

ДОГОВОР ПРЯМОЙ АРЕНДЫ

ОФИСА ПО АДРЕСУ: 109542, г.Москва, пр-т Рязанский, д. 97, корп. 2, пом 1/1

№РПР- 14.1ПОМ от 08.08.2022 г.

ООО «ЭЛСИН»

ДОГОВОР ПРЯМОЙ АРЕНДЫ №**№РПР- 14.1ПОМ от 08.08.2022**

1. **Арендодатель**, Индивидуальный предприниматель Лапин Юрий Викторович, действующий на основании свидетельства ОГРНИП 319344300024329 от 11.03.2019г.

2. **Арендатор**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭЛСИН»

Полное наименование организации

в лице

Генерального Директора

Должность

Катринец Михаила Юрьевича

Фамилия, Имя, Отчество

действующего на основании:

с доверием Арендодателю:

Устава

Основание полномочий лица – устав, приказ, доверенность и т.п.

в рамках договора

Представление интересов перед третьими лицами в отношении объектов аренды

заключили настоящий договор о нижеследующем:

3. **Предмет договора аренды.**

Предметом договора аренды являются отношения между Арендодателем и Арендатором, регулируемые Правилами аренды, являющимися неотъемлемой частью Договора, и Законодательством РФ в частях, не урегулированных Правилами.

4. **Объекты договора аренды.**

Объекты договора аренды фиксируются в Приложениях к договору и могут быть изменены в соответствии с Правилами договора. Без хотя бы одного Приложения к договору, договор считается недействительным.

5. **Сроки оплаты**

до 10-го числа	1		По периоду начисления
Срок оплаты (число месяца)	Месяц срока оплаты обозначен: -1 – предыдущий, 0 – текущий, 1 – следующий.		Дата счета в качестве срока оплаты
1 % в сутки	Пропорционально сумме и сроку долга	Сначала пени, потом основной долг	до 5 дн.
Ставка пени в %	Способ начисления пени	Способ погашения пени	Отсрочка оплаты в момент заключения договора
нет дополнительных условий			
Дополнительные условия			

ООО «ЭЛСИН»			Индивидуальный предприниматель Лапин Юрий Викторович	
Наименование Арендатор			Наименование Арендодателя	
7721398831	772101001		340600561315	319344300024329
ИНН	КПП	ОГРНИП	ИНН	ОГРНИП
109542, ГОРОД МОСКВА, РЯЗАНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 97, КОРПУС 2, Э 1/ПОМ I/КОМНАТА № 14.1			403732, Россия, Волгоградская обл., Еланский р-н, Елань РП, Большая Казанская ул. 11.	
Юридический адрес			Адрес местонахождения	
			ПАО СБЕРБАНК	044525225
Фактический адрес			Банк	БИК
			30101810400000000225	40802810838000132348
Корреспондентский счет	Расчетный счет		Корреспондентский счет	Расчетный счет
Телефон, факс, эл.почта			Телефон, факс, эл.почта	

6. **Реквизиты Арендатора**

7. **Реквизиты Арендодателя**

Арендатор настоящим подтверждает полное согласие с условиями договора и правилами, являющимися неотъемлемой частью договора.

Арендодатель настоящим подтверждает полное согласие с условиями договора и правилами, являющимися неотъемлемой частью договора.

Подпись Арендатора

Печать
Арендатора

Подпись Арендодателя

Печать
Арендодателя

8. Подписи сторон

* Банковские реквизиты должны быть вписаны или впечатаны после заключения договора не позднее трех рабочих дней с момента открытия счета.

ДОГОВОР ПРЯМОЙ АРЕНДЫ №	№РПР- 14.1ПОМ от 08.08.2022 г.
--------------------------------	---------------------------------------

1. **Арендодатель**, в лице Лапина Юрия Викторовича, действующего на основании свидетельства на право собственности №77:04:0002009:7414-77/051/2021-7 от 09.09.2021, и

2. Арендатор

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭЛСИН»
Полное наименование организации

в лице

Генерального Директора	Катринец Михаила Юрьевича
должность	Фамилия, Имя, Отчество
действующего на основании:	с доверием Арендодателю:

Устава	в рамках договора
Основание полномочий лица – устав, приказ, доверенность и т.п.	Представление интересов перед третьими лицами в отношении объектов аренды
заключили настоящее приложение об утверждении перечня объектов договора аренды:	

3. Перечень объектов договора аренды

Объекты аренды расположены по адресу:

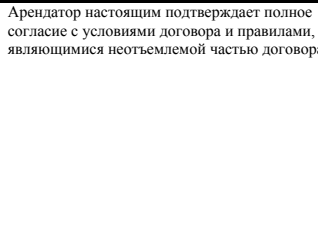
109542, Москва, пр-т Рязанский, д. 97, корп. 2, пом 1/1	77:04:0002009:7414-77/051/2021-7 от 09.09.2021
полный адрес здания, в котором расположены объекты аренды	Запись регистрации в ЕГРП на недвижимое имущество

и состоят из:

начало аренды	окончание аренды	объект	услуга	кол-во	способ начисления	Ставка НДС не облагается
08.08.2022 г.	07.07.2023	Г.Москва, пр-т Рязанский, д. 97, корп.2, пом 1/1	Аренда комнаты 14.1	7 кв.м	Период	30 000 руб.

4. **Регистрация местонахождения юридического лица возможна при обязательном согласии собственника на основании гарантийного письма.**

5. Подписи сторон

Арендатор настоящим подтверждает полное согласие с условиями договора и правилами, являющимися неотъемлемой частью договора.		Арендодатель настоящим подтверждает полное согласие с условиями договора и правилами, являющимися неотъемлемой частью договора.	
			
Подпись Арендатора	Печать Арендатора	Подпись Арендодателя	Печать Арендодателя

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

к договору аренды площадей

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ №1 от 08.08.2022 г.

Мы, нижеподписавшиеся, **ИП Лапин Юрий Викторович**, действующий на основании свидетельства о праве собственности № **77:04:0002009:7414-77/051/2021-7** от **09.09.2021**, с одной стороны, именуемый Арендодатель и **ООО «ЭЛСИН»** в лице Директора **Катринец Михаил Юрьевича**, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, в соответствии с Договором аренды №РПР- 14.1ПОМ от 08.08.2022г. заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору следующие площади:

Объект аренды/услуга	Кол-во	Ед.изм.	Дата передачи
109542, Г.Москва, пр-т Рязанский, д. 97, корп. 2	7	Кв. метр	08.08.2022 г.

2. Предназначение площадей, переданных Арендатору:

2.1. Административная площадь предназначена для организации офиса.

3. Выявлены при передаче недостатки площадей: нет

4. Состояние площадей на момент при передаче в аренду: хорошее

от Арендатора

от Арендодателя

_____/ АРЕНДАТОР



_____/Лапин Ю.В

ПРАВИЛА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящие Правила определяют общий порядок и условия заключения, исполнения и прекращения Договора Аренды, связанного с использованием арендованного имущества.

Применяемые в настоящих Правилах наименования и понятия в ряде случаев специально поясняются соответствующими определениями. Если значения какого-либо наименования или понятия не оговорено Правилами и не может быть определено, исходя из действующего законодательства и нормативных актов, то такое наименование или понятие используется в своем обычном лексическом значении.

Условия в настоящих Правилах, могут быть изменены (исключены или дополнены) по письменному соглашению сторон, при заключении Договора Аренды или в период действия договора при условии, что такие изменения не противоречат действующему законодательству.

2. СУБЪЕКТЫ АРЕНДЫ

Арендодателем по Договору Аренды является **ИП Лапин Юрий Викторович**, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав, заключившие с Арендодателем договор Аренды, и имеющие право согласно уставу или законодательству на заключение договора аренды.

Сотрудники арендатора – физические лица, допущенные Арендатором к пользованию от своего имени арендованным помещением.

Посетители арендатора – юридические и физические лица, состоящие в устных или письменных отношениях с Арендатором, допускаемые в арендованные помещения.

Сервисные компании – юридические лица, осуществляющие работы по обслуживанию здания в т.ч. оказывающие услуги/поставляющие товары и расходные материалы, самостоятельно НЕ ЗАКЛЮЧАЮТ договора с Арендаторами, если это связано с эксплуатацией и обслуживанием помещения.

3. ДОГОВОР АРЕНДЫ

Под договором аренды в настоящих Правилах понимается соглашение между Арендодателем и Арендатором, согласно которому Арендодатель за обусловленную договором плату передает Арендатору нежилое помещение на весь период действия договора. Параметры и характеристики помещений, в том числе балансовая стоимость помещений, указываются непосредственно в Договоре.

В соответствии с законодательством РФ аренда помещения не является услугой. Аренда - это фактическая передача в собственность недвижимого имущества на время за определенную плату. Таким образом, следует вести договор аренды в бухгалтерском и налоговом учете исходя из этого, то есть проводить начисления арендной платы (в том числе подписание акта выполненных работ) вначале действия оплачиваемого периода.

Договор аренды заключается в письменной форме, с указанием всех параметров договора и приложением к нему настоящих Правил, являющихся неотъемлемой частью Договора и подписанных обеими сторонами. В договоре Аренды указываются:

лица и объекты, в отношении которых действует договор аренды; арендная ставка; сроки действия договора аренды; размер и порядок оплаты арендных платежей; иные условия по усмотрению сторон;

Арендатор не имеет права сдавать указанные площади в субаренду или иным способом передавать использование третьим лицам, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении указанного помещения.

4. ОБЪЕКТЫ АРЕНДЫ

В соответствии с настоящими Правилами объектом аренды является помещение и места совместного использования, по адресу, указанному в договоре. Места общего использования не могут являться объектами аренды.

Под местами совместного использования понимаются помещения, используемые Арендатором совместно с другими Арендаторами или Администрацией помещения, а именно коридоры, тамбуры и холлы, санузлы.

Помещение принадлежит Арендодателю на основании свидетельства о праве собственности, указанном в договоре, и не обременено правами на использование третьими лицами, о чем также сделана запись в свидетельстве о праве собственности.

Места совместного использования не указываются отдельно в договоре, а учитываются при установлении ставки и указании площади помещений.

5. МЕСТА И ОБОРУДОВАНИЕ ОБЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под местами общего использования понимаются коридоры, санузлы, тамбуры и холлы, используемые всеми, расположенными в здании, лицами, без ограничения к допуску в эти места.

Под оборудованием общего использования понимаются устройства и мебель, используемые всеми лицами здания. К оборудованию общего использования можно отнести: платежные терминалы, кофейные аппараты, калитки, сантехнику, мусорные корзины, перила, сменные ковровые покрытия, информационные панели, систему публичного оповещения и звукового сопровождения, домофон, телефон для посетителей.

Раздел II. ДОГОВОР АРЕНДЫ.

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Арендодатель обязуется предоставить по договору аренды в аренду помещение, указанное в Договоре для использования под офис. Площадь сдается на основании свидетельства о праве собственности, указанного в договоре.

Подписание договора производится лично в присутствии Генерального директора Арендатора или иного представителя исполнительного органа указанного в учредительных документах Арендатора, или лицом, полномочия которого заверены нотариально.

Договор аренды составляется на основании заявления Арендатора или его представителя. Заявление Арендатора может быть устным, письменным или по электронной почте.

Если иное не предусмотрено соглашением Сторон, заявление на аренду должно содержать следующие сведения:

- Полное наименование юридического лица / ИНН, КПП / Банковские реквизиты /Юридический адрес на момент заявления /Фактический адрес /Фамилия, Имя и Отчество Генерального директора, главного бухгалтера и основание действия их полномочий. /Контактные телефоны и эл. почта
- Срок аренды, на который Арендатор желает заключить договор, но не более 12 месяцев.

В случае непредставления документов, указанных выше, Арендодатель вправе не заключать договор без возврата уплаченных ранее сумм в качестве залога, внесенного напрямую, или от имени физических лиц в пользу Арендатора.

При заключении договора Арендатор обязан предоставить сразу или в течение недели нотариально заверенные или заверенные печатью Арендатора следующие документы:

- учредительные документы юридического лица
- документ, удостоверяющий личность Генерального директора Арендатора и действующего от его имени представителя, если такой представитель имеется;
- доверенность или иной документ, свидетельствующий о наличии и объеме полномочий представителя арендатора;
- иные оригиналы документов, подтверждающие предоставленные Арендатором сведения – справка из банка.

При заключении договора Аренды Арендодатель в присутствии Арендатора составляет акт приема-передачи арендуемого помещения в соответствии с параграфом №7 в двух экземплярах.

После заключения договора Аренды арендуемая площадь пересмотру не подлежит.

При заключении договора Арендодатель обязан ознакомить Арендатора с настоящими Правилами и вручить их ему, о чем делается соответствующая запись в договоре Аренды. Правила являются неотъемлемой частью договора Аренды.

Договор Аренды заключен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, с приложением настоящих Правил в двух экземплярах, подписанных каждой из сторон на каждой странице или прошнурованных, пронумерованных и подписанных на оборотной части, скрепляющей шнуровку бумажной пломбой.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Арендные платежи начисляются из расчета и в сроки, указанные в Договоре.

Места общего пользования, включая коридоры, санузлы и подсобные помещения распределяются при расчёте арендной платы пропорционально занимаемой площади и учитываются, с учётом коридорного коэффициента.

При заключении договора Арендатор вносит арендную плату за весь объект аренды не позднее срока, указанного в Договоре в размере не менее одного месяца аренды за все объекты в целом, если иное не указано в Договоре.

Если передача объектов аренды, в соответствии с актом приема-передачи, приходится на первое число месяца, то Арендатор оплачивает два месяца аренды.

Если передача объектов аренды, в соответствии с актом приема-передачи, приходится не на первое число, то Арендатор оплачивает весь срок аренды до конца календарного месяца плюс еще два последующих календарных месяца аренды. Впоследствии Арендатор оплачивает арендную плату в соответствии с условиями Договора.

Впоследствии Арендатор оплачивает аренду в сроки, указанные в Договоре. Оплачиваемый период должен составлять не менее тридцати дней.

Арендатор уплачивает сумму арендной платы путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Арендодателя, указанному в Договоре.

Датой поступления средств за аренду считается дата поступления средств на расчетный счет Арендодателя.

Арендатор самостоятельно отслеживает сроки перечисления арендной платы и производит своевременную оплату согласно Договору аренды и настоящим Правилам, указывая в платежных документах реквизиты Договора аренды, то есть его номер и дату, а также период оплачиваемой аренды.

В случае невнесения арендной платы в срок, установленный договором, Арендатор оплачивает Арендодателю пени в размере один процент от суммы задолженности за каждый день просрочки, если иное не указано в Договоре аренды.

В случае просрочки оплаты более чем на 15 календарных дней, Арендатор лишается доступа в арендуемое помещение. Доступ возобновляется после полного погашения задолженности, в том числе пени. Лишение доступа Арендатора в арендуемое помещение не останавливает начисления арендной платы с момента этого лишения.

В случае просрочки оплаты аренды более чем на месяц, Арендодатель вправе расторгнуть договор аренды. Имущество арендатора помещается на склад Арендодателя или в другое помещение на его усмотрение. Арендатор обязан самостоятельно явиться в день помещения имущества на хранение и участвовать в описи имущества. В случае неявки Арендатора Арендодатель вправе привлечь третью сторону, физическое или юридическое лицо для участия в описи имущества.

Арендатор может получить свое имущество согласно нормам Гражданского кодекса РФ и иного действующего на территории РФ законодательства, после оплаты задолженности по арендной плате, пени, оплаты стоимости перемещения имущества на хранения, включая погрузо-разгрузочные работы, оплаты стоимости хранения имущества. Стоимость хранения имущества рассчитывается согласно Тарифам дополнительных услуг.

Арендодатель обеспечивает хранение имущества в течение одного месяца с момента помещения на склад. Если имущество не востребовано, в том числе путем через суд, оно поступает в собственность Арендодателя. В случае, если указанное имущество по мнению Арендодателя не покрывает задолженности Арендатора, Арендодатель вправе обратиться в суд.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы с уведомлением Арендатора за 45 дней до наступления срока оплаты и не чаще одного раза в год и не более 25% от стоимости, если иное не указано в договоре аренды. При этом, в случае несогласия с изменением размера арендной платы, Арендатор имеет право на расторжение договора в одностороннем порядке с письменным уведомлением Арендодателя за 30 дней до наступления срока оплаты.

В случае если договор аренды истек, однако Арендатор не уведомил государственные органы о прекращении местонахождения своего исполнительного органа (юридического адреса), то новый договор аренды считается заключенным на прежних условиях кроме стоимости договора, которая повышается на 25% от стоимости истекшего договора. В случае если ни одна из Сторон после истечения срока действия Договора не заявит о его расторжении, то новый Договор заключается на прежних условиях /считается пролонгированным /возобновленным на тех же условиях на срок не превышающий 12 месяцев.

Оплата коммунальных услуг производится Арендодателем и включена в стоимость аренды пропорционально занимаемой площади Арендатором от общей площади всех помещений.

Отсутствие каких-либо дополнительных документов или неточности в них с той или иной стороны, за исключением Договора Аренды, не освобождают Арендатора от своевременной оплаты аренды, оплаты счетов за коммунальные услуги, электроэнергию, капитальный ремонт согласно условиям Договора и настоящим Правилам.

Арендодатель не имеет право повышать тарифы на уже оплаченную аренду, если оплата была сделана за период, указанный в договоре. Оплата сверх указанного периода не лишает права Арендодателя изменять тарифы на него.

3. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ, ЕГО ДЕЙСТВИЕ

Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами или вступает в силу автоматически на основании обязательств о его заключении, вытекающих из истекшего договора в случае, если Арендатор не уведомил хотя бы один государственный орган о прекращении действия договора и смене местонахождения своего исполнительного органа.

Обязательства Арендодателя по договору вступают в силу с момента полной оплаты аренды помещений за весь период договора, если в договоре не указана рассрочка в виде оплаты по периодам или отсрочка по оплате.

Любые изменения и дополнения к договору и настоящим правилам должны быть совершены в письменной форме и подписаны в соответствии с законодательством Российской Федерации уполномоченными на то представителями сторон.

В соответствии с письмом Минфина от 09.11.2006 № 03-03-04/1/742 ежемесячное «заключение актов оказанных услуг по договору аренды для целей документального подтверждения расходов в виде арендных платежей, если иное не вытекает из условия сделки, не требуется». Таким образом, выдача оригиналов актов осуществляется только по письменной просьбе Арендатора. В любом другом случае, Арендодатель вправе выдавать Арендатору электронную или бумажную копию Акта.

Договор заключается на срок, указанный в Договоре аренды, но не более 12 месяцев любым непрерывным периодом.

Продление договора аренды свыше 12 месяцев не предусмотрено, однако возможно заключение нового договора аренды на прежних условиях по желанию арендатора либо автоматическое заключение договора независимо от желания арендатора в случае, если Арендатор не уведомил налоговые органы о прекращении действия договора аренды и смены адреса своего местонахождения.

В период действия договора Арендатор обязан письменно уведомлять Арендодателя об обстоятельствах, влияющих на действие и исполнения обязательств сторон по договору:

- смена наименования Арендатора; смена юридического или фактического адреса лица; смена банковских реквизитов; смена генерального директора или бухгалтера, смена их паспортных данных;
- исковые требования третьих лиц, которые могут повлечь невозможность исполнения обязательств Арендатора по договору Аренды; инициирование процедуры ликвидации или банкротства лица;

Арендатор не имеет право сдавать указанные площади в субаренду или иным способом передавать использование третьим лицам, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении указанных в Договоре объектов аренды.

4. АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

Актом приема-передачи считается документ, составляемый в присутствии уполномоченных представителей Арендатора и Арендодателя и фиксирующий факт передачи объекта аренды Арендатору в пользование.

Вместо Акта приема-передачи помещений может быть подписан Акт выполненных работ, в соответствии с которым Арендатор получает в пользование на определенный договором срок помещения, а Арендодатель передал ему эти помещения и соответственно выполнил все обязательства перед ним.

Актом возврата помещений считается документ, составляемый в присутствии уполномоченных представителей Арендатора и Арендодателя и фиксирующий факт возврата объекта аренды Арендатором обратно Арендодателю в случае прекращения аренды данного объекта или в случае расторжения, прекращения действия договора аренды в соответствии с договором аренды и настоящими правилами.

Течение срока аренды на каждый объект аренды начинается с момента подписания акта приема-передачи помещений по данному объекту аренды.

В случае отсутствия письменных претензий со стороны Арендатора в течение пяти рабочих дней с момента заключения договора любым указанным способом, Акт приема-передачи помещений и Акт выполненных работ считаются подписанными.

Арендодатель передает помещения Арендатору только при условии выполнения обязательств по оплате Арендатором в соответствии с условиями договора и настоящими правилами, а также после совместного осмотра помещения и составления Акта приема-передачи помещений, который подписывается обеими сторонами на момент передачи помещения Арендатору.

В случае прекращения действия Договора Аренды по любым основаниям, Арендодатель составляет Акт возврата помещений, который подписывается обеими сторонами на момент возврата помещения Арендодателю.

В случае расхождения в состоянии помещений на момент сдачи и на момент возврата, Арендатор компенсирует Арендодателю ликвидацию этих расхождений в денежной форме. Сумма компенсации определяется одним из способов:

- по указанной в акте приема-передачи помещения стоимости материальных ценностей, передаваемых вместе с помещением, в случае их порчи или утраты;
- по соглашению сторон;
- если материальные ценности не указаны в акте приема-передачи помещения или в приложениях к нему, то путем заявленной стоимости со стороны Арендодателя или посредством независимой оценки по желанию Арендатора и за его счет.

В акте приема-передачи и акте возврата указывается состояние помещения на момент передачи, включая количество и работоспособность светильников, розеток телефонных и сетевых, состояние стен, окон, плинтусов, дверей, подвесного потолка и прочего дополнительного оборудования, являющегося собственностью Арендодателя.

В случае отказа от подписания Арендатором Акта возврата помещений, Арендодатель привлекает третье лицо, в том числе из других Арендаторов, в качестве свидетеля, подтверждающего состояние помещения, указываемое в Акте возврата.

5. ДОВЕРЕННОСТЬ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

Доверенность, выдаваемая Арендодателю Арендатором на выполнение определенных действий в отношении объектов аренды, позволяет Арендодателю представлять интересы Арендатора перед третьими лицами по эксплуатации объектов аренды.

В Договоре Аренды должно быть указано отсутствие доверенности, частичная доверенность или полная доверенность.

Частичная доверенность подразумевает доверенность, выдаваемую на объекты Аренды по осуществлению действий в интересах Арендатора перед уполномоченными на то проверяющими организациями, в том числе государственными органами и банками.

Полная доверенность подразумевает доверенность, выдаваемую на объекты Аренды по осуществлению действий в интересах Арендатора перед любыми третьими лицами.

Отсутствие доверенности не исключает права осуществления действий Арендодателя в интересах Арендатора в случае возникновения аварийных или экстренных ситуаций, затрагивающих объекты Аренды, указанные в Договоре аренды, в результате которых могут возникнуть неблагоприятные последствия как в отношении имущества Арендатора, так и в отношении самого объекта аренды или имущества третьих лиц.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Договор аренды прекращает свое действие в случаях:

- истечения срока, на который был заключен договор;
- отказа Арендатора от помещений в установленном данными Правилами порядке, при условии выполнения им всех обязательств перед Арендодателем;
- расторжения Договора по инициативе Арендодателя;
- расторжения Договора по соглашению Сторон;
- если обязательства или условия по договору не были исполнены в срок и после месяца с момента письменного предупреждения об исполнении обязательств или соблюдения условий;
- расторжения Договора в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, настоящими Правилами и договором Аренды.

В случае досрочного прекращения Договора по инициативе Арендатора, ранее уплаченные Арендатором суммы не возвращаются, а обязательства Арендодателя перед Арендатором считаются выполненными.

Арендодатель имеет право расторгнуть договор по своей инициативе, предупредив Арендатора за месяц до расторжения, при условии возврата сумм, оплаченных Арендатором за Аренду сверх сроков после даты расторжения. Данное условие не распространяется на случай расторжения Договора по вине Арендатора.

В случае расторжения или истечения срока действия договора Арендатор обязан самостоятельно в ЕГРЮЛ изменить адрес своего местонахождения по настоящему договору на новый адрес и предоставить новую выписку из ЕГРЮЛ Арендодателю для подтверждения, что адрес аренды по настоящему договору изъят из ЕГРЮЛ. В противном случае, независимо от физического присутствия Арендатора в помещениях, договор аренды считается действующим и автоматически пролонгированным, а арендная плата подлежащей к оплате на весь период, вплоть до предоставления Арендатором выписки из ЕГРЮЛ с новым адресом местонахождения.

7. ПРОЛОНГАЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Арендодатель при заключении нового договора учитывает условия действующего договора, а также добросовестное выполнения обязательств Арендатора по нему.

Арендодатель учитывает результаты действующего договора при заключении нового только при условии, если новый договор заключается сразу после расторжения или прекращения действующего.

К учитываемым условиям относятся сами арендуемые площади, арендная ставка, порядок и сроки оплаты. В частности, Арендатор имеет преимущественное право на последующую аренду площадей, арендуемых по действующему договору.

Раздел III. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗДАНИЕМ И ПОМЕЩЕНИЯМИ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Арендатор обязан пользоваться помещением в соответствии с договором аренды и настоящими Правилами.

Арендатор не вправе производить перепланировку, предоставленных в аренду помещений, самостоятельно вносить изменения в инженерное и электротехническое оборудование без письменного согласия Арендодателя.

В случае выявления нарушений, допущенных Арендатором в процессе эксплуатации помещений, со стороны государственных или муниципальных органов, Арендатор обязуется немедленно устранить за свой счет выявленные нарушения, а также компенсировать 150% от суммы затрат Арендодателя, связанных с этим нарушением (штрафы, взыскания).

Арендатор обязан поддерживать арендуемое помещение в исправном состоянии, не допуская его порчи. Арендатор несет ответственность за чистоту в помещениях, а также за состояние окон, подоконников и внешних откосов, своевременно производит чистку окон и откосов от грязи и наледи во избежание их порчи, а также во избежание возникновения неблагоприятных последствий в т. ч. травм физических лиц как в здании, так и за ее пределами.

Арендатор с момента подписания акта приема-передачи помещений полностью отвечает за состояние помещения, а также за его порчу в т. ч. нанесенную третьими лицами.

Арендодатель не несет ответственности, в том числе перед государственными органами за деятельность, которую осуществляет Арендатор на территории арендуемых помещений, а также с помощью объектов аренды, включая мебель и почтовые ячейки.

В случае нанесения ущерба помещению, Арендатор за свой счет в течение оплаченной аренды осуществляет ремонт помещений. В случае если размер ущерба и сроки его возмещения превышают сроки оплаченной аренды, Арендатор оплачивает 100% стоимости ремонта помещений, а также оплачивает стоимость аренды на весь срок проведения ремонта.

По окончании договора аренды Арендатор обязан передать помещение Арендодателю в первоначальном состоянии или со всеми разрешенными улучшениями.

В целях упреждения порчи арендуемого имущества, а также внесения предложений по улучшению помещения с обеих сторон, Арендодатель в любое время вправе проводить проверки состояния имущества, но не более 11 раз за весь период действия договора.

2. ПАРКОВКА

В пределах территории, принадлежащей Арендодателю, расположена стихийная парковка для стоянки машин Арендаторов и жильцов близлежащих домов.

Арендодатель не несет ответственности за сохранность автомобилей Арендатора, в т.ч. его за возможные повреждения, вызванные различными обстоятельствами, место для парковки т.к. она - стихийная, если иная ответственность не оговорена договором аренды.

Арендатор несет ответственность и обязан самостоятельно инструктировать своих посетителей по поводу парковки их автотранспортных средств во избежание блокировки других транспортных средств.

3. ОХРАНА

Арендодатель осуществляет техническую охрану помещения и мест общего назначения.

Режим использование помещений, если иное не оговорено договором аренды, устанавливается следующий: без ограничений.

Арендатор вправе по согласованию с Арендодателем оборудовать арендуемые помещения техническими средствами охраны, а также заключать договор на физическую охрану самого помещения с третьими лицами, по согласованию с Арендодателем или воспользоваться дополнительными услугами Арендодателя по физической охране помещений.

Материальная ответственность, в том числе перед третьими лицами, за неблагоприятные последствия, которые могут возникнуть по причине присутствия гостей либо злоумышленников в помещении Арендатора, а также предотвращения аварийной или экстренной ситуации, полностью лежит на Арендаторе.

4. ЭЛЕКТРОПИТАНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ

Арендатор не имеет право подключаться к иным источникам тока в помещении, кроме установленных розеток.

Максимально допустимая нагрузка на одну розетку в здании не превышает 250Вт.

В случае необходимости превышения максимально допустимой нагрузки на какую-либо розетку, Арендатор письменно передает Арендодателю заявление, в котором указывает розетку и требуемую на нее нагрузку. Арендодатель рассматривает в течение трех рабочих дней возможность и условия предоставления (увеличение) минимально допустимой нагрузки. По результатам рассмотрения Арендодатель предоставляет либо письменный отказ в предоставлении нагрузки, либо счет на оплату за работы по увеличению нагрузки.

В случае поломки розеток, выключателей или светильников Арендатор незамедлительно сообщает об этом Арендодателю. Арендодатель производит необходимые ремонтные работы за счёт Арендатора. Счёт на оплату выставляется по факту расчёта сметы на основании выявленных неисправностей после проведения осмотра повреждённого объекта. Счет должен быть оплачен до начала проведения ремонтных мероприятий.

Запрещается самостоятельная замена светильников, розеток и выключателей силами Арендатора во избежание возникновения неблагоприятных последствий.

5. ТЕЛЕФОНИЯ И ИНТЕРНЕТ

Связь в здании осуществляется посредством телефонных и интернет линий, а также с помощью беспроводных сетей.

По желанию Арендатора может быть организована голосовая, видео или интернет связь как между офисами в здании посредством локальных каналов связи, так и с удаленными офисами и производственными площадками.

Арендатор имеет право на выбор провайдера для использования телефонии и интернета.

Арендатор вправе самостоятельно привлечь выбранную сервисную компанию только по согласованию с Арендодателем при условии наличия технической возможности.

Для подключения телефонной связи с выделением городского номера, а также для подключения выделенной интернет линии, Арендатор самостоятельно обращается в сервисную компанию по телефонам, указанным в Приложении к настоящим Правилам.

Все помещения в здании оборудованы телефонными и интернет розетками. Установка дополнительных розеток осуществляется только на основании разрешения Арендодателя или самостоятельно сервисной компанией, указанной в Приложении к настоящим Правилам.

В случае подключения интернета или телефонии, Арендатор обязан сообщить Арендодателю все подключенные телефонные номера, в т. ч. внутренние, а также сообщить интернет средства связи, для осуществления оперативного контакта между Арендодателем и Арендатором.

Арендатор вправе размещать вывеску своей рекламы на окнах, в том случае, если это не противоречит Законодательству РФ.

Арендатор вправе использовать беспроводные средства связи на территории здания предварительно уведомив Арендодателя о данных средствах и при условии, если это не будет создавать помех в работе других средств связи в здании.

6. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Арендатор обязан соблюдать правила противопожарной безопасности при эксплуатации предоставленного помещения и полностью несет ответственность перед Арендодателем, государственными органами и третьими лицами за противопожарную безопасность, а также за возможные неблагоприятные последствия, которые могут возникнуть в результате возникновения пожара.

В целях противопожарной безопасности Арендатору запрещается несанкционированная установка и использование электробытовых приборов на арендуемых площадях нагрузка на одну розетку которых превышает 250 вт.

Арендатор обязан выделить не менее одного сотрудника, ответственного за противопожарную безопасность, а также его заместителей вплоть до последнего сотрудника так, чтобы даже один сотрудник Арендатора, находящийся в помещении отвечал за противопожарную безопасность.

На лестнице расположены огнетушители, а также пожарные рукава. В случае возникновения пожара, Арендатор обязан незамедлительно вывести сотрудников на улицу, а ответственный за противопожарную безопасность или другое лицо, его замещающее, обязано участвовать в тушении пожара, самостоятельно и путем привлечения других лиц, находящихся вне и снаружи здания.

Арендатор несет ответственность за принятие мер по тушению пожара перед Арендодателем и третьими лицами.

Арендатор обязан ознакомить с настоящим параграфом всех своих сотрудников, допущенных в помещение.

Раздел IV. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

Арендатор гарантирует, что на момент подписания Договора у Арендатора отсутствуют задолженности перед бюджетом и/или перед внебюджетными фондами; в отношении Арендатора не проходит и не назначена камеральная и/или выездная налоговая проверка; Арендатор не претендует на возмещение НДС и иных сумм из бюджета и фондов. В случае невыполнения Арендатором условий настоящего пункта Договора. Договор считается ничтожным (не имеющим юридической силы), при этом уплаченные Арендатором суммы не подлежат возврату и перерасчету

1. ОПЛАТА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ

Оплата дополнительных услуг, оказанных Арендатору, производится по счетам, выставляемым Арендодателем по факту оказания услуги на основании установленных Арендодателем тарифов на момент оказания услуги.

Если иное не оговорено в счете, оплата услуг производится в течение трех рабочих дней с момента выставления счета. Фактом выставления счета является отправка его по электронной почте на адрес Арендатора, указанный в Договоре аренды или на руки, с подписью о вручении счета со стороны представителя Арендатора.

Арендодатель не вправе повышать тарифы на уже оплаченные услуги.

Раздел V. СРОКИ ДАВНОСТИ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору аренды и настоящим правилам, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, наступление которых сторона не могла предотвратить всеми разумными методами. Споры, вытекающие из договора аренды, разрешаются согласно законодательству Российской Федерации в Арбитражном суде г. Москвы. - споры между физ.лицом и юр.лицом только в судах общей юрисдикции. Арбитраж — только если физ.лицо — ИП, либо корпоративные споры. Споры, вытекающие из договора аренды, разрешаются согласно действующему законодательству Российской Федерации.

