### **IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

4.1. АРЕНДАТОР обязан:

4.1.1. В день передачи ему АРЕНДОДАТЕЛЕМ нежилого помещения, указанного в п. 1.1. Договора, принять его в аренду по Акту приема-передачи.

4.1.2. Вносить платежи, предусмотренные Договором, в порядке и сроки, установленные Договором.

4.1.3. Использовать арендуемое нежилое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. Договора.

4.1.4. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к повреждению здания и/или систем инженерных коммуникаций здания, в том числе не допускать проведения каких-либо работ, связанных с вмешательством (включая срыв пломб, установленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ) в систему приточно-вытяжной вентиляции и отопления здания.

4.1.5. В случае возникновения аварийных ситуаций в системе инженерных коммуникаций в арендуемом помещении обеспечивать незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб. Если авария произошла по вине АРЕНДАТОРА, то он устраняет аварию за свой счет, а также возмещает ущерб, как АРЕНДОДАТЕЛЮ, так и третьим лицам, понесшим убытки в результате аварии.

4.1.6. Содержать арендуемое нежилое помещение в полной исправности, в соответствии с требованиями Роспотребнадзора и пожарной инспекции на весь срок действия Договора.

4.1.7. Не производить реконструкцию и какие-либо улучшения (как отделимые, так и неотделимые) нежилого помещения без письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Стоимость произведенных АРЕНДАТОРОМ улучшений возмещению АРЕНДОДАТЕЛЕМ не подлежит.

4.1.8. Соблюдать правила внутриобъектного и пропускного режима и правила пожарной безопасности, действующие в вышеуказанном здании.

4.1.9. Не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до окончания действия срока аренды письменно уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ о желании заключить Договор на новый срок.

4.1.10. Не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до окончания действия Договора, письменно сообщить АРЕНДОДАТЕЛЮ о предстоящем освобождении помещения.

4.1.11. Не позднее последнего дня срока аренды нежилого помещения, установленного Договором, а при досрочном расторжении Договора в день досрочного расторжения, возвратить нежилое помещение вместе с принятым по Договору имуществом и произведенными улучшениями АРЕНДОДАТЕЛЮ в исправном состоянии с учетом их нормального износа по Акту приема-передачи. Нежилое помещение и имущество (если оно сдавалось в аренду вместе с нежилым помещением) считаются возвращенными с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, при этом, в случае просрочки возврата нежилого по-

мещения АРЕНДОДАТЕЛЮ, весь срок просрочки включается в срок аренды и подлежит оплате в двойном размере.

В случае причинения АРЕНДАТОРОМ вреда арендованному нежилому помещению и/или имуществу АРЕНДОДАТЕЛЯ АРЕНДАТОР обязан в срок, установленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ, произвести за свой счет ремонтные работы и восстановление поврежденного помещения и/или имущества соответственно, или оплатить АРЕНДОДАТЕЛЮ стоимость работ по ремонту и восстановлению поврежденного недвижимого имущества и/или имущества, при этом весь период производства работ включается в срок аренды и подлежит оплате.

Если АРЕНДАТОР не выполнит свои обязательства, указанные в данном пункте Договора, то АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право отказаться от приема и не подписывать Акт приема-передачи до момента восстановления АРЕНДАТОРОМ поврежденного помещения/имущества.

4.2. АРЕНДАТОР не имеет право сдавать указанное в п. 1.1. Договора нежилое помещение и/или имущество в субаренду или передавать его (их) в безвозмездное пользование третьим лицам, а также вносить в качестве вклада в совместную деятельность или уставный капитал другого юридического лица, как само имущество, так и право аренды, а также совершать иные сделки с таким имуществом и с правом аренды на него.

4.3. АРЕНДАТОР, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по Договору обязательства, имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок.

4.4. АРЕНДАТОР в течение 2 (двух) дней со дня подписания Договора назначит ответственного за противопожарное состояние в арендуемых по настоящему Договору помещениях и в письменной форме сообщит об этом Арендодателю с приложением копии Приказа.

4.5. АРЕНДАТОР информирован АРЕНДОДАТЕЛЕМ и соглашается с этим, что на основании Федерального закона от 23 февраля 2013 г. № 15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия табачного дыма и последствий потребления табака" АРЕНДОДАТЕЛЕМ введен запрет курения табака в помещениях Здания (на рабочих местах в помещениях Здания, в общественных зонах Здания, в лифтовых холлах и на лестничных площадках Здания, на крыльце входной группы Здания и т.п.). АРЕНДАТОР информирован, что силами Частного охранного предприятия (ЧОП) осуществляется видеоконтроль за соблюдением сотрудниками АРЕНДОДАТЕЛЯ, сотрудниками и посетителями АРЕНДАТОРОВ Здания установленного запрета курения на территории Здания. АРЕНДАТОР обязуется информировать своих сотрудников и посетителей о запрете курения табака в помещениях Здания, а также обязуется нести ответственность согласно п. 6.12. настоящего Договора за нарушение сотрудниками АРЕНДАТОРА и посетителями АРЕНДАТОРА установленного запрета курения в помещениях Здания. АРЕНДАТОР соглашается, что надлежащей фиксацией факта нарушения запрета курения будет являться видеозапись факта нарушения, сделанная сотрудниками ЧОП и предоставленная АРЕНДОДАТЕЛЮ, а также сотрудники ЧОП вправе вызвать наряд полиции для фиксации факта нарушения.

## V. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Размер арендной платы определяется путем суммирования двух частей: постоянной и переменной составляющей:

**В состав постоянной составляющей** арендной платы входит стоимость аренды нежилого помещения составляющая – \_\_\_\_\_ в год, в том числе НДС 20%, за 1 м<sup>2</sup> арендуемой Арендатором площади нежилого помещения, описанного в п. 1.1. настоящего Договора, т.е. ежемесячная сумма постоянной составляющей арендной платы за все нежилое помещение равна, \_\_\_\_\_ в том числе НДС 20%;

**Переменная составляющая** арендной платы – определяется ежемесячно на основании расчета произведенного Арендодателем, как сумма расходов на электроэнергию на основании показаний счетчиков, установленных в нежилом помещении.

Начисление арендной платы осуществляется с даты подписания Сторонами Акта приема – передачи нежилого помещения. Начисление арендной платы прекращается с даты возврата АРЕНДАТОРОМ помещения АРЕНДОДАТЕЛЮ по Акту приема-передачи.

5.2. Оплата аренды нежилого помещения производится АРЕНДАТОРОМ в следующем порядке:

5.2.1. Первый платеж производится АРЕНДАТОРОМ в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания сторонами Акта приема-передачи нежилого помещения и состоит из суммы постоянной составляющей арендной платы пропорционально количеству дней, оставшихся в текущем (расчетном) месяце с момента предоставления АРЕНДАТОРУ данного нежилого помещения. Расчет подлежащей оплате суммы производится АРЕНДАТОРОМ самостоятельно без выставления счета АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

5.2.2. Последующие арендные платежи производятся ежемесячно в форме 100 % предоплаты постоянной составляющей арендной платы не позднее 3 числа текущего (расчетного) месяца без выставления счета АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

Переменная составляющая арендной платы определяется ежемесячно по тарифам поставщиков услуг и на основании данных счетчиков, зафиксированных Сторонами в ежемесячных Актах показаний электросчетчиков. Показания электросчетчиков снимаются ежемесячно в последний день месяца представителем АРЕНДОДАТЕЛЯ при участии представителя АРЕНДАТОРА. В случае отсутствия допуска представителя АРЕНДОДАТЕЛЯ в помещение для снятия показаний электросчетчика переменная составляющая в части оплаты электроэнергии оплачивается по расчету.

Переменная составляющая арендной платы оплачивается АРЕНДАТОРОМ на основании данных счетчиков не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

5.3. Размер арендной платы может изменяться по письменному соглашению Сторон не чаще одного раза в год на сумму в пределах 5% от суммы месячной арендной платы, за исключением случаев принятия полномочными органами актов об изменении размера оплаты каких-либо коммунальных платежей или тарифов на электроэнергию. В этом случае АРЕНДАТОР обязан возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ возникшую разницу в течение 5 (Пяти) банковских дней после выставления счета АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

5.4. АРЕНДАТОР перечисляет АРЕНДОДАТЕЛЮ обеспечительный платеж в размере одной ежемесячной постоянной составляющей арендной платы в течение 3 (трех) банковских дней с момента подписания сторонами Договора.

Обеспечительный платеж выступает обеспечением исполнения обязательств АРЕНДАТОРА по возмещению АРЕНДОДАТЕЛЮ недоимок по арендной плате; убытков, причиненных АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ в случаях, предусмотренных настоящим Договором; обеспечением исполнения обязательств АРЕНДАТОРА по уплате АРЕНДОДАТЕЛЮ предусмотренных настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются.

5.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе обратиться на сумму обеспечительного платежа взыскания, в том числе взыскания по любым неустойкам (штрафам, пени).

5.6. Обеспечительный платеж подлежит возврату АРЕНДАТОРУ в течение 1 (Одного) месяца с даты прекращения действия Договора и после выполнения АРЕНДАТОРОМ следующих условий:

- а) оплаты арендной платы, рассчитанной на дату прекращения действия Договора;
- б) возврата всех ключей и карточек пропусков;
- в) оплаты всех расходов за ремонт (в т.ч. после демонтажа оборудования) и уборку нежилых помещений.

5.7. В виду того, что АРЕНДАТОР при прекращении действия Договора обязан передать нежилое помещение в надлежащем состоянии, АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право покрыть расходы на ремонт нежилых помещений за счет средств Обеспечительного платежа.

5.8. Датой оплаты всех платежей АРЕНДАТОРА считается день поступления денежных средств на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ.

5.9. Повторное оформление карточки-пропуска для сотрудника АРЕНДАТОРА осуществляется за плату по цене 300 (триста) рублей за каждую повторно изготовленную и переданную АРЕНДАТОРУ АРЕНДОДАТЕЛЕМ карточку-пропуск. При окончании действия Договора или при его досрочном расторжении АРЕНДАТОР сдает АРЕНДОДАТЕЛЮ карточки-пропуска в количестве согласно списков сотрудников АРЕНДАТОРА, по которым карточки-пропуска выдавались. В случае несоответствия выданных и сданных карточек-пропусков АРЕНДАТОР осуществляет оплату АРЕНДОДАТЕЛЮ в размере 300 (триста) рублей за каждую несданную карточку-пропуск.

5.10. Стороны подтверждают, что на оплачиваемые АРЕНДАТОРОМ по настоящему Договору денежные суммы положения ст.ст. 317.1 и 823 ГК РФ не распространяются.

## VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству РФ и Договору.

6.2. В случае не внесения любых платежей в сроки, установленные Договором, АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право требовать от АРЕНДАТОРА уплату неустойки за каждый день просрочки в размере 1 % от просроченной суммы.

6.3. В случае просрочки АРЕНДАТОРОМ возврата нежилого помещения в срок, указанный в п. 4.1.11. Договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ сверх оплаты аренды за все время просрочки возврата арендуемого помещения, которое включается в срок аренды, имеет право:

- требовать от АРЕНДАТОРА уплаты неустойки в размере 1% от размера ежемесячной постоянной составляющей арендной платы за все нежилое помещение, указанной в п. 5.1. Договора, за каждый календарный день просрочки;

- удерживать имущество АРЕНДАТОРА в арендуемом АРЕНДАТОРОМ помещении до момента полной оплаты аренды за все время просрочки возврата арендуемого помещения и оплаты иных платежей, предусмотренных Договором.

6.4. В случае неприятия АРЕНДАТОРОМ помещения в срок, установленный Договором (п. 3.1.1.), АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке. В этом случае уплаченный Арендатором в соответствии с п. 5.4. настоящего Договора обеспечительный платеж возврату не подлежит.

6.5. Уплата неустойки не освобождает АРЕНДАТОРА от выполнения обязательств по Договору.

6.6. В случае умышленного или неосторожного ухудшения состояния (уничтожения) арендуемого помещения и/или имущества АРЕНДОДАТЕЛЯ, передаваемого ему вместе с помещением, АРЕНДАТОР в течение 10 (десяти) календарных дней с даты ухудшения состояния (уничтожения) арендуемого помещения и/или имущества, за свой счет производит их равноценный ремонт (замену) и возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ и/или третьим лицам понесенные ими в связи с этим убытки и упущенную выгоду.

6.7. АРЕНДОДАТЕЛЬ не несет ответственности за несанкционированное отключение электроэнергии сетевой компанией или поставляющей (сбытовой) компанией, при условии его отключения без надлежащего письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ.

6.8. Изменения в электроснабжении нежилых помещений, возникшие не по вине АРЕНДОДАТЕЛЯ и/или с письменным уведомлением об этом, не дают АРЕНДАТОРУ права на снижение арендной платы или на предъявление претензии АРЕНДОДАТЕЛЮ по возмещению убытков. Это относится также к возможному временному прекращению подачи воды, тепла, системы канализации, обусловленному обстоятельствами, за которые АРЕНДОДАТЕЛЬ не отвечает.

6.9. АРЕНДАТОР несет самостоятельную ответственность:

6.9.1. За санитарное состояние и пожарную безопасность нежилого помещения перед контролирующими государственными органами и третьими лицами.

6.9.2. За несоблюдение им законодательства о сертификации, стандартизации, защите прав потребителей по реализуемым АРЕНДАТОРОМ товарам (работам или услугам), а также расчетов в процессе их реализации.

6.9.3. За незаконное привлечение иностранной рабочей силы.

6.9.4. АРЕНДАТОР самостоятельно несет риск случайной гибели или случайного повреждения своего имущества. В случае страхования своего имущества АРЕНДАТОР обязан передать АРЕНДОДАТЕЛЮ заверенные надлежащим образом копии страховых полисов.

6.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, решаются Сторонами в претензионном порядке. Если в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения претензии Сторона, которой направлена претензия, не ответит на нее другой Стороне либо не удовлетворит ее, то Сторона, направившая претензию, вправе обратиться за разрешением спора в Арбитражный суд г. Москвы.

6.11. В случае умышленного или неосторожного выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к повреждению здания, к повреждению и/или нарушению работы систем инженерных коммуникаций здания, в том числе в случае проведения каких-либо работ, связанных с вмешательством (включая срыв пломб, установленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ) в системы приточно-вытяжной вентиляции и/или отопления здания, АРЕНДАТОР в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения требования АРЕНДОДАТЕЛЯ возмещает ущерб (включая стоимость регулировочных работ, необходимость в проведении которых возникла в связи с несанкционированным вмешательством АРЕНДАТОРА в системы приточно-вытяжной вентиляции и/или отопления), как АРЕНДОДАТЕЛЮ, так и третьим лицам, понесшим убытки в результате повреждения здания и/или систем инженерных коммуникаций здания. Если АРЕНДАТОРОМ проводились каких-либо работы, связанные с вмешательством в системы приточно-вытяжной вентиляции и/или отопления здания, то АРЕНДАТОР помимо возмещения ущерба, причиненного АРЕНДОДАТЕЛЮ в результате проведения работ, связанных с вмешательством в системы приточно-вытяжной вентиляции и/или отопления здания, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения требования АРЕНДОДАТЕЛЯ оплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ штраф в размере 10000 руб. (Десять тысяч рублей 00 копеек) за каждый случай такого вмешательства.

6.12. За каждый случай нарушения АРЕНДАТОРОМ-сотрудником или посетителем АРЕНДАТОРА запрета курения в помещениях Здания АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе требовать, а АРЕНДАТОР в этом случае обязан оплатить АРЕНДОДАТЕЛЮ штраф в размере 5000 (пять тысяч) рублей за первый случай нарушения запрета курения в помещениях Здания и в размере 10000 (десять тысяч) рублей за каждое последующее нарушение в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения требования АРЕНДОДАТЕЛЯ. В случае неуплаты АРЕНДАТОРОМ штрафа в добровольном порядке штраф может быть удержан АРЕНДОДАТЕЛЕМ из обеспечительного платежа.

6.13. АРЕНДАТОР компенсирует АРЕНДОДАТЕЛЮ сумму штрафов и иных санкций со стороны соответствующих инстанций, возложенных на АРЕНДОДАТЕЛЯ по вине АРЕНДАТОРА, в том числе в порядке регресса, при предъявлении АРЕНДОДАТЕЛЕМ соответствующих копий документов, подтверждающих вину АРЕНДАТОРА, а также наложение и оплату штрафных санкций. Возмещение убытков и оплата штрафов не освобождает АРЕНДАТОРА от устранения замечаний и исполнения предписаний.

## **VII. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ**

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Сторонами в следующих случаях:

7.2.1. По взаимному согласию Сторон.

7.2.2. В судебном порядке:

7.2.2.1. По инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ:

- по основаниям, предусмотренным ст. 619 ГК РФ;

7.2.2.2. По инициативе АРЕНДАТОРА:

- по основаниям, предусмотренным ст. 620 ГК РФ.

7.2.3. Во внесудебном порядке:

7.2.3.1. По инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ в одностороннем внесудебном порядке с предварительным письменным уведомлением АРЕНДАТОРА за 10 (десять) календарных дней до даты расторжения Договора в случае:

- задержки АРЕНДАТОРОМ оплаты любых платежей, предусмотренных настоящим Договором более чем на 5 (пять) календарных дней;

- при не возмещении АРЕНДАТОРОМ документально подтвержденного ущерба АРЕНДОДАТЕЛЮ, возникшего после подписания настоящего Договора;

- ухудшения АРЕНДАТОРОМ состояния нежилого помещения, ведущего к невозможности использования нежилого помещения по целевому назначению;

- использования АРЕНДАТОРОМ нежилого помещения не по назначению;

- невыполнения АРЕНДАТОРОМ положений, указанных в п. 4.1.6., 4.2., 6.12. Договора.

7.2.3.2. По инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ в одностороннем внесудебном порядке с предварительным письменным уведомлением АРЕНДАТОРА за 1 (один) месяц до даты расторжения Договора без выплаты каких-либо штрафных санкций и компенсации убытков АРЕНДАТОРУ.

7.2.3.3. По инициативе АРЕНДАТОРА с предварительным письменным уведомлением АРЕНДОДАТЕЛЯ за 10 (Десять) календарных дней до даты расторжения Договора в случае не выполнения АРЕНДОДАТЕЛЕМ обязательств, указанных в п. 3.1.1. Договора.

7.3. В случае досрочного расторжения Договора (п. 7.2.1., 7.2.3.2., 7.2.3.3.) или окончания срока действия Договора арендная плата подлежит оплате и рассчитывается до даты фактического освобождения и сдачи Помещения АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ по Акту приема-передачи (возврата) нежилых помещений, подписанному Сторонами.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе удерживать любую неиспользованную часть арендной платы, обеспечительного платежа и любых других платежей, внесенных АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ до возникновения нарушения Договора, а также любое имущество АРЕНДАТОРА, находящееся в нежилом помещении АРЕНДАТОРА, в полном объеме до окончания расчетов между сторонами.

7.5. В случае расторжения Договора по инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ в связи с нарушениями АРЕНДАТОРОМ условий Договора (п. 7.2.3.1.) сумма арендной платы, произведенная АРЕНДАТОРОМ за текущий месяц, не возвращается.

7.6. В случае не внесения АРЕНДАТОРОМ в срок, установленный в п. 5.4. Договора, обеспечительного платежа или непринятия Помещения, передаваемого АРЕНДОДАТЕЛЕМ, в срок, установленный п. 4.1.1. настоящего Договора, Договор считается расторгнутым АРЕНДОДАТЕЛЕМ в одностороннем внесудебном порядке со дня, следующего за днем окончания срока для внесения обеспечительного платежа или со дня, следующего за днем окончания срока для принятия нежилого помещения. При этом АРЕНДОДАТЕЛЬ письменно извещает АРЕНДАТОРА о расторжении Договора, направив уведомление АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в Договоре. Сумма арендной платы, уплаченная АРЕНДАТОРОМ до даты расторжения Договора за текущий месяц не возвращается.

## **VIII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Ежедневный прием арендуемого АРЕНДАТОРОМ помещения под охрану производится в следующем порядке: после окончания работы уполномоченный представитель АРЕНДАТОРА проверяет от-

ключение электроприборов; отсутствие посторонних лиц в помещениях АРЕНДАТОРА; закрывает на замок входные двери, установленные в арендуемом помещении; расписывается в Журнале регистрации о сдаче ключей и принятия под охрану арендуемого помещения.

8.2. Сдача уполномоченному представителю АРЕНДАТОРА арендуемого помещения из-под охраны осуществляется ежедневно сотрудником поста охраны. Указанный в списке представитель обязан расписаться в Журнале регистрации о приеме ключей от входных дверей помещений АРЕНДАТОРА.

8.3. На дату подписания настоящего Договора АРЕНДАТОР должен предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ список лиц, уполномоченных сдавать и принимать ключи от помещения АРЕНДАТОРА. В указанный список включаются фамилия, имя, отчество, должность и паспортные данные уполномоченного лица АРЕНДАТОРА. Данный список должен быть подписан и заверен печатью АРЕНДАТОРА.

## **IX. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Все изменения и дополнения к Договору будут иметь юридическую силу, если они составлены в письменной форме в виде приложений к данному Договору, которые после подписания Сторонами будут являться его неотъемлемой частью.

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

9.3. Любые уведомления, направляемые Сторонами по настоящему Договору, будут считаться действительными, если они оформлены в письменной форме и направлены почтой или курьером по почтовым адресам, указанным в Договоре.

Об изменении реквизитов Стороны обязаны информировать друг друга в течение трех дней с момента таких изменений.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Приложение №1 – Копия поэтажного плана.

## **X. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Перспектива» (ООО «Перспектива»)

125167, г. Москва, ул. Викторенко, 5, СТР.1,  
комн. 8

Почтовый адрес: 630055, Новосибирская об-  
ласть, п. Каинская Заимка, ул. Серебряное  
озеро, зд. 2

ОГРН 1137746214320,

ИНН 7714900024,

КПП 771401001

р/с 40702810620010007150

Акционерное общество «ЮниКредит Банк»

ОГРН: 1027739082106, ИНН: 7710030411

КПП: 775001001, ОКПО: 09807247

БИК: 044525545

Кс: 30101810300000000545

**АРЕНДАТОР:**

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ В.В. Канажевский

М.П.

**АКТ****приема-передачи нежилого помещения**

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива»**, в лице представителя по доверенности Канажевского Владислава Вацлавовича, действующего на основании доверенности 01.01.2020 г., именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ» с одной стороны и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Согласно Договору аренды нежилого помещения от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. №\_\_/20\_\_ ООО «Перспектива» сдало во временное владение и пользование, а \_\_\_\_\_ приняло нежилое помещение №\_\_ на \_\_ этаже (см. Приложение №1 к Договору), общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, расположенное в здании по адресу Новосибирская область, Новосибирский муниципальный район, сельское поселение Барышевский сельсовет, п. Каинская Заимка, ул. Серебряное озеро, зд. 2, кадастровый номер 54:19:000000:1755.

2. Нежилое помещение передается в состоянии, пригодном к эксплуатации по назначению, указанному в п. 1.1. Договора аренды нежилого помещения от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. №\_\_/20\_\_.

Исправность инженерных сетей и коммуникаций при приеме нежилого помещения проверена. Инженерные сети и коммуникации находятся в рабочем состоянии.

3. Арендатор после подписания настоящего Акта не вправе заявлять претензии по состоянию нежилого помещения, за исключением скрытых недостатков, которые не могли быть выявлены при осмотре нежилого помещения.

4. Нежилое помещение передается с комплексом коммунальных услуг (электроэнергия, отопление, вентиляция).

5. В нежилом помещении установлено нижеследующее имущество:

Имущество находится в рабочем состоянии.

6. Настоящий Акт составлен по месту нахождения нежилого помещения в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**ПОДПИСИ СТОРОН:****АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива» (ООО «Перспектива»)

125167, г. Москва, ул. Викторенко, 5, СТР.1, комн.

8

Почтовый адрес: 630055, Новосибирская область, п.

Каинская Заимка, ул. Серебряное озеро, зд. 2

ОГРН 1137746214320,

ИНН 7714900024,

КПП 771401001

р/с 40702810620010007150

Акционерное общество «ЮниКредит Банк»

ОГРН: 1027739082106, ИНН: 7710030411

КПП: 775001001, ОКПО: 09807247

БИК: 044525545

Кс: 30101810300000000545

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_  
В.В. Канажевский

М.П.