

# ДОГОВОР АРЕНДЫ

производственного помещения

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

\_\_\_\_\_ в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем  
«Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_  
в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем  
«Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать во временное пользование Арендатору принадлежащее Арендодателю на праве собственности (кадастровый номер: \_\_\_\_\_) нежилые помещения согласно Приложению №1 «Перечень помещений, находящихся в аренде» к настоящему Договору, в котором определены полная характеристика Помещения, площадь, арендная ставка за один кв. м Помещения, размер Постоянной части арендной платы и цель использования Помещения (далее – Помещение), находящиеся в здании, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – Здание), а Арендатор обязуется принять Помещение в аренду и выплачивать за него арендную плату согласно условиям настоящего Договора.

1.2. Фактическая передача Помещения осуществляется по Акту приема-передачи с указанием технического состояния и типовой характеристики Помещения в соответствии с поэтажным планом.

1.3. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор предоставляет Арендодателю копии учредительных документов – Устав, Свидетельство о государственной регистрации, Свидетельство о постановке на налоговый учёт, а также документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего Договор.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Обеспечить передачу Арендатору Помещения, указанного в п.1.1 Договора.

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Помещением в течение всего срока действия настоящего договора. После передачи Помещения по Акту приёма-передачи риск случайной гибели или повреждения переданного оборудования и коммуникаций в Помещении, а так же имущества, расположенного в арендуемом Помещении несёт Арендатор.

2.1.3. Письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Помещения в связи с принятым в установленном порядке решением о постановке Здания на капитальный ремонт (реконструкцию) с указанием срока освобождения Помещения, который не может быть менее \_\_\_\_\_ рабочих дней.

## 2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять Помещение от Арендодателя по Акту приема-передачи не позднее дня начала срока действия настоящего Договора, указанного в п.б.1.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, включая арендную плату за последний месяц, а так же прочие платежи, установленные настоящим договором.

2.2.3. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций в Помещении.

2.2.4. Не производить в Помещении прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций перепланировок и переоборудования, в том числе установки кондиционера, без письменного разрешения Арендодателя. После получения письменного разрешения Арендодателя, Арендатор обязан согласовать указанные работы со всем необходимыми разрешительными и надзорными организациями (Роспотребнадзор, Госпотнадзор, Ростехнадзор, КГИА и т.д.).

2.2.5. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушений целостности стен, перегородок и/или перекрытий, переделок и/или прокладок сетей, изменяющих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть ликвидированы силами и за счёт Арендатора, а Помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определенный Арендодателем. По усмотрению Арендодателя указанные улучшения могут быть переданы последнему в собственность.

2.2.6. Содержать и оснастить Помещение в соответствии с санитарными нормами, требованиями пожарной и электробезопасности в зависимости от категории Помещения и другими нормативными требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним нормативными актами, а также обеспечить безопасное состояние электропроводки, нести все расходы, связанные с этим, нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил, соблюдение техники безопасности и охраны труда в Помещении, а также нести все риски, связанные с взаимоотношениями с государственными контролирующими органами, а также выполнять в установленный срок предписания вышеуказанных контролирующих органов и Арендодателя в рамках арендуемого Помещения.

2.2.7. Проводить текущий и косметический ремонт Помещения только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.8. Освободить Помещение в связи с постановкой Здания на капитальный ремонт (реконструкцию) в соответствии с п.2.1.3 настоящего договора.

2.2.9. По требованию Арендодателя освободить Помещение в сроки, указанные в требовании Арендодателя, в связи с ликвидацией Здания по градостроительным соображениям на основании предписания контролирующей инстанции.

2.2.10. Незамедлительно извещать Арендодателя обо всех повреждениях, пожарах, авариях, или иных событиях, нанесших или грозящих нанести Помещению ущерб, и своевременно принимать необходимые меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.

2.2.11. Арендатор не вправе заключать договоры, следствием которых может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору прав, или переход их к другому лицу, сдавать Помещение в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу (перенаем), предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а так же без письменного согласия оказывать третьим лицам любые услуги, в результате которых третьи лица получают право использовать адрес в качестве своего места нахождения и/или почтового адреса.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендодателя, а так же представителям обслуживающих организаций беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора, с уведомлением Арендатора за \_\_\_\_\_ рабочий день. При необходимости, с целью предупреждения пожаров и (или) иных чрезвычайных ситуаций, обеспечить осмотр Помещения немедленно и по первому требованию.

2.2.13. Назначить лицо, ответственное за пожарную безопасность, а также лицо, ответственное за электрохозяйство и предоставить Арендодателю подтверждающий назначение документ, не позднее \_\_\_\_\_ дней с момента подписания настоящего договора. Предоставить по требованию Арендодателя копию заключения противопожарной службы (УГПС) и санитарной инспекции (ЦГСЭН) на проведение ремонта в Помещении и осуществления в нём своей деятельности.

2.2.14. Производить регулярную уборку арендуемого Помещения, не засорять отходами и строительным мусором внутренний двор Здания, арендуемое Помещение и места общего пользования.

2.2.15. Не осуществлять действий или работ, которые могут причинить ущерб имуществу и неудобство Арендодателю, арендаторам и их посетителям, в т.ч. использовать любые шумопроизводящие приборы и оборудование так, чтобы их использование не причиняло неудобство кому бы то ни было в Здании, не использовать при осуществлении своей деятельности жидкости и газы, запрещенные к использованию в помещениях, специально не оборудованных для их применения, а по допустимым для использования жидкостями и газам – без соответствующей вентиляции мест использования.

2.2.16. Не размещать на наружных и внутренних стенах Здания, крыше, дверях, а также окнах и иных конструктивных элементах Здания объявления, сообщения или названия рекламного характера без письменного согласия Арендодателя и последующего согласования с уполномоченными органами.

2.2.17. В день прекращения настоящего Договора передать Помещение и ключи от арендуемого Помещения Арендодателю по акту сдачи-приёмки, а также освободить Помещение от оборудования, иного имущества, принадлежащего Арендатору и находящегося в Помещении. При возврате Помещения Арендатор обязан демонтировать оборудование и освободить Помещение от иного имущества Арендатора и третьих лиц. При этом Арендатор обязан демонтировать оборудование за свой счёт и после вывоза такого оборудования до подписания акта сдачи-приёмки Помещения, привести Помещение в первоначальный вид, существовавший до передачи Помещения Арендатору по акту приёма-передачи. В том случае, если Арендатор полностью или частично не выполнит вышеуказанные требования, он компенсирует Арендодателю любые расходы, понесённые последним в связи с демонтажем оборудования, либо приобретением и монтажом новых замков, ключей, кодовых карточек и др.

2.2.18. Вернуть Помещение Арендодателю с учётом произведенных улучшений, согласованных и утвержденных Арендодателем. При прекращении настоящего Договора стоимость отдельных улучшений, таких как розетки, радиаторы отопления, двери, светильники и др. (за исключением офисного и бытового оборудования, предметов интерьера, мебели и иного аналогичного имущества Арендатора), и неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором, Арендодателем не возмещается.

2.2.19. Извещать Арендодателя не позднее, чем за \_\_\_\_\_ рабочих дней о своем желании досрочно освободить занимаемое Помещение.

2.2.20. Не использовать без соответствующего разрешения государственных органов труд иностранных граждан (лиц без гражданства), а также не привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих в установленном порядке разрешения на работу.

2.2.21. На основании предписания уполномоченных государственных органов, возместить Арендодателю убытки, причинённые неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением обязательств, указанных в п.2.2.20 настоящего Договора.

2.2.22. Организовать и соблюдать время работы своего предприятия в арендуемом Помещении в следующем пропускном режиме: \_\_\_\_\_, в том числе в праздничные и выходные дни. В случае пересмотра Арендодателем единого режима работы предприятий, такие изменения являются обязательными для Арендатора без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.2.23. Строго соблюдать установленный лимит мощности потребляемой электроэнергии, указанный в п.5.2 настоящего Договора.

2.2.24. Размещать в Помещении только оборудование, использование которого разрешено действующим законодательством РФ, санитарными и пожарными нормами и правилами в подобных помещениях. Установка какого-либо оборудования, требующая согласований с государственными и/или муниципальными органами и учреждениями (в том числе, архитектурно-строительными, пожарными и санитарными органами) или оборудования, превышающего разрешенную статическую и динамическую нагрузку на перекрытия в Здании, требует предварительного согласования с Арендодателем и получения таких разрешений силами и за счёт Арендатора.

2.2.25. Заключить договор на вывоз отходов производства и потребления, в соответствии со своим видом деятельности, за исключением бытового мусора в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней.

2.2.26. Обеспечить безопасное производство (оказание услуг) в соответствии с законодательством Российской Федерации, соблюдение работниками Арендатора и привлеченными Арендатором лицами правил охраны труда и техники безопасности, санитарного и природоохранного законодательства, соблюдение работниками Арендатора и привлеченными Арендаторами лицами требований пожарной безопасности во время производства (оказания услуг).

2.2.27. Нести полную ответственность перед контролирующими и надзорными органами за образование, размещение и утилизацию отходов, полученных в результате своей деятельности, несоблюдение/нарушение правил пожарной безопасности, техники безопасности и производственной санитарии, а также перед своими сотрудниками и третьими лицами за

ущерб, причинённый им, либо их имуществу во время нахождения на территории Арендодателя.

2.2.28. Строго соблюдать правила внутреннего распорядка, установленные Арендодателем.

2.2.29. В случае использования грузоподъемного оборудования Арендодателя, строго соблюдать действующие нормы и правила при эксплуатации такого оборудования, предъявляемых к деятельности Арендатора как эксплуатирующей грузоподъемное оборудование организации, включая, но не ограничиваясь, требования Правил устройства и безопасной эксплуатации грузоподъемных кранов, утвержденных постановлением Ростехнадзора России от 31.12.1999 №98 (с изменениями), иных, действующих на дату использования грузоподъемного оборудования норм законодательства, нести полную ответственность за безопасную эксплуатацию грузоподъемного оборудования Арендодателя перед контролирующими и иными уполномоченными органами, а также полную материальную ответственность перед сотрудниками и посетителями Арендатора, сотрудниками, арендаторами и посетителями Арендодателя, любыми третьими лицами, которыми в результате эксплуатации Арендатором грузоподъемного оборудования Арендодателя может быть причинен ущерб.

2.2.30. В случае использования грузоподъемного оборудования Арендодателя, предоставить квалифицированный, надлежащим образом подготовленный и допущенный к эксплуатации грузоподъемного оборудования персонал, разрабатывать и выдавать Арендодателю и на места производства работ до их начала проекты производства работ и иные документы, разработка (наличие) которых предусмотрена действующими нормативными актами, а также назначить лицо, ответственное за безопасную эксплуатацию грузоподъемного оборудования Арендодателя, и предоставлять Арендодателю подтверждающий назначение документ, не позднее \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента подписания настоящего договора и/или назначения другого ответственного лица. Предоставить по требованию Арендодателя копии документов, подтверждающих квалификацию ответственных лиц по проведению работ на грузоподъемном оборудовании Арендодателя.

2.2.31. В случае намерения Арендатора подключить любое производственное (технологическое) оборудование к сетям Арендодателя, включая электросети, водопотребление, канализацию, Арендатор обязан до момента установки (монтажа, подключения) такого оборудования согласовать данное подключение с Арендодателем путём направления письменного уведомления с указанием типа, назначения оборудования и его характеристик, а также предполагаемой даты подключения оборудования и приложением инструкций по эксплуатации оборудования и применяемых в нем веществ и материалов.

2.2.32. В случае использования в своём производстве каких-либо химических веществ, Арендатор в течение \_\_\_\_\_ дней с даты подписания настоящего Договора, либо \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента начала (окончания) использования химических веществ, обязуется предоставлять Арендодателю список данных веществ за подписью и печатью Арендатора, а также копии сертификатов соответствия процессов производства, проектирования (включая изыскания), монтажа эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, материалов и производственного оборудования или иных объектов, применяемых Арендатором при производстве (оказании услуг), техническим регламентам, стандартам, сводам правил, выданных в соответствии с действующим законодательством РФ, либо письмо о неприменении в производстве (оказании услуг) веществ, подлежащих в соответствии с действующим законодательством сертификации на соответствие их техническим регламентам, стандартам, сводам правил.

2.2.33. Сдать Арендодателю дубликат ключей и/или карточек-ключей от Помещения в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с даты подписания акта приёма-передачи Помещения либо в этот же срок с момента замены ранее установленного, либо установки дополнительного замка.

2.3. Арендатор не вправе до выполнения обязательств, предусмотренных п.3.3 и п.3.4 настоящего Договора, указывать адрес Помещения в своих учредительных документах в качестве места нахождения Арендатора.

2.4. Арендатор обязуется не позднее одного месяца с момента прекращения действия настоящего Договора и при условии отсутствия у Арендатора иных законных оснований для нахождения в Помещении или в Здании внести в свои учредительные документы изменения, связанные с прекращением использования адреса Помещения или Здания в своих учредительных документах в качестве места своего нахождения.

### **3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Арендная плата по настоящему Договору (далее – «Арендная плата») состоит из:

- Постоянной части арендной платы и
- Переменной части арендной платы.

3.1.1. Постоянная часть арендной платы указана в Приложении №1 к настоящему Договору и включает в себя плату за пользование Помещением и стоимость въезда транспортных средств (ТС) Арендодателя (его посетителей) в количестве, указанном в Приложении №1 к настоящему Договору, на территорию Арендодателя.

В размер Постоянной части арендной платы не включены:

- стоимость услуг электроснабжения;
- стоимость услуг водоснабжения (в случае аренды производственных Помещений);
- стоимость услуг по вывозу мусора, в том числе крупногабаритного и строительного мусора;
- стоимость услуг по уборке и вывозу снега;
- стоимость услуг за подключение и использование местной, междугородней и международной связи;
- стоимость услуг по подключению и использованию Интернета и IP-телефонии.

Постоянная часть арендной платы увеличивается Арендодателем в течение срока действия настоящего Договора в случае увеличения общих расходов на содержание Помещения (изменения ставки налога на имущество, ставки земельного налога и т.п.). Новый размер Постоянной арендной платы устанавливается с даты, указанной в письменном уведомлении Арендодателя, которое он обязан вручить Арендатору не позднее, чем за \_\_\_\_\_ рабочих дней до даты установления нового размера арендной платы.

Арендная плата выплачивается Арендатором в безналичном порядке путём перечисления денежных средств на счёт Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, если в счёте на оплату не будет указан иной счёт.

3.1.2. Переменная часть арендной платы является неотъемлемой частью Арендной платы и включает в себя следующие дополнительные затраты и услуги Арендодателя, связанные с предоставлением Арендатору в аренду:

3.1.2.1. Производственных Помещений: затраты на содержание Помещения, в том числе эксплуатационные расходы (электроснабжение и водоснабжение по приборам учета электроэнергии, установленным в соответствии с п.5.8 настоящего Договора, иные расходы, указанные в п.3.1.1 Договора и не включенные в Постоянную часть арендной платы), административно-хозяйственные услуги, плату за въезд на территорию Арендодателя автотранспорта посетителей Арендатора или транспорта Арендатора, въезжающих на территорию Арендодателя сверх количества легкового автотранспорта, указанного в Приложении №1 «Перечень помещений, находящихся в аренде» к настоящему Договору, плату за пользование грузоподъемным оборудованием (мостовой кран) из расчета \_\_\_\_\_ рублей (в том числе НДС) в час, другие услуги Арендодателя, согласованные Сторонами и оказанные Арендодателем.

3.1.2.2. Офисных и складских Помещений: затраты на содержание Помещения, в том числе эксплуатационные расходы за электроснабжение, рассчитанные либо по приборам учёта электроэнергии, установленным в Помещении, либо на основании расчёта электропотребления в соответствии с Перечнем технических параметров к Договору (Приложение к Договору) или в соответствии с п.4.18 Договора, административно-хозяйственные услуги, плату за въезд на территорию Арендодателя автотранспорта посетителей Арендатора или транспорта Арендатора, въезжающих на территорию Арендодателя сверх количества легкового автотранспорта, указанного в Приложении №1 «Перечень помещений, находящихся в аренде» к настоящему Договору, другие услуги Арендодателя, согласованные Сторонами и оказанные Арендодателем.

3.1.3. Переменная часть Арендной платы оформляется отдельным счетом, который направляется Арендодателем в начале месяца, следующего за месяцем, в котором такие расходы возникли и/или услуги были оказаны. Уборка арендуемых Помещений оплачивается Арендатором в составе Переменной части арендной платы или осуществляется им самостоятельно. Услуги, предусмотренные п.3.1.2 Договора (за исключением тех, которые согласованы Сторонами, оплачиваются по показаниям приборов учета или по расчету или факту потребления), оказываются Арендодателем на основании заявки (оферты) Арендатора, поданной Арендодателю не позднее, чем за \_\_\_\_\_ рабочих дня до даты начала оказания услуги (если более поздний срок не будет указан в заявке). Арендодатель обязан либо исполнить заявку в указанный в ней срок, либо уведомить Арендатора до истечения указанного в заявке срока о невозможности оказания услуги и уведомить Арендатора о возможном сроке исполнения заявки. Стороны устанавливают, что совершение Арендодателем, получившим заявку (оферту) Арендатора, действий по выполнению указанных в ней условий в срок, установленный в заявке (оферте) или согласованный в переписке иной срок, считается акцептом заявки (оферты) Арендатора (п.3 ст.438 ГК РФ).

### 3.2. Арендатор уплачивает:

- Постоянную часть арендной платы по настоящему Договору – ежемесячно, не позднее \_\_\_\_\_ числа месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу аренды;
- Переменную часть арендной платы по настоящему Договору – ежемесячно в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента получения счета Арендодателя.

При оплате Арендной платы Арендатор обязан указывать в поручении на перевод денежных средств номер и дату настоящего Договора либо реквизиты счёта Арендодателя, период оплаты и назначение платежа. Отсутствие выставленного счета не является основанием для отказа от оплаты Постоянной части арендной платы со стороны Арендатора. Последний в этом

случае обязан самостоятельно оплатить Постоянную часть арендной платы в сроки, указанные в настоящем пункте.

3.3. Постоянная и Переменная части арендной платы за последний месяц аренды уплачивается авансовым платежом в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента подписания Договора. При этом Переменная часть арендной платы за последний месяц аренды оплачивается на основании расчёта, согласованного Сторонами.

3.4. Постоянная часть арендной платы за первый месяц аренды уплачивается авансовым платежом в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней после подписания настоящего Договора. В случае, если указанный платеж не уплачен в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней со дня подписания настоящего Договора, Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке с компенсацией Арендатором понесенных Арендодателем убытков. При этом предоплата, внесённая на основании п.3.3 настоящего Договора, рассматривается как неустойка и Арендатору не возвращается.

3.5. За просрочку внесения Постоянной части арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере \_\_\_\_\_% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. За просрочку внесения Переменной части арендной платы более, чем на \_\_\_\_\_ календарных дней, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере \_\_\_\_\_% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, при просрочке внесения более чем на \_\_\_\_\_ календарных дней, Арендодатель имеет право отключить Арендатора от систем электроснабжения и водоснабжения.

3.6. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности погасить имеющуюся задолженность по Арендной плате, а также уплатить неустойку.

3.7. В случае просрочки внесения составных частей Арендной платы, Арендодатель вправе запретить доступ Арендатору в Помещение, отключить Арендатора от систем электроснабжения и водоснабжения и/или применить право удержания любого имущества Арендатора до полного погашения задолженности, а также всех дополнительных расходов и штрафных санкций, возникших и связанных с удержанием. Если период удержания имущества превышает \_\_\_\_\_ календарных дней, а задолженность Арендатором не погашается, то Арендодатель имеет право удовлетворить свои требования за счет стоимости имущества путем его реализации во внесудебном порядке. В случае удержания Арендодателем имущества Арендодатель не несет ответственности перед третьими лицами за правомерность удержания имущества, находившегося в переданном Арендатору Помещении.

3.8. Денежное обязательство Арендатора перед Арендодателем считается исполненным с момента зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

3.9. В случае наличия какой-либо задолженности по настоящему Договору со стороны Арендатора (в т.ч. наличия ущерба, подлежащего возмещению Арендодателю, неустоек за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору) и если полученных Арендодателем денежных средств недостаточно для уплаты, предусмотренным Договором платежей и возмещения ущерба, то вне зависимости от назначения платежа, указанного в платёжном документе, Арендодатель направляет суммы платежей, произведенных Арендатором, на погашение задолженности Арендатора по Договору в следующей очередности:

- на возмещение убытков Арендодателя;
- на уплату неустоек за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору;



- на уплату просроченной задолженности по Переменной части арендной платы;
- на уплату просроченной задолженности по Постоянной части арендной платы;
- на уплату текущей задолженности по Арендной плате.

3.10. Все расходы и издержки, связанные с выставлением счетов, несет Арендодатель, расходы в связи с оплатой счетов – Арендатор.

3.11. Стоимость улучшений, не отделимых без вреда для Помещения, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом обязательства по настоящему Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. За нарушение сроков, указанных в п.2.2.1, п.2.2.8, п.2.2.9 настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора Арендную плату на условиях настоящего Договора за все время просрочки, а так же пеню в размере \_\_\_\_\_% от месячной Постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

4.3. Арендатор несет ответственность за нарушения установленных законодательством экологических и природоохранных норм на данной территории. В случае загрязнения Арендатором окружающей среды, в результате своей деятельности, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере месячной арендной платы, а также возмещает Арендодателю в полном объеме причинённые убытки, возникшие в результате загрязнения Арендатором окружающей среды.

4.4. В случае нарушения условий п.2.2.14 настоящего Договора Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере месячной Постоянной части арендной платы.

4.5. В случае нарушения Арендатором условий п.2.2.10, п.2.2.33 настоящего Договора, Арендатор возмещает Арендодателю ущерб, нанесённый имуществу Арендодателя, а также обязуется обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ в Помещение для немедленного принятия мер по устранению обстоятельств, препятствующих возможности Арендатора пользоваться арендуемым Помещением. В противном случае, Арендодатель не несёт ответственности за причинение ущерба имуществу Арендатора, имуществу сотрудников Арендатора и/или имуществу третьих лиц, находящемуся в Помещении.

4.6. В случае превышения Арендатором установленного лимита мощности потребляемой электроэнергии (п.5.2 Договора), Арендатор уплачивает штраф в размере \_\_\_\_\_ рублей за каждый факт нарушения лимита, а также возмещает Арендодателю причинённые убытки, возникшие в результате превышения Арендатором установленного лимита мощности потребляемой электроэнергии, в полном объеме.

4.7. В случае нарушения Арендатором п.2.2.19 настоящего Договора предоплата, полученная в соответствии с п.3.3 Договора рассматривается как штраф и Арендатору не возвращается. Оплата штрафных санкций не освобождают Арендатора от обязанности оплаты Арендной платы за период, указанный в п.2.2.19 настоящего Договора.

4.8. В случае нарушения Арендатором п.2.3 настоящего Договора Арендатор по требованию Арендодателя обязуется уплатить штраф в размере \_\_\_\_\_ рублей в течение \_\_\_\_\_ дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

4.9. В случае нарушения Арендатором п.2.4 настоящего Договора Арендатор по требованию Арендодателя обязуется уплатить штраф в размере Постоянной части арендной платы, установленной настоящим Договором и рассчитанной за период с момента прекращения права пользования Помещением по дату государственной регистрации изменений в учредительных документах Арендатора, связанные с изменением его места нахождения. Указанный штраф уплачивается Арендатором в течение \_\_\_\_\_ календарных дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

4.10. В случае нарушения Арендатором условий п.2.2.31, п.2.2.32, настоящего Договора Арендатор обязуется оплатить (возместить) Арендодателю все платежи (расходы), включая штрафные санкции, связанные с наступлением событий, к которым привело нарушение условий вышеуказанных пунктов, которые будут выставлены Арендодателю органами, которым такое право предоставлено действующим законодательством и принятыми в соответствии с ними нормативными актами, в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя. Одновременно с уведомлением об оплате, Арендодатель предоставляет Арендатору копию предписания или уведомления уполномоченного органа или организации. Предусмотренный настоящим пунктом срок для оплаты (возмещения расходов) может быть сокращен в случае, если предписанием или уведомлением уполномоченного органа (организации) предусмотрен меньший срок для оплаты, либо увеличен Арендодателем по своему усмотрению. В случае нарушения Арендатором срока выплаты предусмотренных настоящим пунктом платежей, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю по требованию последнего пеню в размере \_\_\_\_\_ % от подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки платежа.

4.11. В случае неисполнения Арендатором обязательства, предусмотренного п.2.2.33 Договора, Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает Арендодателю пени в размере \_\_\_\_\_ % от суммы ежемесячной Постоянной части арендной платы за каждый день неисполнения обязательства. Если просрочка исполнения Арендатором обязательства по п.2.2.33 Договора составляет более \_\_\_\_\_ дней, Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.7.5 Договора, а также потребовать возмещения расходов, которые понесет Арендодатель для замены замков и/или изготовления новых карточек-ключей.

4.12. В случае наступления событий, указанных в п.4.2, п.4.3, п.4.4, п.4.6 Договора, Арендатор обязан оплатить неустойки, либо платёж в течение \_\_\_\_\_ календарных дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления.

4.13. Уплата штрафных санкций, а также возмещение убытков – не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств в натуре.

4.14. Арендодатель не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно вызвано действиями (бездействием) государственных или муниципальных органов и учреждений.

4.15. За повреждение или срыв печати (пломбы) с приборов учета электроэнергии и (или) приборов учета потребления горячей и холодной воды, установленных в соответствии с п.5.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере месячной Постоянной части арендной платы, указанной в п.3.1.1 настоящего Договора, а также обязуется оплатить (возместить) Арендодателю все расходы, связанные с восстановлением печатей

(пломб) на приборах учета, включая штрафные санкции, в том числе выставленные Арендодателю органами, которым такое право предоставлено действующим законодательством и принятыми в соответствии с ними нормативными актами, в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя.

4.16. При обнаружении Арендодателем пропажи (хищения), повреждений, вмешательства в работу приборов учета, приведения в неработоспособное состояние приборов и систем учета электроэнергии, и (или) приборов и систем учета потребления горячей и холодной воды, установленных в соответствии с п.5.8 настоящего Договора, Арендатор обязуется оплатить (возместить) Арендодателю все расходы, связанные с восстановлением (заменой) приборов учета, включая штрафные санкции, в том числе выставленные Арендодателю органами, которым такое право предоставлено действующим законодательством и принятыми в соответствии с ними нормативными актами, в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя.

4.17. В случае нарушения Арендатором условий п.5.9 настоящего Договора, расчёт за потребленную электроэнергию осуществляется на основании показаний приборов учета за предшествующий месяц.

4.18. В случае нарушения п.4.15, п.4.16 Договора, а также в случае обнаружения Арендодателем несанкционированного подключения Арендатором энергопринимающих устройств к электрической сети Арендодателя:

- расчет размера платы за электроэнергию осуществляется расчетным путем исходя из объемов электроэнергии, рассчитанных как произведение паспортной мощности (кВт) установленного в Помещении электрооборудования, как указанного в Перечне технических параметров, так и несанкционированно установленного в Помещении на дату обнаружения сверх того, что указано в Перечне технических параметров, и его круглосуточной работы за период с момента последней проверки приборов учета Арендодателем до момента устранения им нарушения (без учета выходных дней), но не более \_\_\_\_\_ месяцев, предшествующих месяцу выявления нарушения;
- размер платы за водоснабжение и водоотведение рассчитывается как среднее значение потребления водоснабжения и водоотведения за \_\_\_\_\_ последних месяцев аренды.

4.19. При отсутствии передачи показаний приборов учета Арендатором более одного расчетного периода Арендодатель производит расчет согласно п.4.18 за весь расчётный период, сведения за который не предоставлены, без последующего перерасчета показаний.

4.20. В случае предполагаемого изменения состава или характерных значений в Перечне технических параметров, Арендатор обязан согласовать с Арендодателем и подписать новый Перечень технических параметров.

## 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Арендатор отвечает за всякое ухудшение имущества, вызванное действиями Арендатора или третьих лиц, которые пользовались Помещением или находились в нём (работники, посетители).

5.2. Арендодатель устанавливает лимит мощности подключаемого Арендатором оборудования в размере \_\_\_\_\_ кВт.

5.3. Арендодатель имеет право беспрепятственно в любое время осуществлять контроль соблюдения Арендатором установленного лимита мощности потребляемой электроэнергии.

5.4. Арендодатель имеет право приостановки всех видов работ и эксплуатации оборудования в арендуемых Помещениях, при выявлении грубых нарушений Арендатором правил и норм, обязательных к соблюдению и исполнению в РФ. Должностные лица Арендодателя имеют право беспрепятственного прохода в арендуемые Арендатором Помещения для осуществления, в присутствии представителя Арендатора, контроля за выполнением настоящего Договора в целом, норм и правил, указанных в п.2.2.6, п.2.2.26, а также для учёта расхода электроэнергии, водопотребления, работы грузоподъёмных и др. механизмов, проведения ремонтных работ.

5.5. После получения Арендодателем уведомления о намерении Арендатора освободить занимаемое Помещение в соответствии с п.2.2.19 настоящего Договора, Арендатор обязан в любое, удобное для Арендодателя время допускать представителей последнего и третьих лиц для просмотра Помещения на предмет его аренды другим арендатором. При этом третьи лица могут производить осмотр Помещения только в присутствии представителя Арендодателя.

5.6. В случае уведомления Арендатором Арендодателя о своем желании досрочно освободить занимаемое Помещение согласно условиям п.2.2.19 настоящего Договора, Арендодатель вправе установить Арендатору для освобождения Помещения срок более короткий, чем указан в п.2.2.19 Договора, но в любом случае не менее \_\_\_\_\_ календарных дней с даты получения Арендодателем уведомления Арендатора.

5.7. Проход сотрудников Арендатора в Помещение осуществляется на основании пропусков, оформляемых Арендодателем на основании письменных заявок Арендатора. На работников, являющихся иностранными гражданами (лицами без гражданства) Арендатор обязуется предоставить Арендодателю одновременно с заявкой на пропуск, но в любом случае не позднее \_\_\_\_\_ дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя, надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих личность иностранного гражданина (лица без гражданства), и уведомлений контролирующих органов о принятии иностранного гражданина (лица без гражданства) на работу (Федеральная миграционная служба по \_\_\_\_\_, государственная служба занятости \_\_\_\_\_, налоговая инспекция по месту постановки иностранного гражданина (лица без гражданства) на учёт и др.). В случае непредставления указанных документов, Арендодатель вправе отказать Арендатору в оформлении пропуска на соответствующего работника, а также запретить допуск иностранных граждан (лиц без гражданства) в арендуемые помещения и на территорию Арендодателя.

5.8. В случае аренды производственных Помещений, Арендатор обязан за свой счет установить в Помещении расчетные приборы учета электроэнергии, потребления горячей и холодной воды в соответствии с техническими условиями Арендодателя, и представить Арендодателю в течение \_\_\_\_\_ дней с даты подписания акта приема-передачи Помещения паспорт приборов учёта и акт фиксации показаний и опломбирования приборов учёта.

5.9. Арендатор ежемесячно, в последний рабочий день расчётного месяца, предоставляет Арендодателю сведения о показаниях электросчетчиков, приборов учета потребления горячей и холодной воды, установленных в Помещении. Арендатор снимает показания приборов учета электроэнергии и/или учёта потребления горячей и холодной воды, на 12:00 часов последнего рабочего дня каждого расчётного месяца, вносит в журнал учета расхода энергии и мощности и передает Арендодателю до 17:00 часов этого дня по телефаксу, либо электронной почте

\_\_\_\_\_ с обязательным предоставлением данных показаний в письменном виде по почте или с нарочным в те же сроки.

5.10. Ответственность за сохранность печатей (пломб) на приборах учета и достоверность передаваемых сведений, предусмотренных п.5.9 настоящего договора, несет Арендатор.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Срок действия договора аренды с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г. (включительно).

6.2. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по настоящему Договору, по истечении срока действия настоящего Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за \_\_\_\_\_ дней до окончания настоящего Договора.

6.3. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены.

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

7.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

7.2.1. Арендатор пользуется Помещением с существенным нарушением условий настоящего Договора или при использовании под цели, не предусмотренные п.1.1 настоящего Договора.

7.2.2. Арендатор существенно ухудшает техническое состояние Помещения и нарушает обязанности по п.2.2.3, п.2.2.4, п.2.2.5, п.2.2.6, п.2.2.15, п.2.2.16, п.2.2.31, п.2.2.32 настоящего Договора.

7.2.3. Арендатор хотя бы раз нарушит сроки внесения Арендной платы более, чем на \_\_\_\_\_ календарных дней по истечении установленного п.3.2 настоящего Договора срока, либо внесёт Арендную плату не в полном объёме.

7.2.4. Арендатор нарушает сроки, установленные п.3.3 настоящего Договора, более чем на \_\_\_\_\_ календарных дней.

7.2.5. Арендатор нарушает свои обязательства в соответствии с п.2.2.11, п.2.2.12, п.5.9 и п.5.10 настоящего Договора.

7.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора судом в случаях, когда:

7.3.1. Арендодатель задерживает передачу Помещения Арендатору более чем на \_\_\_\_\_ календарных дней.

7.3.2. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

7.4. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, с уведомлением об этом Арендатора за \_\_\_\_\_ рабочих дней до даты прекращения Договора.

7.5. В случае отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренном п.7.2, п.7.4 Договор считается расторгнутым с момента отправления соответствующего письменного уведомления в адрес Арендатора, указанный в настоящем Договоре, либо вручение такого уведомления Арендатору.

## **8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

8.2. При наступлении и прекращении указанных в п.8.1 настоящего Договора обстоятельств, сторона по договору, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна незамедлительно (не позднее \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств) известить об этом другую сторону в письменной форме.

8.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения договора и достижения соответствующей договоренности.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Вопросы, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9.2. Все споры, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, подлежат урегулированию, в первую очередь, путем переговоров. В случае если стороны не достигнут согласия, споры разрешаются в Арбитражном суде \_\_\_\_\_.

9.3. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в том случае, если они составлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями и заверены печатями обеих сторон.

9.5. Все уведомления, запросы или иные сообщения (корреспонденция), предоставляемые Сторонами друг другу, должны быть оформлены в письменном виде и направлены получающей Стороне по почте (заказным письмом), вручены под подпись представителю, либо с курьером как будет сочтено целесообразным. Датой получения корреспонденции считается момент получения почтового отправления, в том числе заказной корреспонденции, дата подписания в получении сотрудника, либо представителя Арендатора, либо день доставки в случае отправления корреспонденции с курьером, за исключением условий п.7.5 настоящего Договора.

9.6. Все уведомления и сообщения направляются по адресам Сторон, указанным в разделе 10 настоящего Договора. В случае изменения адреса, одна Сторона должна уведомить другую Сторону не позднее \_\_\_\_\_ рабочих дней с даты такого изменения. В случае отсутствия такого уведомления, Сторона, нарушившая данный пункт, не вправе ссылаться на факт не получения уведомления или сообщения.

9.7. Стороны обязаны соблюдать конфиденциальность в отношении информации, ставшей им известной в результате заключения и исполнения настоящего договора. Условия конфиденциальности не распространяются на информацию, которая не может быть отнесена к категории коммерческой тайны, а также по своему характеру предназначена для использования третьими лицами.

9.8. С даты подписания Сторонами настоящего договора:

- утрачивают силу все имеющиеся ранее письменные и устные договоренности и соглашения между Сторонами, касающиеся предмета и условий договора;
- а также в порядке ст.452 ГК РФ считаются расторгнутыми по соглашению Сторон с даты подписания настоящего Договора все ранее заключенные договоры, касающиеся предмета и условий договора.

## 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Арендодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

### Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

## 11. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_