**ДОГОВОР АРЕНДЫ №**

 г. Москва                                                    "01" января 2017 г.

Гражданка Федорченко Зоя Михайловна, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и ООО "Парус", именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора <1> Надольского Эдуарда Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает помещения, расположенные в здании по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, имущественный состав и характеристики которых определены в акте приема-передачи  для использования в общехозяйственных целях в деятельности, определенной Уставом. Помещение передается согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются: поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору (Приложение № 1), акт приема-передачи помещений, акт возврата помещений Арендодателю.

1.3 Стоимость арендованных помещений устанавливается в оценке арендодателя по предоставленной дополнительно информации.

 1.4. Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ свидетельством о государственной регистрации права собственности от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г.

2. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Помещения сдаются в аренду сроком на 9 месяцев, с "01" января 2017 г. по "31" сентября 2017 г.

2.2 Договор вступает в силу с момента передачи помещений в пользование по акту приема-передачи.

 2.3 Арендодатель предоставляет объект, указанный в п.1 в исправном состоянии.

2.4.Доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются его собственностью.

2.5. В сумму вознаграждения в виде арендной платы включен налог на доходы физических лиц.

2.6 Вознаграждение в виде арендной платы выплачивается за минусом налога на доходы физических лиц, включенного в ее размер.

2.7 Отдельным соглашением к договору устанавливается перечень возмещаемых расходов сверх арендной платы.

2.8.Перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

а) в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора передать в пользование указанные в п.1.1 настоящего Договора помещения Арендатору по акту приема-передачи, в котором содержится подробное техническое состояние помещений на момент сдачи в аренду и приведен перечень имущества и оборудования, находящегося в помещениях;

б) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемым помещениям сотрудникам, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

в) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе;

г) за свой счет производить капитальный ремонт передаваемых Арендатору по данному договору помещений. Сроки проведения капитального ремонта: не реже \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

д) в течение месяца с момента подписания настоящего договора передать дополнительную информацию о стоимости помещений, сданных в аренду. В случае неисполнения указанного пункта арендодатель оставляет за собой право произвести условную оценку переданных в пользование помещений в размере арендных платежей за весь срок использования по настоящему договору

е) своевременно оплачивать коммунальные и иные сопутствующие услуги по перечню возмещаемых расходов, указанному в п.2.7.и представлять документы для компенсации понесенных расходов.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать арендуемые помещения только в целях, указанных в п.1.1 договора;

б) содержать помещения в исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность;

в) своевременно вносить арендную плату;

г) не производить реконструкции помещений, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производить только с письменного разрешения Арендодателя;

д) при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю;

е) если арендуемые помещения в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме убытки, нанесенные Арендодателю;

ж) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за \_\_\_\_\_ месяца о предстоящем освобождении помещений (в том числе и их части) в случае досрочного прекращения настоящего договора и сдать помещения по акту возврата помещений в исправном состоянии с учетом нормального износа;

з) по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещений, в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

и) за свой счет производить текущий арендуемых помещений и нести расходы по их содержанию;

к) сверх установленной арендной платы отдельно оплачивать коммунальные платежи, счета за телефон, электроэнергию, воду, отопление, согласно своему фактическому потреблению. Оплата вышеперечисленного осуществляется на счет арендодателя через выплату арендодателю денежных компенсаций после предоставления последним выставленных поставщикамисчетов на адрес, указанный в п.1 и его платежных документов. Денежная компенсация дополнительных расходов осуществляется только в соответствии перечнем, указанным в п 2.7 настоящего договора, установленным отдельным Соглашением, подписанным сторонами.

л) в течение одного месяца с момента прекращения срока действия настоящего договора передать помещения Арендодателю по акту возврата помещения.

2.3. Арендатор не вправе сдавать помещения в субаренду.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Стоимость аренды помещений составляет \_\_\_\_\_ рублей за один квадратный метр в месяц (указать период). Арендатор оплачивает арендную плату с периодичностью: ежеквартально 20 числа месяца, следующего за кварталом использования объекта аренды, указанного в п.1 данного договора <5>.

3.2. Платежи, предусмотренные п.3.1 настоящего договора, Арендатор осуществляет 20 числа месяца, следующего за кварталом использования объекта аренды, указанного в п.1 данного договора путем внесения на счет, указанный Арендодателем. Первый платеж Арендатор осуществляет 20 апреля 2017 года.

3.3. Арендная плата может пересматриваться сторонами досрочно по требованию одной из сторон не чаще одного раза в год в случаях изменения складывающихся цен, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом другую сторону за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Соглашение сторон об изменении арендной платы вступает в силу с даты \_\_\_\_\_\_\_.

3.4. Платежи, предусмотренные пп. к п.2.2 настоящего договора Арендатор осуществляет только после предоставления Арендодателем подтверждающих документов, переданных по реестру.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Уплата пени и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

4.4. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.5. В случае нарушения Арендатором сроков возврата помещения, указанных в пп."л" п.2.2 настоящего договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора внесения арендной платы за все время допущенной просрочки, а если указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, Арендодатель вправе потребовать их возмещения при условии документального подтверждения понесенных убытков.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

 5.1 Договор заключен на срок с "01 " января 2017 года по "31" сентября 2017 года и может быть продлен сторонами по взаимному соглашению.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор:

6.1.1. Пользуется предоставленными помещениями (полностью или отдельными их частями) не по назначению, предусмотренному п.1.1 настоящего договора.

Если Арендатор пользуется имуществом в нарушение условий настоящего договора или назначения имущества, Арендодатель имеет также право потребовать возмещения убытков.

6.1.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещений.

6.1.3. В течение \_\_\_\_\_ месяцев не вносит арендной платы.

6.1.4. Предоставляет в пользование арендуемые помещения (полностью или отдельные их части) третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

6.2. По требованию Арендатора договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

6.2.1. Если Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

6.2.2. Если помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования.

6.2.3. Не производит капитального ремонта помещений в установленные настоящим договором сроки.

6.3. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При неурегулировании возникших разногласий спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

 7.1 Оценка объекта, переданного в аренду по акту передачи указанная в п.1.3 или в пп. «д» п. 2.1 учитывается при возмещении ущерба.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частьюи действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями и скреплены [**(при наличии) печатями**](http://bizkonsalt.ru/st/petcshat.htm) сторон.

8.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

<1> Как правило, на основании устава действует руководитель. Обязательно проверьте, действительно ли в уставе оговорено право данного лица заключать подобные сделки, именно на основании устава. В противном случае надо потребовать предъявить документы, подтверждающие полномочия. Как правило, такие полномочия удостоверяются доверенностью. Если лицо, подписывающее договор, действует на основании доверенности, нужно прямо указать это в договоре, приведя номер доверенности и дату ее выдачи.

Приложения:

1. Приложение №1 - поэтажный план арендуемых помещений.

ПОДПИСИ СТОРОН:

    Арендодатель:                  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                        (подпись)

    Арендатор:                     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                        (подпись)

                                           М.П.

--------------------------------

**К Договору аренды нежилого помещения,**

**находящегося в собственности арендодателя,**

**от "01" января 2017года**

**№ \_\_\_\_\_\_\_**

Акт N \_\_\_\_\_\_

приема-передачи помещения

г. Москва                            "10" января 2017 года

Гр. Федорченко Зоя Михайловна, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", действующая на основании паспорта серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и ООО " Парус", именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Надольского Эдуарда Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о следующем.

1. Арендодатель, в соответствии с условиями договора аренды N \_\_\_\_ от "01" января 2017года. (далее - "Договор"), передает, а Арендатор принимает помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Нежилое помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и теплоснабжение, обеспечено телефонной связью, выделенной линией электронной связи на \_\_\_\_\_\_\_\_ бит/с, пожарной и охранной сигнализацией.

3. На момент составления настоящего Акта помещение находится

в следующем техническом состоянии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать состояние, материал и отделку стен, пола, потолка, окон, дверей и т.д., необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т.п.)*

Передаваемое нежилое помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей, предусмотренных Договором.

4. Арендодатель также передает Арендатору:

4.1. Парковочные места N N \_\_\_\_\_\_, расположенные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.2. Документы:

- технический паспорт;

- экспликация нежилых помещений;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.3. Ключи:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - в количестве \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) комплектов;

-

4.4. Пропуска в виде \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для входа в здание в количестве \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) штук.

5. Замечания и недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Арендодатель:                              Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                      М.П.

К Договору аренды нежилого помещения,

находящегося в собственности арендодателя,

от "01" января 2017 года.

N \_\_\_\_\_\_\_

Акт N \_\_\_\_\_\_

возврата нежилого помещения

 г. Москва                             "24"октября 2017 года

Гр. Федорченко Зоя Михайловна, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", действующая на основании паспорта серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и ООО " Парус", именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Надольского Эдуарда Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о следующем.

1. Арендатор в соответствии с условиями договора аренды нежилого помещения N \_\_\_\_ от "01" января 2017 г. (далее - "Договор") возвращает, а Арендодатель принимает помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Нежилое помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и теплоснабжение, обеспечено телефонной связью, выделенной линией электронной связи на \_\_\_\_\_\_\_\_ бит/с, пожарной и охранной сигнализацией.

    3.   На   момент   составления   настоящего  Акта  помещение  находится

в следующем техническом состоянии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 *(указать состояние, материал и отделку стен, пола, потолка, окон, дверей и т.д., необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т.п.)*

Передаваемое нежилое помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей, предусмотренных Договором.

4. Арендатор также возвращает Арендодателю:

4.1. Парковочные места N N \_\_\_\_\_\_, расположенные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.2. Документы:

- технический паспорт;

- экспликация нежилых помещений;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.3. Ключи:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - в количестве \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) комплектов;

-

4.4. Пропуска в виде \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для входа в здание в количестве \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) штук.

5. Замечания и недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Арендодатель:                              Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                      М.П.