**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**аренды нежилых помещений (здания)**

|  |  |
| --- | --- |
| г.Москва | "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. |

***Акционерное общество (АО) "Мосводоканал"***, именуемое в дальнейшем *"****Арендодатель"*,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(должность, Фамилия, имя, отчество)**,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Устава, Положения, Доверенности и т.д.), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование юридического лица указывается полностью), именуемое в дальнейшем "***Арендатор***", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, Фамилия, имя, отчество), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Устава, Положения, Доверенности и т.д.), с другой стороны, именуемые в дальнейшем ***"Стороны"***, заключили настоящий Договор на основании протокола рассмотрения поступивших предложений о заключении договора аренды от \_\_.\_\_.\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нижеследующем.

1. Предмет Договора
	1. ***Арендодатель*** обязуется передать ***Арендатору*** за плату во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 51,4 кв.м (этаж 1, помещение III, комнатs 1-7), расположенные по адресу: г.Москва, ул.Василия Ботылева, д.1, стр.52 (далее - ***Объект аренды***).
	2. Технические характеристики и иные сведения об ***Объекте аренды*** указаны в техническом паспорте № 4056/1 по состоянию на "29" 07.2010 г.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются выписка из технического паспорта/плана, справка (БТИ) о состоянии здания, экспликация и поэтажный план.

* 1. ***Объект аренды*** передается в аренду для использования под офис.
	2. ***Объект аренды*** является собственностью ***Арендодателя,*** что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.08.2013 № 77-77-12/004/2013-317. Свидетельство № 77-АО 900877, выдано 09.08.2013.

***Арендодатель*** гарантирует, что на момент заключения Договора ***Объект аренды*** в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременён правами третьих лиц.

1. Срок действия Договора
	1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
	2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания в установленном порядке.

Условия начисления арендной платы по настоящему Договору применяются с момента фактической передачи ***Объекта аренды*** по Акту приема-передачи.

* 1. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает ***Стороны*** от ответственности за его нарушение.
	2. ***Арендатор***, не допустивший в течение срока настоящего Договора нарушений, предусмотренных п.5.4 настоящего Договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок. О своём желании заключить Договор на новый срок ***Арендатор*** обязан письменно уведомить ***Арендодателя*** не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора.
	3. По истечении срока действия настоящего Договора, а так же в случае отсутствия возражений со стороны ***Арендодателя***, Договор аренды возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок.
	4. ***Арендодатель*** вправе отказать ***Арендатору*** в заключении на новый срок Договора аренды при наличии у ***Арендатора*** задолженности по арендной плате, начисленных неустоек (штрафов, пеней) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный настоящим Договором, или в случае принятого в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения ***Объектом аренды***.
	5. Срок действия настоящего Договора может быть прекращён до истечения срока, установленного п.2.1 настоящего Договора, в случаях, предусмотренных п.8.3 настоящего Договора.
1. Порядок передачи Объекта аренды
	1. Передача ***Объекта аренды*** производится по Акту приема-передачи по форме, определенной *Приложением* 1 к настоящему Договору, который подписывается ***Арендодателем*** и ***Арендатором*** не позднее 14-ти дней с момента подписания Договора ***Сторонами,*** при условии поступления обеспечительного платежа на расчетный счет ***Арендодателя***.

В случае невнесения обеспечительного платежа на расчетный счет ***Арендодателя*** в срок, предусмотренный настоящим Договором, ***Объект аренды*** ***Арендатору*** не передается и договор считается не заключенным.

В случае уклонения ***Арендатора*** от подписания Акта приема-передачи в течение 14-ти дней с момента подписания настоящего Договора, последний считается не заключенным и обеспечительный платеж не возвращается.

* 1. На момент подписания Акта приема-передачи ***Арендатор*** подтверждает, что надлежащим образом ознакомился с фактическим состоянием ***Объекта аренды*** в результате осмотра***.***
	2. Возврат ***Арендатором Объекта аренды Арендодателю*** производится по Акту приема-передачи, не позднее 14-ти дней с момента прекращения действия, расторжения Договора, в состоянии не хуже, чем он был передан ***Арендатору***, в том числе со всеми проведенными в здании (помещении) неотъемлемыми улучшениями.

При возврате ***Объекта аренды*** в состоянии худшем, чем он был передан ***Арендатору*** по Акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в Акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный ***Объекту аренды*** и сроки восстановления ***Объекта аренды*** в то состояние, в котором его получил ***Арендатор***.

В случае принятия ***Арендодателем*** решения о самостоятельном восстановлении ***Объекта аренды*** в Акте приема-передачи указывается срок определения суммы ущерба и сроки её уплаты ***Арендатором***. Сумма ущерба определяется на основании отчета независимого оценщика о стоимости восстановления ***Объекта аренды***.

Затраты, связанные с восстановлением ***Объекта аренды,*** в том числе стоимость отчета независимого оценщика***,*** ***Арендатор*** обязан возместить в срок, указанный в соответствующем уведомлении.

* 1. ***Арендатор*** не освобождается от внесения арендной платы до фактического возврата ***Объекта аренды*** ***Арендодателю*** по Акту приема-передачи, в том числе, в случае неиспользования ***Объекта аренды Арендатором***.
	2. При уклонении ***Арендатора*** от подписания Акта приема-передачи и/или совершения ***Арендатором*** иных действий, препятствующих возврату (приему) ***Объекта аренды***, ***Арендодатель*** вправе в одностороннем порядке:
		1. По истечении сроков, установленных в уведомлении о расторжении, осуществить вскрытие и осмотр ***Объекта аренды***, составив соответствующий акт;
		2. Освободить ***Объект аренды*** от имущества ***Арендатора***, составив опись, путем вывоза его на склад;
		3. Осуществить приемку ***Объекта*** ***аренды***.

Акт приема-передачи, подписанный ***Арендодателем*** в одностороннем порядке, направляется ***Арендатору*** в соответствии с разделом 9 настоящего Договора. ***Арендодатель*** не несет ответственность за сохранность имущества, находившегося в ***Объекте аренды***.

Затраты, связанные с освобождением ***Объекта аренды*** от имущества, ***Арендатор*** обязан возместить в течение 14 (четырнадцати) дней с даты направления ***Арендодателем*** соответствующего уведомления, в соответствии с разделом 9 настоящего Договора.

1. Страхование Объекта аренды
	1. ***Объект аренды*** подлежит страхованию. Страхование ***Объекта аренды*** обеспечивает в числе прочих его сохранность в течение срока аренды от рисков утраты и порчи.
	2. Страхование ***Объекта аренды*** осуществляется ***Арендодателем***.

Расходы ***Арендодателя*** по страхованию ***Объекта аренды*** возмещаются ***Арендатором*** единовременно в первый платеж расчетного года согласно Расчету арендной платы (*Приложение 2* к настоящему Договору).

Выгодоприобретателем по договору страхования является ***Арендодатель.***

* 1. Страховой полис хранится у ***Арендодателя***. Копия страхового полиса на ***Объект аренды*** хранится у ***Арендатора***.
	2. При наступлении страхового случая ***Арендодатель*** с целью принятия решения о целесообразности восстановления ***Объекта аренды*** может создать комиссию с участием ***Арендатора***.

При принятии решения о восстановлении ***Объекта аренды*** и согласии ***Арендатора*** осуществить восстановление заключается соглашение о восстановлении ***Объекта аренды***, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения.

***Арендодатель*** осуществляет контроль за использованием ***Арендатором*** переданных ему в рамках соответствующего соглашения средств по страховому возмещению на ремонтно-восстановительные работы ***Объекта аренды***.

1. Права и обязанности Сторон
	1. Права ***Арендодателя***:
		1. ***Арендодатель*** (его полномочные представители) имеет право на вход в ***Объект аренды*** с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий эксплуатации, санитарного состояния, требований пожарной безопасности и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

* + 1. ***Арендодатель*** вправе ограничить доступ ***Арендатора*** в ***Объект аренды:***
			1. при возникновении задолженности в сумме, превышающей размер арендной платы за один срок оплаты. При этом ***Арендодатель*** вправе удерживать имущество ***Арендатора***, находящееся в ***Объекте аренды***, в качестве обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору, до полного погашения задолженности.
			2. В случае если ***Арендатор*** не погасит имеющуюся задолженность в установленный в уведомлении срок, ***Арендодатель*** вправе распорядиться таким имуществом по собственному усмотрению.
			3. В случае использования ***Объекта аренды*** с нарушением действующего законодательства.
		2. ***Арендодатель*** вправе осуществить вскрытие и осмотр ***Объекта аренды,*** освободить ***Объект аренды*** от имущества ***Арендатора*** в случаях предусмотренных п. 3.5 настоящего Договора.
		3. ***Арендодатель*** вправе в одностороннем и бесспорном порядке, изменять арендную плату:

*Постоянную часть, не чаще одного раза в год:*

* + - 1. на основании отчета независимого оценщика о величине рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;
			2. либо в соответствии с индексом потребительских цен, установленным в соответствии с Постановлением Госкомстата РФ от 25.03.2002 N 23 или иным нормативным актом устанавливающим индекс потребительских цен.

*Переменную часть, не чаще одного раза в квартал:*

* в случае изменения тарифов и цен на получаемые от сторонних организаций услуги;
* в случае изменения объемов потребления коммунальных услуг и эксплуатационных издержек.
	+ 1. ***Арендодатель*** вправе в одностороннем и бесспорном порядке расторгнуть Договор, в случаях:
			1. использования ***Объекта аренды*** не по целевому назначению, указанному в п.1.3 настоящего Договора;
			2. невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;
			3. неисполнения ***Арендатором*** обязательств по оплате дополнительного обеспечительного платежа;
			4. существенного ухудшения ***Арендатором*** состояния ***Объекта*** ***аренды***;
			5. отказа ***Арендатора*** от восстановления ***Объекта*** ***аренды*** при наступлении страхового случая;
			6. проведения ***Арендатором*** неотделимых улучшений, переоборудования или перепланировки ***Объекта аренды*** либо его части без письменного согласования ***Арендодателя*** и без соответствующих согласований и решений уполномоченных органов власти, полученных в соответствии с действующим законодательством;
			7. передачи ***Арендатором*** ***Объекта аренды*** (как целого, так и его части) другим лицам без письменного согласования с ***Арендодателем***.
		2. ***Арендодатель*** вправе устанавливать сроки проведения текущего ремонта ***Объекта аренды*** в соответствии с установленными нормативами.
		3. ***Арендодатель*** имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив ***Арендатора*** за 1 (один) месяц.
		4. ***Арендодатель*** имеет право в одностороннем порядке осуществить уступку денежного требования третьим лицам, при наличии задолженности в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты.
	1. ***Арендодатель*** обязан:
		1. В течение 14-ти дней с момента подписания настоящего Договора***,*** при условии поступления обеспечительного платежа на расчетный счет ***Арендодателя,*** передать ***Объект аренды Арендатору*** по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается ***Сторонами*** в 3-х (трех) экземплярах.
		2. При наступлении страхового случая не по вине ***Арендатора*** ***Арендодатель*** обязан обеспечить возмещение затрат ***Арендатора*** на восстановление ***Объекта*** ***аренды*** в соответствии с условиями договора страхования и соглашения ***Сторон*** о восстановлении ***Объекта аренды***.
		3. Направлять ***Арендатору*** уведомления не менее чем за 1 (один) месяц в случаях:
			1. изменения размера арендной платы;
			2. перерасчёта стоимости эксплуатационных издержек и коммунальных услуг в соответствии п.6.3 настоящего Договора;
			3. предусмотренных п.5.1.4 настоящего Договора;
			4. предусмотренных п.5.1.7 настоящего Договора;
			5. необходимости освобождения ***Объекта аренды*** в связи с принятыми в установленном порядке решениями о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилировании, переоборудовании, сносе ***Объекта аренды;***
			6. принятия решения о досрочном прекращении действия настоящего Договора.
		4. Обеспечить беспрепятственный въезд, выезд и проезд транспортных средств ***Арендатора*** по территории ***Арендодателя*** до ***Объекта аренды*** в соответствии с Правилами нахождения ***Арендатора*** на территории АО "Мосводоканал" (Приложение 3 к настоящему Договору).
		5. Обеспечить возможность проведения разгрузочно-погрузочных работ на территории ***Арендодателя***, прилегающей к ***Объекту аренды***.
		6. Обеспечить возможность подключения технологического оборудования ***Арендатора*** к электрическим сетям, газоснабжению, водоснабжению (при наличии возможности).
	2. Права ***Арендатора***:
		1. ***Арендатор*** имеет право установить на фронтальной части здания (сооружения) вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки с ***Арендодателем*** и при условии соблюдения требований к ее содержанию, установленных Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" и Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ "О рекламе". ***Стороны*** признают, что размещение наименования организации (коммерческого обозначения), а также необходимой для потребителя информации не является рекламой.
		2. ***Арендатор*** имеет право использования мест общего пользования здания (сооружения) по их целевому назначению.
		3. ***Арендатор*** имеет право использования прилегающей к ***Объекту аренды*** территории (в том числе для стоянки автотранспортных средств).
		4. ***Арендатор*** имеет право сдавать ***Объект*** ***аренды*** или его часть в субаренду или безвозмездное пользование только с письменного согласия ***Арендодателя***.
		5. ***Арендатор*** имеет право установить на ***Объекте аренды*** оборудование сверх определенной мощности только с предварительного письменного согласия ***Арендодателя.***
		6. ***Арендатор*** имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив ***Арендодателя*** за 2 (два) месяца.
	3. ***Арендатор*** не вправе:
		1. Вносить свое право аренды ***Объекта аренды*** в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица.
		2. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу.
		3. Производить неотделимые улучшения, перепланировки, переоборудования ***Объекта аренды***, а также установку любых инженерных систем, систем вентиляции, кондиционирования и связи без письменного согласия ***Арендодателя***.
		4. Изменять цель использования ***Объекта аренды***, указанную в п.1.3 настоящего Договора, без письменного согласия ***Арендодателя.***
		5. Осуществлять государственную регистрацию юридического лица (определять место нахождения постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, уполномоченных выступать от имени юридического лица в силу закона) по адресу ***Объекта аренды*** без письменного согласия ***Арендодателя***.
	4. ***Арендатор*** обязан:
		1. Внести на расчетный счет ***Арендодателя***, указанный в п.13настоящего Договора, обеспечительный (дополнительный) платеж в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.
		2. В течение 14-ти дней с момента подписания настоящего Договора ***Сторонами*** принять ***Объект аренды*** от ***Арендодателя*** и подписать Акт приема-передачи.
		3. Использовать ***Объект*** ***аренды*** исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.3 настоящего Договора.

***Арендатор*** самостоятельно получает заключения соответствующих органов пожарного надзора и санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию ***Объекта аренды***.

* + 1. Вносить арендную плату за ***Объект*** ***аренды*** в порядке, установленном настоящим Договором.

При получении уведомления об изменении арендной платы производить оплату за ***Объект*** ***аренды*** в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

* + 1. Возмещать ***Арендодателю*** земельные платежи в составе переменной части арендной платы за ***Объект аренды***.
		2. В случае получения уведомлений об изменении арендной платы, о списании денежных средств обеспечительного платежа внести дополнительный обеспечительный платеж до размера, указанного в п. 6.5 настоящего Договора.
		3. Не допускать к проведению работ/нахождению в ***Объекте аренды*** персонал, не имеющий гражданства Российской Федерации и при этом не имеющий разрешения на работу на территории Российской Федерации, оформленного в соответствии с действующим законодательством.
		4. Содержать ***Объект*** ***аренды*** в полной исправности и соответствующем санитарном и противопожарном состоянии до передачи его ***Арендодателю***.
		5. Обеспечить доступ в ***Объект*** ***аренды*** представителям эксплуатирующих организаций для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников аварийно-технических служб.

* + 1. Обеспечить беспрепятственный допуск в ***Объект*** ***аренды*** полномочных представителей ***Арендодателя***, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования ***Объекта*** ***аренды*** и мест общего пользования.
		2. Принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, при этом доля ***Арендатора*** в затратах на ремонт определяется исходя из отношения арендуемой площади к общей площади здания.
		3. Не реже одного раза в год согласовывать с ***Арендодателем*** график проведения текущего ремонта ***Объекта*** ***аренды.***

Выполнять за свой счет текущий ремонт ***Объекта*** ***аренды***. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения надлежащего функционирования всех инженерных систем (центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, систем пожарной безопасности, систем вентиляции и кондиционирования, систем связи и др.) ***Объекта*** ***аренды***.

* + 1. С письменного согласия ***Арендодателя*** производить капитальный ремонт ***Объекта аренды*** в объеме и в сроки предварительно согласованные с ***Арендодателем***.

Затраты на проведение капитального ремонта, подтвержденные финансовой и исполнительной документацией, могут быть полностью или частично зачтены в счет арендной платы/возвращены ***Арендатору*** на реквизиты указанные в п.13 Договора, при условии их предварительного согласования с ***Арендодателем***. Зачет в счет арендной платы/Возврат на реквизиты ***Арендатора*** производится по решению ***Арендодателя*** на основании заключаемого ***Сторонами*** дополнительного соглашения к настоящему Договору.

* + 1. При наступлении страхового случая в срок, указанный в страховом полисе, уведомить об этом ***Арендодателя*** и страховщика, после чего представить ***Арендодателю*** документы, подтверждающие факт наступления страхового случая.
		2. В случае согласия ***Арендатора*** осуществить ремонтные работы в связи с наступлением страхового случая, представить на утверждение ***Арендодателю*** план-график проведения ремонтных работ и смету затрат на их проведение, согласованные в установленном порядке, в объеме не более средств страхового возмещения.

По окончании ремонтных работ ***Арендодатель*** возмещает ***Арендатору*** расходы на их проведение на основании представленных ***Арендатором*** подтверждающих затраты документов в размере не более страхового возмещения.

Если страховой случай произошел по вине ***Арендатора*** и страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, ***Арендатор*** обязан произвести ремонт и восстановить ***Объект*** ***аренды*** за счет собственных средств.

* + 1. Не позднее, чем за 2 (два) месяца письменно сообщить ***Арендодателю*** о предстоящем освобождении ***Объекта*** ***аренды*** как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.
		2. После прекращения настоящего Договора передать ***Арендодателю*** ***Объект аренды*** по Акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем то, в котором помещения были получены, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора,.
		3. В случае возврата ***Объекта*** ***аренды*** в состоянии худшем, чем он был передан ***Арендатору*** по Акту приема-передачи (с учетом нормального износа), восстановить ***Объект аренды*** в срок, указанный в Акте приема-передачи.

В случае принятия ***Арендодателем*** решения о самостоятельном восстановлении ***Объекта аренды*** возместить затраты в сумме и сроки указанные в соответствующем уведомлении.

* + 1. В случае уклонения от подписания Акта приема-передачи и/или совершения ***Арендатором*** иных действий, препятствующих возврату (приему) ***Объекта аренды,*** возместить расходы ***Арендодателя,*** связанные с освобождением ***Объекта аренды*** от имущества ***Арендатора*** в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления.
		2. Письменно уведомить ***Арендодателя*** об изменении реквизитов (юридический адрес, электронная почта, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 5 (пяти) дней.

В случае неисполнения ***Арендатором*** обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все уведомления ***Арендодателя***, направленные по указанным в настоящем Договоре адресам, считаются доставленными ***Арендатору*** надлежащим образом. В этом случае, ***Арендатор*** несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его неоповещением.

1. Платежи и расчеты по Договору
	1. Ставка арендной платы, определённая на основании протокола поступивших предложений о заключении договора аренды от \_\_.\_\_.\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на ***Объект*** ***аренды*** составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб./кв.м в год, включая НДС (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб./кв.м в год, без НДС), и не может быть снижена.
	2. Арендная плата за ***Объект аренды*** устанавливается в размере, указанном в Расчёте арендной платы, который является неотъемлемой частью договора и включает постоянную часть, установленную на основании отчета об оценке, и переменную часть, в том числе единовременные платежи.
	3. В случае изменения тарифов и цен на получаемые от сторонних организаций услуги ***Арендодателем*** производится перерасчёт стоимости эксплуатационных издержек и коммунальных услуг, входящих в переменную часть арендной платы в одностороннем порядке, о чем ***Арендодатель*** направляет соответствующее уведомление с указанием размера и сроков платежа в порядке, установленном разделом 9 настоящего Договора.

В случае увеличения объемов потребления (затрат на оплату) коммунальных услуг и эксплуатационных издержек, ***Арендодатель*** имеет право пересмотреть размер переменной части арендной платы в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в квартал, о чем направляет соответствующее уведомление с указанием размера и сроков платежа в порядке, установленном разделом 9 настоящего Договора.

* 1. В переменную часть арендной платы первого месяца расчетного года включаются расходы, связанные с заключением и исполнением настоящего Договора, согласно Расчету арендной платы:
		+ 1. расходы по оценке величины рыночной стоимости арендной платы за ***Объект*** ***аренды***;
			2. расходы по страхованию ***Объекта аренды***;
			3. расходы по подготовке документов технического учета на ***Объект*** ***аренды***;
			4. расходы по подготовке и проведению аукциона;

Указанные расходы оплачиваются ***Арендатором*** единовременно и в полном объеме.

* 1. Обеспечительный платеж:
		1. ***Арендатор*** обязан перечислить на расчетный счет ***Арендодателя*** обеспечительный платеж в размере арендной платы за один месяц, что составляет **41 501,88** руб. (без НДС). Обеспечительный платеж вносится ***Арендатором*** в течение 14 (четырнадцати) дней с даты подписания настоящего Договора.
		2. В случае заключения настоящего Договора по результатам проведенного аукциона задаток, уплаченный ***Арендатором*** для участия в аукционе на право заключения настоящего Договора, засчитывается в счет обеспечительного платежа.
		3. В случае, если сумма уплаченного задатка меньше суммы указанной в п.6.5.1 настоящего Договора, ***Арендатор*** также вносит в качестве обеспечительного платежа денежные средства в сумме, равной разнице между суммой задатка и суммой указанной в п.6.5 настоящего Договора (далее – дополнительный обеспечительный платеж). ***Арендатор*** обязуется произвести указанный платеж в течение 14 (четырнадцати) дней с момента заключения настоящего Договора.
		4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе ***Арендатора***, ***Арендодатель*** вправе в одностороннем порядке засчитать обеспечительный платеж, в качестве оплаты за последние месяцы действия Договора.
		5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе ***Арендодателя*** на основании п.5.1.5 настоящего Договора, обеспечительный платеж в счет арендной платы не засчитывается и ***Арендатору*** не возвращается.
		6. В случае расторжения Договора (по соглашению ***Сторон,*** в связи с окончанием срока действия***)*** ***Арендодатель*** возвращает обеспечительный платеж в течение 15 (пятнадцати) дней с даты окончания действия настоящего Договора.
		7. В случае начисления неустойки в соответствии с п.7.1 настоящего Договора ***Арендодатель*** в одностороннем порядке имеет право удовлетворить свои денежные требования за счет предоставляемого обеспечительного платежа. После выполнения настоящего требования ***Арендодатель*** направляет в адрес ***Арендатора*** уведомление о списании денежных средств с приложением расчета и оснований использования средств обеспечительного платежа. ***Арендатор*** обязан внести дополнительный обеспечительный платеж до размера, установленного в п.6.5 или в п.6.5.7 настоящего Договора, в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения уведомления.
		8. В случае увеличения арендной платы ***Арендатор*** вносит дополнительный обеспечительный платеж в сумме, равной разнице между прежним и новым размером арендной платы. ***Арендатор*** обязуется произвести указанный платеж в течение 14 (четырнадцати) дней с момента -получения уведомления.
	2. Арендная плата (с учетом НДС) вносится ***Арендатором*** ежемесячно на расчетный счет ***Арендодателя*** по реквизитам, указанным в п.13 настоящего Договора, до 5-го числа текущего месяца.

В платежном поручении необходимо обязательно указывать номер и дату настоящего Договора аренды, а также период, за который производится оплата.

* 1. В случае изменения порядка оплаты аренды к настоящему Договору оформляется новый расчёт арендной платы, который становится его неотъемлемой частью.
	2. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег на расчетный счет ***Арендодателя***.
1. Ответственность Сторон
	1. При неуплате ***Арендатором*** арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляется неустойка в размере одной трехсотой (1/300) действующей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.
	2. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается.
	3. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего ***Арендатора*** банка не освобождает ***Арендатора*** от уплаты неустойки, предусмотренной п. 7.1 настоящего Договора.
	4. В случае нарушения п.5.4.3 настоящего Договора ***Арендатор*** обязан оплатить неустойку в размере трехкратной месячной суммы арендной платы за ***Объект аренды***.

В случае если произведенные неотделимые улучшения, капитальный ремонт, перепланировка, переоборудование будут впоследствии одобрены ***Арендодателем***, ***Арендатор*** обязуется провести их государственный технический (кадастровый) учет (в случае необходимости) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В случае невозможности проведения государственного технического (кадастрового) учета ***Арендатор*** обязан восстановить прежнее состояние ***Объекта аренды*** самостоятельно или за свой счет.

* 1. Уплата неустойки, предусмотренной настоящим Договором, не освобождает ***Арендатора*** от выполнения обязательств по настоящему Договору.
1. Порядок изменения и досрочного расторжения настоящего Договора
	1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное расторжение допускается по соглашению ***Сторон***, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному расторжению рассматриваются ***Сторонами*** не более 30 (тридцати) дней.

* 1. Неисполнение ***Арендатором*** полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством.
	2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут ***Арендодателем*** в одностороннем порядке по следующим основаниям:
		+ - ликвидация ***Арендатора*** в установленном порядке;
			- признание ***Арендатора*** несостоятельным (банкротом);
			- в случаях, предусмотренных п. 5.1.5 настоящего Договора;
			- в случаях, предусмотренных п. 5.1.7 настоящего Договора;
			- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.
	3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения неисполненных ***Арендатором*** обязательств по настоящему Договору.
	4. В случаях, указанных в п. 8.3, настоящий Договор считается расторгнутым с даты указанной в уведомлении ***Арендатора*** об отказе от исполнения Договора.
1. Уведомления (корреспонденция)
	1. ***Стороны*** пришли к соглашению, что для целей настоящего Договора под "уведомлением" понимаются любые заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения об исполнении настоящего Договора, в том числе:
		* Уведомления об изменении арендной платы;
		* Уведомления о списании денежных средств обеспечительного платежа;
		* Уведомления об отказе от исполнения // о расторжении Договора;
		* Уведомление о наличии задолженности по настоящему Договору;
		* Уведомление об уступке права денежного требования;
		* Уведомления о сумме и сроке возмещения затрат на восстановление ***Объекта аренды***;
		* Уведомление о необходимости согласования графика проведения текущего ремонта.
	2. Доставка уведомлений осуществляется с использованием почтовой связи, электронной и курьерской почты.
	3. Уведомление вручается под роспись только при наличии доверенности на получение корреспонденции (копия передается передающей ***Стороне***) или лицу, которое имеет право действовать без доверенности.
	4. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в настоящем Договоре, и считается надлежаще доставленным в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение принимающей ***Стороны***.
	5. Уведомление отправленное по электронной почте считается надлежаще доставленным при наличии ответного сообщения с пометкой о получении (при наличии копии запроса) или автоматическое уведомление программными средствами о получении и/или прочтении электронного сообщения по электронной почте.
	6. Одновременно, с направлением вышеуказанных уведомлений, претензий, писем и т.п. по электронной почте ***Стороны*** направляют оригинал документа по почте заказным письмом с уведомлением или вручают под роспись.
	7. Ответственность за получение сообщений и уведомлений вышеуказанными способами лежит на получающей ***Стороне***. ***Сторона***, направившая сообщение, не несет ответственности за задержку доставки сообщения, если такая задержка явилась результатом неисправности систем связи, действия/бездействия провайдеров, почтовых служб или иных форс-мажорных обстоятельств.
2. Обстоятельства непреодолимой силы
	1. Ни одна из ***Сторон*** не несет ответственности перед другой ***Стороной*** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.
	2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.
	3. ***Сторона***, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую ***Сторону*** о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.
	4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению ***Сторон***.
3. Прочие условия
	1. Настоящий Договор заключен в 3-х (трех) экземплярах: один хранится у ***Арендатора***, два - у ***Арендодателя***.
	2. Размещение рекламы на наружной части ***Объекта*** ***аренды*** должно быть согласовано в установленном действующим законодательством порядке.
	3. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.
	4. Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.
4. Особые условия
	1. ***Арендатор*** обязуется соблюдать требования природоохранного и пожарного законодательства, экологические, санитарные требования, установленные законодательством РФ в части охраны окружающей природной среды и здоровья человека, в том числе:
		1. ***Арендатор*** обязуется в кратчайший срок разработать и согласовать в установленном порядке нормативно-разрешительную и иную, предусмотренную действующим законодательством, документацию по обращению с отходами, выбросам и сбросам, образующимися в результате деятельности ***Арендатора***.
		2. ***Арендатору*** запрещается хранение, накопление отходов, образующихся в результате его деятельности, до получения необходимой нормативно-разрешительной документации в установленном порядке.
		3. ***Арендатор*** обязуется обустроить места накопления отходов в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.
		4. ***Арендатор*** обязуется своими силами заключить договоры на передачу образующихся отходов на размещение, обезвреживание , утилизацию, а также нести расходы за их размещение, обезвреживание и утилизацию.
		5. ***Арендатор*** обязуется самостоятельно предоставлять в надзорные органы информацию, касающуюся охраны окружащей среды и своевременно вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду.
		6. ***Арендатор*** возмещает ***Арендодателю*** суммы штрафных санкций, наложенных на ***Арендодателя***, если наложение штрафа произошло по причине невыполнения ***Арендатором*** требований действующего законодательства.
	2. ***Арендатор*** обязуется соблюдать пропускной и внутриобъектовый режим, установленный на территории ***Арендодателя***.
	3. ***Арендатор*** несёт полную ответственность за выполнение требований по пожарной безопасности в арендуемых помещениях.
	4. ***Арендатор*** после заключения договора аренды в 2-х дневный срок назначает приказом ответственное должностное лицо за пожарную безопасность в арендуемых им помещениях, копию которого в 3-х дневный срок направляет ***Арендодателю***.
	5. ***Арендатор*** несет полную ответственность и гарантирует соблюдение действующего законодательства Российской Федерации, включая трудовое, миграционное, налоговое законодательство и иное.
	6. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:
* Приложение 1 – Форма Акта приема-передачи на 1 л
* Приложение 2 - Расчёт арендной платы на 2 л.
* Протокол рассмотрения поступивших предложений о заключении договора аренды на \_\_ л.
* Техническая документация на 4 л.
* Правила нахождения арендатора на территории АО "Мосводоканал".
1. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** – Акционерное общество "Мосводоканал"105005, г. Москва, Плетешковский пер., д. 2тел. 8 (499) 261-67-20 ОГРН 1127747298250 от 29.12.2012 Межрайонной ИФНС №46 по г. МосквеИНН/КПП 7701984274/774850001, ОКПО 03324418, ОКТМО 45375000000 ОКАТО 45286555000, ОКОГУ 4210001, ОКФС 13, ОКОПФ 12267 р/с 40702810138290017358 в ПАО Сбербанк БИК 044525225, к/с 30101810400000000225 | **Арендатор** - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тел. ОГРН 0000000000000 от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ИНН/КПП , ОКПО , ОКТМО , ОКАТО ,ОКОГУ , ОКФС , ОКОПФр/с 00000000000000000000 в к/с 00000000000000000000, БИК 000000000 |
| Заместитель генерального директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по доверенности от № М.П.  | Должность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (по доверенности от № )М.П.  |

Приложение 1

к договору аренды

от "\_\_" \_\_\_\_\_\_201\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Форма акта**

**приема-передачи объекта аренды,**

**находящегося в собственности АО "Мосводоканал"**

г. Москва "\_\_ " \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

В соответствии с договором аренды (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), находящегося в собственности АО "Мосводоканал" от \_\_.\_\_.201\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_ Акционерное общество "Мосводоканал", именуемое в дальнейшем ***Арендодатель,*** в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, Фамилия, имя, отчество)**,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Доверенности №, дата; Устава; Положения и т.п.), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование юридического лица указывается полностью), именуемый(ое) в дальнейшем ***Арендатор***, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(должность, Фамилия, имя, отчество), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Доверенности №, дата; Устава; Положения и т.п.), с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

***Арендодатель*** сдал, а ***Арендатор*** принял нежилые помещения общей площадью 51,4 кв.м (этаж №1, помещения №III, комнаты №1-7), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Василия Ботылева д.1, стр.52 (далее - ***Объект аренды***).

Характеристики ***Объекта аренды*** указаны в выписке из технического паспорта БТИ № 4056/1 по состоянию на 29.07.2010г.

Техническое состояние помещение на момент приема: нормальное, в том числе:

- окна – пластиковые;

- стены – кирпичные, штукатурка, окраска стен;

- двери – деревянные;

- потолок - окрашен; потолочная плитка.

Наличие перепланировки ***Объекта аренды*** на момент приема:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_..

Особые отметки: ..

Данный акт является свидетельством о фактическом принятии в пользование ***Объекта аренды*** ***Арендатором***.

Одновременно с помещением передаются:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ответственность за сохранность имущества, передаваемого по настоящему акту, несет ***Арендатор***.

Акт составлен в 3-х (трех) экземплярах.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сдал:** АО "Мосводоканал" Заместитель генерального директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по доверенности от № М.П.  | **Принял:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**М.П. |

Приложение 2

к договору аренды

от "\_\_" \_\_\_\_\_\_201\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**РАСЧЁТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

к договору аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: г.Москва, ул.Василия Ботылева, д.1, стр.52.

Площадь: 51,4 кв.м

 Стороны: Акционерное общество "Мосводоканал", именуемое в дальнейшем ***Арендодатель,*** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, Фамилия, имя, отчество)**,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Доверенности, Устава, Положения и т.п.), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(наименование юридического лица указывается полностью), именуемый(ое) в дальнейшем ***Арендатор***, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(должность, Фамилия, имя, отчество), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Доверенности, Устава, Положения и т.п.), с другой стороны, пришли к согласию о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 2 статьи 614 Гражданского кодекса РФ ***Арендодатель*** устанавливает следующие параметры расчета арендной платы с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по Договору аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Договор):

*Расчет выполнен в рублях без НДС.*

|  |
| --- |
| **Постоянная часть в год, руб.:** |
| Площадь арендуемых помещений, кв.м |  51,4 |
| Арендная ставка за 1 кв.м в год (руб.) | 8 792,00 |
| **ИТОГО** арендная плата | **451 908,80** |
| **Переменная часть в год, руб.**: |
| Земельный платеж  | Согласно расчёту | 5 085,20 |
| Обслуживание и уборка придомовой территории, лестничных площадок, кровельных покрытий и др.  | Согласно расчёту |  |
| Охрана помещений  | Согласно расчёту |  |
| Эксплуатация лифтов  | Согласно расчёту |  |
| Обслуживание систем пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения  | Согласно расчёту |  |
| Дератизация помещений  | Согласно расчёту |  |
| Коммунальные услуги, в т.ч.: | Согласно расчётам |  |
| - Водоснабжение (холодная вода) |  | 238,97 |
| - Горячее водоснабжение |  |  |
| - Водоотведение |  | 169,61 |
| - Электроэнергия |  | 8 697,33 |
| - Отопление |  | 21 092,40 |
| - Телефон |  | 10 830,32 |
| **ИТОГО** переменная часть арендной платы | **46 113,83** |
| **Единовременные платежи**, в т.ч.: |
| - Расходы на подготовку и проведение аукциона |  |
| - Расходы по подготовке и обновлению документов технического и инвентарного учета на ***Объект аренды*** |  |
| - Расходы на государственную регистрацию Договора аренды |  |
| - Расходы по подготовке отчета независимого оценщика о величине рыночной стоимости арендной платы за ***Объект аренды***, в соответствии с Отчетом об оценке № МВК-Н25 от "09" июля 2018г. ООО Три А Бизнес" | 25 000,00 |
| - Расходы на страхование ***Объекта аренды***, в соответствии с полисом страхования № \_\_\_\_\_\_\_\_\_от "\_\_"\_\_\_\_\_\_201\_г. | 1 363,80 |
| **ИТОГО** единовременный платеж | **26 363,80** |
| **Итого в год:** | **498 022,63** |
| **Итого в месяц:** | **41 501,88** |
| **Итого в первый месяц:** | **67 865,68** |

Установить с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года:

|  |  |
| --- | --- |
| - **Обеспечительный платеж** | **41 501,88** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| К перечислениюв месяц | Арендная плата (без НДС), руб. | НДС, руб. | Арендная плата с НДС, руб. |
| Арендная плата в **первый месяц** | 67 865,68 | 12 215,82 | 80 081,50 |
| Арендная плата в месяц (начиная со 2-го и последующие) | 41 501,88 | 7 470,34 | 48 972,22 |

Примечание: *в целях корректировки годовой арендной платы размер платежа за последний месяц расчетного года устанавливается – 41 501,95 руб. (без НДС).*

2. Арендная плата вместе с НДС перечисляется ***Арендатором*** ежемесячно до 5-го числа текущего месяца на расчетный счет ***Арендодателя***.

3.Обеспечительный платеж вносится ***Арендатором*** в соответствии с разделом 6 Договора.

4. Настоящий расчёт арендной платы составлен в 3-х (трех) экземплярах и является неотъемлемой частью Договора аренды.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** АО "Мосводоканал" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по доверенности от № М.П.  | **Арендатор:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**М.П. |