**Договор аренды №** **\_\_-\_\_-\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| *г. Москва* | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.* |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем – «Поверенный»,** действующий на основание \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ года, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем «Арендодатель»в лице Генерального директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании Устава, с одной стороны, и  **Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем – «Арендатор»,** в Генерального Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,действующий на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по-отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Арендодатель предоставляет помещения, а Арендатор принимает в аренду часть нежилого помещения общей площадью **\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_)**  кв.м, находящееся по адресу:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее – «Помещение»).

1.2. Помещение сдается в аренду на праве общей долевой собственности нежилого помещения с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3.Предмет Договора находится в санитарно-техническом состоянии, позволяющем использовать его по назначению, обеспечен телефонной связью, охранно-пожарной сигнализацией.

**2. Арендная плата за помещение, порядок расчетов.**

**2.1.** Арендная плата составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, за весь период действия договора. НДС не облагается (в соответствии с гл. 26.2 НК РФ).

**2.2.** Арендная плата вносится Арендатором безналичным способом на расчетный счет Арендодателя в порядке предоплаты на основании счета, в день подписания настоящего Договора. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы будет считаться исполненной в день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

**3. Срок действия договора.**

**3.1.** Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и **действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.**

**3.2.** После окончания срока действия Договора, обязательства Арендодателя считаются исполненными.

**3.3.** О своем желании продлить действие Договора на определённый срок Арендатор письменно сообщает Арендодателю не позднее 1 месяца до окончания срока действия договора.

**3.4.** Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**4. Права и обязанности сторон.**

**4.1.** Обязанности Арендатора:

4.1.1. Своевременно вносить арендную плату согласно п. 2.1 настоящего договора.

4.1.2. Использовать Предмет Договора в соответствии с назначением, указанным в п.1.1.настоящего соглашения.

4.1.3. Самостоятельно устранять ущерб, причиненный Предмету Договора в результате неправомерных деяний Арендатора либо третьих лиц, допуск к помещению которым обеспечен или разрешён Арендатором (работники Арендатора, посетители и т.д.). За Арендатором сохраняется право требовать возмещения убытков в порядке регресса с третьих лиц.

4.1.4. Не выполнять действий по перепланировке и улучшению Предмета Договора без письменного разрешения Арендодателя, оформленного в виде Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и пропускного режима, установленные внутренним распорядком Арендодателя на территории здания, к которому относится Предмет Договора.

4.1.6. Обеспечить беспрепятственный доступ Арендодателю либо его представителям в присутствии Арендатора либо его представителей, полномочия которых подтверждены в соответствующем порядке, к Предмету Договора, для осуществления ремонта и контроля за состоянием арендуемых нежилых помещений.

4.1.7. Передать Предмет Договора на основании акта приёма-передачи в надлежащем санитарно-техническом состоянии в течение 3 дней со дня истечения срока действия договора либо со дня его досрочного расторжения.

**4.2** Права Арендатора:

4.2.1. Использовать Предмет Договора в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.2. В случае надлежащего исполнения своих обязанностей, продолжить в преимущественном порядке правоотношения по аренде Предмета Договора по истечению срока действия настоящего Договора.

4.2.3. Осуществлять перепланировку и улучшения Предмета Договора при получении письменного согласия Арендодателя. Стоимость улучшений может засчитываться в счёт Арендной платы, установленной п.2.1 по соглашению сторон, что оформляется в виде Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.2.4. Расторгнуть Договор досрочно, направив Арендодателю письменное предупреждение, не позднее чем за 30 дней до предполагаемого срока расторжения соглашения. При этом внесенные ранее денежные средства не подлежат возврату.

**4.3.** Обязанности Арендодателя:

4.3.1. Подготовить и передать Предмет Договора Арендатору по акту приёма-передачи с отражением в нём технического состояния нежилого помещения.

4.3.2. Выполнить инвентаризацию имущества, передаваемого Арендатору.

4.3.3. Предоставлять Арендатору подробную информацию о сумме арендной платы по затратам на содержание здания и инженерных сетей.

**4.4**. Права Арендодателя:

4.4.1. Контролировать исполнение обязанностей Арендатора, предусмотренных настоящим Договором, и требовать их выполнения.

4.4.2. Получать компенсацию за неправомерные деяния Арендатора либо третьих лиц, допуск к Предмету Аренды которым обеспечен или разрешён Арендатором (работники Арендатора, посетители и т.д.), в результате которых причинён ущерб Предмету Договора либо имуществу Арендодателя.

4.4.3. Не чаще одного раза в месяц контролировать техническое состояние помещений и инженерных сетей здания в присутствии Арендатора. Данное правило не распространяется на ситуации, не терпящие отлагательства (пожар, сообщение о

чрезвычайной ситуации и т.д.).

4.4.4. Расторгнуть настоящий Договор в случаях, определённых Договором и дополнительными соглашениями, а также законодательством Российской Федерации, при этом внесенные ранее денежные средства не подлежат возврату.

4.4.5. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке, если в течении срока действия договора Арендатор предоставит в регистрирующий орган заявление на реорганизацию юридического лица в форме присоединения к себе других юридических лиц, либо Арендодателю станет известно, что Арендатор занимается незаконной деятельностью, сдаёт помещение в субаренду без письменного на то согласия Арендодателя, а так же участвует в схемах уклонения от налогообложения и (или) других противоправных действиях.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**5. Ответственность сторон.**

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение принятых на себя по Договору обязательств, в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

5.2. Арендодатель не несет никакой ответственности по обязательствам Арендатора, в том числе

ответственности за результаты хозяйственной деятельности Арендатора, а также по его обязательствам перед третьими лицами.

5.3. Арендатор, допустив нарушения условий Договора, которые повлекли причинение ущерба Арендодателю, обязан возместить данный ущерб в полном объеме. Помимо возмещения ущерба стороны обязаны возместить все иные убытки, понесенные другой Стороной, в том числе и упущенную выгоду с учетом инфляционных процессов в ценах, существующих на день возмещения убытков.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности, если докажут, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по Договору явилось следствием непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не могут относиться нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника или отсутствие у должника необходимых денежных средств.

5.5. При возникновении любых разногласий между Арендатором и Арендодателем, они разрешаются путём переговоров, а при отсутствии согласия – путём обращения в арбитражный суд г. Москвы.

**6. Изменение, расторжение и продление срока действия договора.**

6.1. Договор расторгается, продлевается или изменяется по соглашению сторон.

6.2. Дополнительные соглашения, заключённые между сторонами, являются неотъемлемой частью Договора и должны сохраняться вместе с Договором.

6.3. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в следующих случаях:

6.3.1. Использование Предмета Договора полностью или частично не по целевому назначению, включая сдачу в субаренду, передачу в качестве залога либо вклада, без получения письменного согласия Арендодателя.

6.3.2. Проведение работ по улучшению или перепланировке Предмета Договора Арендатором без письменного разрешения Арендодателя.

6.4. При досрочном расторжении договора в одностороннем порядке денежные средства, уплаченные за аренду помещения Арендатором, не возвращаются.

6.5. При прекращении договорных отношений между сторонами, Арендодатель отправляет приходящую корреспонденцию с отметкой «выбыл» и уведомляет о факте прекращения договорных отношений территориальную налоговую инспекцию.

**7. Дополнительные условия.**

7.1. Арендодатель гарантирует, что Предмет Договора не находится в аренде, залоге, под арестом, а также не обременено иными обязательствами.

7.2. Условия Договора и Приложений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

7.3 Договор составлен в 2 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

**8. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**\_\_\_\_\_\_\_\_**/  (м.п.) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** /  (м.п.) |
|  |  |

## 

**Приложение № 1**

**к Договору аренды № \_\_-\_\_-\_\_**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.**

## АКТ

|  |  |
| --- | --- |
| *г. Москва* | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г.* |

## приема-передачи помещения

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем – «Поверенный»,** действующий на основание \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем «Арендодатель»в лице Генерального директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании Устава, с одной стороны, и  **Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем – «Арендатор»,** в Генерального Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,действующий на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по-отдельности – «Сторона», составили настоящий акт о том, что: Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение, находящееся по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее – «Помещение»).

1. Помещениепередано в пригодном для эксплуатации состоянии. Арендатор не имеет к Арендодателю никаких претензий.
2. С момента подписания настоящего Акта обязательство Арендодателя по передаче Помещения в аренду считается исполненным.
3. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/  (м.п.) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** /  (м.п.) |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |