

ДОГОВОР № ____
аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения

г. Москва

«__» _____ 20__г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, и _____, именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель, передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью _____ кв.м (__этаж, комн. № ____), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Солянка, д. 15 (далее именуемые «Объект/Помещения») для использования под офисные помещения.

1.2. Сведения о помещениях Объекта, передаваемых в аренду, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора.

1.3. Арендуемые помещения переданы Арендатору по Акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему Договору), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон).

1.4. Арендодатель гарантирует, что до подписания настоящего Договора Помещение никому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, под арестом (запрещением) не состоит.

1.5. Доступ в Помещения осуществляется на основе пропускной системы.

1.6. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор предоставляет Арендодателю копии учредительных документов - Устав, Свидетельство о государственной регистрации, Свидетельство о постановке на налоговый учёт, Устав, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего Договор (Решение/Протокол о назначении на должность, выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП не позднее 30 дней на дату подписания настоящего Договора).

2. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания и действует до окончания срока аренды.

2.2. Срок аренды устанавливается с даты подписания акта приема-передачи Арендатором и составляет 11 (одиннадцать) месяцев с «__» _____ 20__г. по «__» _____ 20__г.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Арендатору помещения, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, в день подписания Договора по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить предоставление Арендатору эксплуатационных и коммунальных услуг.

Создавать Арендатору необходимые условия для использования арендуемых помещений в

соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.1.3. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.4. Не допускать досрочного освобождения Арендатором арендуемых помещений без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта приёма-передачи в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.1.5. В течение дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора помещения, указанные в п.1.1 настоящего Договора, по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

3.1.6. Оформить пропуска для персонала Арендатора (в соответствии с представленным списком работников), обеспечивающие доступ в Помещения.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Принять от Арендодателя Объект по Акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать Объект в соответствии с целями, установленными п. 1.1. настоящего Договора, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и требованиями, предусмотренными Охранным обязательством, условиями настоящего Договора, санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, и другими установленными ограничениями по использованию Объекта.

3.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя.

3.2.4. Оплачивать арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. 5.3. настоящего Договора.

3.2.5. Ежемесячно, не позднее 15 (пятнадцатого) числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором.

3.2.6. В течение 24 часов письменно извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Объекту, и безотлагательно принимать меры для предотвращения их разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного арендуемым помещениям ущерба.

3.2.7. Обеспечивать сохранность Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования в арендуемых помещениях. В случае их повреждения по вине Арендатора, нести расходы на их восстановление. По мере необходимости осуществлять текущий ремонт Объекта за свой счет.

3.2.8. Не производить переустройства и (или) перепланировок арендуемых помещений, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ, а также их неотделимые улучшения без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

3.2.9. Не препятствовать Арендодателю в проведении капитального ремонта Объекта.

Соблюдать порядок использования Объекта и оплаты арендной платы в период проведения капитального ремонта, который определяется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.10. Принимать долевое (пропорционально площади занимаемых помещений или по согласованию с Арендодателем в другой пропорции) участие в финансировании капитального ремонта

здания, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, производимого Арендодателем в установленном порядке, в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.11. Не производить капитальный ремонт Объекта, вызванный неотложной необходимостью без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

3.2.12. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу без предварительного письменного согласования с Арендодателем на срок не более срока действия настоящего Договора.

3.2.13. Не закладывать право аренды помещения третьей стороне и (или) не предоставлять такое право в качестве обеспечения займа или иного финансирования Арендатора на любых условиях, которые могут быть согласованы между Арендатором и третьей стороной.

3.2.14. Не вносить права по договору аренды в уставной капитал организаций, не передавать права аренды в залог.

3.2.15. Не сдавать Помещение или его часть в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

3.2.16. При передаче Помещения или его части в субаренду:

1) обеспечить соблюдение субарендатором требований, предусмотренных условиями настоящего Договора, по содержанию и сохранению переданных в субаренду помещений, в том числе санитарных норм и правил пожарной безопасности;

2) направлять Арендодателю подлинные экземпляры договоров субаренды, а также дополнительных соглашений к ним, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента их вступления в силу.

3.2.17. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все арендуемые помещения представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.18. При содержании и использовании Объекта Арендатор обязуется соблюдать и выполнять требования предусмотренные Охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

3.2.19. В течение дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендодателю помещения, указанные в п.1.1. настоящего Договора, по Акту приема-передачи (возврата), который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его приемки Арендодателем.

3.2.20. В случае необходимости досрочного прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомить об этом Арендодателя.

3.2.21. В случае досрочного расторжения или прекращения действия настоящего Договора вернуть Арендодателю арендуемые помещения по Акту приема-передачи (возврата) в состоянии не хуже, чем то, в котором их получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.2.22. Не использовать адрес Объекта в качестве юридического адреса местонахождения Арендатора (местонахождения единоличного исполнительного органа или лица, осуществляющего его функции) без соответствующего письменного разрешения Арендодателя.

3.2.23. Назначить приказом по организации ответственное лицо за осуществление пожарной безопасности, ответственного за электробезопасность и охрану труда в арендуемом помещении. Копии

приказов в обязательном порядке передать нарочно на хранение Арендодателю в течение 3 (трех) календарных дней с даты передачи помещения по акту приема-передачи.

Проводить инструктажи по технике безопасности электрической и пожарной безопасности со своими работниками под роспись в Журнале инструктажей.

3.2.24. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором, расходными материалами и иным имуществом Арендатора прилегающей к Помещению территории, мест общего пользования, а также иных мест в здании за пределами Помещения.

3.2.25. Не допускать размещения или хранения в Помещении каких-либо предметов или материалов, представляющих угрозу жизни или здоровью людей или окружающей среде (в том числе радиоактивные материалы, горючие и взрывчатые вещества, химические реактивы и т.п.).

3.2.26. Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Арендатором и/или его подрядчиками при производстве каких-либо работ Помещению и/или зданию, в котором располагается Помещение, либо имуществу Арендодателя и/или третьих лиц.

3.2.27. Арендатор полностью несет ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ, за своих работников, соблюдение ими пропускного режима и правил внутреннего распорядка на территории Арендодателя, в том числе в случае привлечения иностранной рабочей силы. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет уплачивать все административные штрафы и устранять нарушения миграционного законодательства.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Инспектировать Помещения на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителей Арендатора и во время, согласованное с Арендатором. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

3.3.2. Требовать своевременного внесения арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором, а также возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора.

3.3.3. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях предусмотренных п.8.5. настоящего Договора.

3.3.4. Издавать обязательные для исполнения Арендатором письменные инструкции и правила в форме предписаний, которые, по мнению Арендодателя, необходимы для поддержания репутации, безопасности, внешнего вида и чистоты здания, в котором находятся арендуемые помещения, или для поддержания в нем должного порядка, для нормальной эксплуатации инженерно-технических систем и оборудования.

3.3.5. В одностороннем порядке внести изменения в условия арендной платы по Договору, предварительно письменно предупредив Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемого изменения. При несогласии Арендатора с такими изменениями, он вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке со дня вступления изменений в силу.

3.3.6. Входить в Помещения в любое время при возникновении аварийных ситуаций при отсутствии работников и прочего персонала Арендатора, с одновременным уведомлением представителя Арендатора о наступлении аварийной ситуации, а также в любое другое согласованное с Арендатором время, в присутствии представителей Арендатора, использовать все необходимые технологии, приспособления и материалы в целях эксплуатации инженерных систем Помещений: проверки, технического обслуживания,

ремонта, внесения изменений в конструкцию, обеспечения контроля, обновления и замены, прокладки соединительных устройств и подключения к каким-либо инженерно-коммуникационным системам.

3.3.7. В присутствии представителей Арендатора и во время, согласованное с Арендатором, входить в Помещение с целью его показа возможному покупателю или арендатору.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Пользоваться Помещениями на условиях Договора.

3.4.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение или его часть в субаренду. При этом никакая субаренда не освобождает Арендатора от его обязательств и ответственности по настоящему Договору. Арендатор продолжает нести ответственность перед Арендодателем по всем обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

3.4.3. С письменного согласия Арендодателя, использовать адрес Объекта в качестве юридического адреса местонахождения (местонахождения единоличного исполнительного органа или лица, осуществляющего его функции).

4. Порядок возврата арендуемых помещений Арендодателю

4.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи (возврата) Объекта Арендатор обязан:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать Акт сверки взаимных расчетов и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке, в соглашение о досрочном расторжении настоящего Договора в обязательном порядке должно быть внесено обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

Арендодатель вправе отказать Арендатору в досрочном расторжении настоящего Договора до полного погашения указанной задолженности.

4.1.2. Освободить арендуемые помещения и подготовить их к передаче Арендодателю.

4.2. Акт приема-передачи (возврата) составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

4.3. Акт приема-передачи (возврата), после его подписания Арендодателем и Арендатором, приобщается к каждому экземпляру соглашения о расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

4.4. Если Арендатор, освободивший Объект, отказывается или уклоняется от подписания Акта приёма-передачи (возврата) Объекта, то обязательство Арендатора по внесению ежемесячной платы по настоящему Договору считается прекращённым со дня направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору по адресу, указанному в настоящем Договоре (юридически значимое сообщение).

5. Арендная плата и порядок расчетов по Договору

5.1. Размер (стоимость) ежемесячной арендной платы за аренду Объекта составляет _____ (_____) руб. __ коп., в том числе НДС 20% – _____ (_____) руб. ____ коп.

В случае изменения ставки НДС, величина арендной платы автоматически изменяется на величину изменения ставки НДС.

В стоимость арендной платы включены эксплуатационные и коммунальные услуги.

5.2. Арендная плата, указанная в пункте 5.1. настоящего Договора, ежемесячно в полном объеме перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя по выставленному счету не позднее 5 (пятого) числа расчетного месяца

Арендатор считается оплатившим арендную плату только после поступления всей суммы арендного платежа на счет Арендодателя.

Первое внесение арендной платы, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, Арендатор производит в течение 5 (пяти) календарных дней после подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта.

Обязательство по оплате арендной платы, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта и прекращается с момента возврата Арендатором Объекта, оформленного соответствующим Актом приема-передачи (возврата).

5.3. Размер арендной платы, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, в связи с изменением рыночной стоимости, но не чаще одного раза в год, или на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор. Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

5.3.1. Уведомление об установлении нового размера арендной платы является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.3.2. Стороны пришли к соглашению, что новый размер арендной платы, указанной в уведомлении, устанавливается и подлежит обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было доставлено Арендатору уведомление. При этом оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5.4. Неустойка (штраф, пени) по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя по письменному требованию последнего.

5.5. Арендатор уплачивает Арендодателю гарантийный взнос в размере месячной суммы арендной платы, указанной в п. 5.1. настоящего Договора. Гарантийный взнос, в полном объеме, перечисляется Арендодателю в течение 5 (пяти) банковских дней со дня подписания настоящего Договора. В случае неисполнения обязательств по внесению гарантийного взноса, лицо, выступающее в качестве Арендатора, считается уклонившимся от заключения договора с соответствующими правовыми последствиями.

При увеличении размера арендной платы, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, Гарантийный взнос увеличивается соответственно и подлежит доплате Арендатором Арендодателю в течение 5 (пяти) банковских дней с момента такого увеличения.

5.6. Гарантийный взнос не рассматривается как часть арендной платы и не отменяет обязательств Арендатора по своевременному внесению арендной платы в течение всего срока аренды. Гарантийный взнос может быть использован Арендодателем на покрытие долгов, не уплаченных Арендатором

Арендодателю по настоящему Договору, компенсации любого ущерба, нанесенного Объекту, любого иного ущерба имуществу и правам Арендодателя, нанесенного Арендатором, а также оплаты всех долгов Арендатора третьим лицам в связи с арендой по Договору. Использование гарантийного взноса в целях покрытия убытков не лишает Арендодателя права на предъявление Арендатору требования о возмещении убытков в части, не покрытой суммой гарантийного взноса.

5.7. При отсутствии задолженности, Гарантийный взнос подлежит возврату Арендатору не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня возврата Арендатором Объекта Арендодателю.

Гарантийный взнос подлежит возврату в части, оставшейся после вычета Арендодателем суммы задолженности Арендатора, с обоснованием таких вычетов.

5.8. При нарушении Арендатором любых обязательств по данному Договору, Арендодатель имеет право в безакцептном порядке удерживать денежные средства из Гарантийного взноса, а Арендатор обязан восстановить Гарантийный взнос в его первоначальном размере в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения уведомления о списании.

5.9. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю земельный налог в размере пропорционально арендуемой площади в соответствии с условиями, указанными в Уведомлении Арендодателя.

Обязательства по компенсации земельного налога возникают у Арендатора с момента получения Уведомления от Арендодателя.

6. Порядок сдачи и приемки оказанных услуг

6.1. Не позднее 10 (десятого) числа каждого месяца, следующего за расчетным, Арендатор получает у Арендодателя счет-фактуру и два экземпляра Акта об оказании услуг по аренде.

6.2. Арендатор обязан не позднее 20 (двадцатого) числа каждого месяца, следующего за расчетным, передавать Арендодателю либо один экземпляр подписанного Акта, либо мотивированный письменный отказ от подписания и подтверждающие такой отказ документы.

6.3. В случае не подписания Актов Арендатором и отсутствия письменных мотивированных возражений с его стороны, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента их отправки Арендатору, оказанные и предоставленные услуги считаются принятыми Арендатором в полном объеме без возражений.

7. Ответственность Арендодателя и Арендатора

7.1. Ответственность Арендодателя:

7.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Ответственность Арендатора:

7.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.2.3 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя по его письменному требованию:

- пени в размере 1/300 двукратной ключевой ставки Центрального Банка РФ от суммы задолженности по арендной плате, установленной настоящим Договором, за каждый день просрочки,

- проценты за пользование денежными средствами, в соответствии со ст.319, 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Наличие Гарантийного взноса не освобождает Арендатора от уплаты пени.

7.2.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.2.8, 3.2.11, 3.2.13, 3.2.14, 3.2.15, 3.2.22, 3.2.25 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, по его письменному требованию, штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, установленной настоящим Договором.

7.2.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.2.24 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, по его письменному требованию, штраф в размере месячной арендной платы по настоящему Договору.

7.3. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан, по письменному требованию Арендодателя, возместить убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента, когда Объект стал непригодным для использования, подтвержденного соответствующими документами, до дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором.

7.4. За нанесение ущерба Объекту, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю, по его письменному требованию, убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке, при этом наличие гарантийного взноса не освобождает от данных обязательств.

7.5. В случае нанесения ущерба Помещению, инженерным коммуникациям, оборудованию в нем по вине Арендатора, Арендатор в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего подтвержденного требования, обязан возместить ущерб, понесенный Арендодателем. Размер ущерба определяется Сторонами в двухстороннем акте на основании представленных Арендодателем документов или в установленном законом порядке.

7.6. В случае досрочного освобождения Объекта Арендатором без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора и в случае одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Арендатором, до прекращения в установленном порядке действия настоящего Договора, Арендатор не освобождается от обязанности по уплате арендной платы, за весь срок действия настоящего Договора.

7.7. Если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Акта возврата Помещения Арендатор не вывезет все свое имущество (собственность Арендатора) из Помещения, Арендодатель вправе по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть из Помещения, не неся при этом ответственности перед Арендатором за его утерю, а Арендатор принимает на себя все расходы, понесенные в связи с таким перемещением.

7.8. В случае если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать прочие действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора (несогласованные с органами исполнительной государственной власти перепланировка Помещения, использование фасада Здания, функциональное использование Помещения, а также прочее), и при этом адресовать их Арендодателю, то Арендодатель незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, а Арендатор обязуется оплатить штраф и устранить нарушения не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения обращения, претензии, штрафа, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

7.9. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в аренду Помещения, полностью или частично, препятствующие пользованию Помещением, если недостатки были заранее известны Арендатору и/или Арендатор должен был обнаружить данные недостатки во время осмотра.

7.10. Во всех случаях нарушения Арендатором условий настоящего Договора и при неустранении их в срок, указанный Арендодателем, Арендодатель вправе, направив соответствующее письменное уведомление Арендатору, ограничить или прекратить доступ Арендатора в Помещение до момента устранения последним всех нарушений, кроме случаев, если для устранения нарушения Арендатору понадобится доступ в Помещение. При этом ограничение и/или прекращение доступа Арендатора в Помещение не освобождает Арендатора от обязанности уплачивать все предусмотренные настоящим Договором платежи в полном объеме.

7.11. Возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по настоящему Договору.

7.12. Неустойки и иные меры ответственности, установленные настоящим Договором, являются штрафными и взыскиваются дополнительно к суммам убытков, которые несет соответствующая Сторона.

7.13. В качестве обеспечения исполнения Арендатором финансовых обязательств по настоящему Договору Арендодатель вправе, в случае нарушения Арендатором требований настоящего Договора в отношении платежей, удерживать имущество Арендатора, а также вводить ограничения и/или запрет на вынос (вывоз) имущества Арендатора за пределы Помещения до момента устранения Арендатором указанных нарушений в полном объеме.

Для целей настоящего пункта под имуществом Арендатора понимается любое имущество, являющееся собственностью Арендатора, а также находящееся во владении и/или пользовании Арендатора по иным основаниям.

8. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора

8.1. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий, предусмотренных п. 5.3. настоящего договора, и его досрочное прекращение, допускается по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением. Изменение условий Договора, за исключением случая, предусмотренного п. 5.3. настоящего Договора, или его досрочное расторжение, оформляются дополнительным соглашением.

8.2. Арендатор вправе изъявить волю о возможности продления срока действия договора аренды, при условии отсутствия установленных законом и (или) настоящим Договором оснований для его досрочного расторжения.

При этом Арендатор должен уведомить в письменном виде Арендодателя о намерении продления срока действия настоящего Договора не менее чем за 1 (один) месяц до даты окончания срока действия настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

8.4. Расторжение настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктом 8.3. Договора, не освобождает Арендатора от погашения задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств по настоящему Договору.

8.5. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по следующим основаниям:

- при нецелевом использовании Арендатором Помещения;
- при пропуске Арендатором сроков внесения арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, более чем на один месяц;
- при уклонении Арендатора от внесения или пополнения Гарантийного взноса, в том числе в связи с его увеличением, в сроки, указанные в п.5.5 настоящего Договора;
- при досрочном освобождении Арендатором Помещения без согласования с Арендодателем и без подписания Акта возврата Помещения;
- при выполнении перепланировок в Помещении без получения согласия Арендодателя, а также при осуществлении иных действий, требующих согласия (согласования) Арендодателя, без получения соответствующего согласия (согласования);
- при сдаче Помещения в субаренду без согласования с арендодателем;
- при нарушении правил пожарной безопасности;
- при существенном ухудшении Арендатором состояния Помещения, оборудования, инженерных коммуникаций в нем.

О своем решении об отказе от исполнения Договора Арендодатель должен сообщить Арендатору в письменном виде с указанием соответствующих причин не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты прекращения действия Договора. Настоящий Договор прекращает свое действие с момента указанного Арендодателем в уведомлении об отказе от исполнения Договора.

8.6. В случае уклонения Арендатора от получения письменного уведомления Арендодателя, уведомление считается полученным Арендатором в дату получения заказного письма или в дату отметки отделения почтовой связи об отсутствии Арендатора по адресу, указанному в настоящем Договоре, или в дату отметки отделения почтовой связи об отказе Арендатора получить письмо.

8.7. В случае ликвидации любой Стороны настоящий Договор считается расторгнутым с даты внесения в ЕГРЮЛ записи о ее ликвидации как юридического лица.

8.8. Досрочное расторжение Арендатором Договора в одностороннем порядке допускается исключительно в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.9. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей, возникших до момента расторжения Договора.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

9.2. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде г. Москвы.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. 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 обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

10.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 10.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна в течение 10 (десяти) календарных дней известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному Договору.

10.3. В случаях наступления обстоятельств, указанных в п. 10.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

10.4. Если обстоятельства, указанные в п. 10.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

11. Прочие условия

11.1. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.2. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, после прекращения настоящего Договора возмещению не подлежит.

11.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

11.4. В целях обеспечения прозрачности финансово-хозяйственной деятельности организации, исключения конфликта интересов и иных злоупотреблений, Стороны пришли к соглашению сообщать письменно актуальную информацию об учредителях Арендатора (акционерах, участниках, собственниках), включая конечных бенефициаров (выгодоприобретателей), в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, путем направления уведомления.

11.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная Сторона обязана письменно в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента изменений, сообщить другой Стороне о произошедших изменениях.

11.6. Надлежащим считается уведомление, отправленное по юридическому адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

На всю переписку и положения настоящего Договора распространяется действие п. 1 ст. 165.1 и главы 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.7. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Уведомления и сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, по телеграфу, в любом случае с уведомлением о вручении или доставлены лично по адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами. В случае отказа Стороны от получения уведомления (извещения, письма и т.д.) или отсутствия Стороны по указанному адресу Сторона считается извещенной надлежащим образом.

11.8. Настоящим Арендатор подтверждает, что ознакомлен с Уставом Арендодателя, в том числе в части ограничения полномочий генерального директора АО «___».

11.9. Стороны подтверждают отсутствие заинтересованности при совершении настоящей сделки в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, в т.ч. ч. 1 ст. 81 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

11.10. Стороны подтверждают, что в соответствии с законодательством Российской Федерации и учредительными документами Сторон настоящая сделка не является для Сторон крупной

11.11. Все названия глав настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.

11.12. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

11.13. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора

Арендодатель:

Арендатор:

13. К настоящему Договору прилагаются

14. Подписи Сторон

От Арендодателя:

От Арендатора:

_____/_____
М.П.

_____/_____
М.П.