

ДОГОВОР № 05-68/70-8

АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

между

Филиал Компании БПСТЕНЛИ Эс.Эй. (BPSTENLY S.A.)

(Арендодатель)

и

ООО «XXX»

(Арендатор)

Дата: «15» мая 2019 г.

г. Москва

Оглавление

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ	3
2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.....	3
3. ГАРАНТИИ СТОРОН	4
4. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДАТОРУ И ВОЗВРАТ АРЕНДОДАТЕЛЮ	4
5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	5
6. СТРАХОВАНИЕ.....	9
7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.....	10
8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.....	11
9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.....	11
10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.....	12
11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.....	12
12. УВЕДОМЛЕНИЯ	12
13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.....	12
14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	13
15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН	13
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	14

Филиал Компании БПСТЕНЛИ Эс.Эй. (BPSTENLY S.A.), в лице руководителя (главы) филиала Сергея Васильевича Вихристюка, действующего на основании Положения о филиале от 14 сентября 2018 г., государственного номера записи об аккредитации (НЗА) 1018003174, Доверенности от 21. 11. 2018 года, апостилированной 22.11.2018 года заместителем регистратора Верховного суда Джанин Лепати, № апостиля 25050 OF 2018, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «XXX»,** именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице **XXXXXXXXX,** действующего на основании **XXXXXXXXX,** с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Если из содержания отдельных положений настоящего Договора не следует иное, то следующие слова и выражения в рамках настоящего Договора будут иметь указанные в данной статье значения:

1.1. Здание: нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутырский вал, дом 68/70, стр. 8. Недвижимость принадлежит Принципалу на праве частной собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 13 мая 2010 года серия 77АМ №337012

1.2. Здание, передаваемые Арендодателем Арендатору во временное пользование, по адресу: г. Москва, ул. Бутырский вал, дом 68/70, стр. 8.

1.3. Расположение Помещений в Здании указано на поэтажном плане (Приложение № 2), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Общая площадь Здания составляет 508,3кв. м (пятьсот восемь и три десятых) квадратных метров.

Стороны пришли к соглашению, что площадь Помещений используется для идентификации Помещений.

1.4. Срок аренды: согласованный Сторонами в настоящем Договоре срок, в течение которого Арендатор владеет и пользуется Помещениями на условиях, установленных настоящим Договором, приложениями и дополнительными соглашениями к нему, являющимися неотъемлемой частью Договора.

1.5. Арендная плата: денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за аренду Здания в течение Срока аренды, если иное не следует из настоящего Договора, письменных соглашений Сторон. Размер Арендной платы, платежи, составляющие Арендную плату, порядок и сроки ее внесения определяются в соответствии с условиями, указанными в Договоре.

1.6. Разрешенное использование: означает использование Арендатором Здания и Помещений в качестве офиса, при проведении массовых мероприятий одновременное нахождение людей не более пятьдесят человек.

1.7. В настоящем Договоре под Арендатором и Арендодателем также понимаются их уполномоченные лица (в том числе, юридические лица), а также их возможные правопреемники.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование Здание на Срок аренды и обязуется своевременно оплачивать Арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором и/или соглашением Сторон, использовать Здание согласно Разрешенному использованию, условиям Договора, Правилам, требованиям действующего законодательства РФ.

2.2. Срок аренды: с XXX и до «X» декабря 20XX года (включительно).

2.3. Срок Договора: Договор вступает в силу с момента его подписания до исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору. Истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, возникших в период действия Договора или в связи с его прекращением.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что Арендатор имеет преимущественное право по истечении срока договора на заключение договора аренды Здания на новый срок, о своем решении обязан письменно уведомить не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что по истечении Срока аренды, Арендатор обязан возвратить Здание Арендодателю в сроки и в порядке, предусмотренные Договором. Молчание Арендодателя (не направление Арендодателем Арендатору требования освободить Здание в срок, установленный Договором) не будет рассматриваться Сторонами, как отсутствие возражений Арендодателя в отношении использования Арендатором Здания по истечении Срока аренды и Договор не будет считаться возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок в соответствии с п.2 ст.621 Гражданского Кодекса РФ.

2.6. Стороны пришли к соглашению, что нижеперечисленные условия, согласованные Сторонами, являются существенными для данного Договора:

2.6.1. Разрешенное использование Здания (п.1.6 Договора)

2.6.2. Порядок передачи Здания в субаренду (п.5.2.27 Договора)

2.6.3.Порядок согласования Арендатором работ, указанных в п.п. 5.2.9, 5.2.10, 5.2.16

2.6.4.Нарушение Арендатором сроков внесения Арендной платы, в соответствии с п.п.7.2 , 7.5, 7.7, Договора более чем на 14 (четырнадцать) календарных дней.

2.6.5.Своевременное внесение (пополнение) Арендатором Обеспечительного платежа, в соответствии с п.п.7.5, 7.8 Договора.

2.6.6.Своевременный возврат Здания по истечении Срока аренды, а также в случае досрочного прекращения Договора, в соответствии с п.4.3 Договора.

Нарушение Арендатором существенных условий Договора дает Арендодателю право на односторонний внесудебный отказ от исполнения договора (в соответствии со ст.310, п.3 ст.450 ГК РФ) в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

3. ГАРАНТИИ СТОРОН

3.1. Каждая из Сторон настоящим подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. является юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем), надлежащим образом зарегистрированным в соответствии с законодательством страны ее регистрации;

3.1.2. Договор подписан представителями Сторон, уполномоченными на подписание в соответствии с учредительными документами Сторон и действующим законодательством;

3.1.3. согласия третьих лиц на подписание Договора не требуется или получены на момент подписания Договора;

3.1.4. заключение и исполнение Договора не противоречит положениям учредительных документов каждой из Сторон, а также нормам права страны ее регистрации.

3.2. Сторона, нарушившая гарантии, указанные в настоящем пункте, обязуется полностью возместить другой Стороне убытки, понесенные в результате такого нарушения.

4. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДАТОРУ И ВОЗВРАТ АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять Здание по Акту приема передачи не позднее «__» __ 20XX г. Арендатору с 15 __ по 31 __ 20XX года предоставляется время для дооборудования, доукомплектования, текущего ремонта, обучение персонала, разработки документации по пожарной безопасности, электробезопасности и других мероприятий направленных на выполнение требований по эксплуатации зданий направленных на обеспечение безопасных условий людей находящихся в здании- то есть проведения всего комплекса мероприятий для подготовки здания и сотрудников для использования здания по назначению и на это время Арендатор освобождается от базовой арендной платы.

4.2. Здание передаётся Арендатору в состоянии, как есть.

4.3. Возврат Арендатором Арендодателю Здания оформляется Актом возврата Здания, подписываемым Сторонами не позднее дня истечения Срока аренды или не позднее дня досрочного прекращения Договора.

4.4. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Здание в том состоянии, в котором он его получил, а также со всеми улучшениями, неотделимыми без вреда для Здания, произведенными Арендатором с согласия Арендодателя, в состоянии позволяющем дальнейшее использование Здания без необходимости проведения восстановительного ремонта. К моменту возврата Здания должны быть свободны от имущества передающей Стороны, если иное не предусмотрено действующим законодательством и настоящим Договором, со всеми принадлежностями, в т.ч. инженерно-техническими системами и оборудованием.

В случае отказа или уклонения Арендатора от исполнения обязанности по приведению Здания в состояние, предусмотренное п.4.4. Договора, Арендодатель вправе произвести необходимые работы самостоятельно или привлечь для этого третье лицо с отнесением расходов на Арендатора. Арендодатель вправе компенсировать вышеуказанные расходы из суммы Обеспечительного платежа.

4.5. Если Арендатор не возвратит Здание по истечении Срока аренды (либо после досрочного прекращения Договора), либо возвратит его несвоевременно, Арендатор обязан будет уплатить за все время просрочки ежемесячную Арендную плату в размере 100%, а также неустойку, предусмотренную п.8.35 Договора.

4.6. Положения п.4.5 никоим образом не ограничивают право Арендодателя переместить имущество Арендатора, оставшееся в Здании после истечения Срока аренды или после досрочного прекращения Договора, в иное помещение (в том числе, за пределами Здания) или передать данное имущество на хранение третьему лицу с отнесением всех расходов по хранению и транспортировке имущества Арендатора (а также иным, связанным с этим расходам) на Арендатора.

В свою очередь, Арендатор обязан оказывать максимальное содействие Арендодателю в процессе составления описи имущества, освобождения Здания, транспортировки имущества и т.д. Для чего Арендатор обязан направить уполномоченного представителя, а также осуществить иные согласованные с Арендодателем действия, необходимые для освобождения Здания от имущества Арендатора. В случае отсутствия представителя Арендатора, Арендодатель вправе составить опись имущества Арендатора, а также совершить иные необходимые действия в одностороннем порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Арендодателя

Арендодатель обязан:

- 5.1.1. Передать Арендатору соответствующее Здание в срок, установленный п. 4.1 Договора.
- 5.1.2. Не препятствовать прямо или косвенно пользованию Арендатором Здания и пропуску в него работников Арендатора, лиц, сотрудничающих с Арендатором, и иных посетителей, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.
- 5.1.3. Устранять (обеспечивать устранение) неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих системах по содержанию Здания в нормальных условиях, в случае, если такие ситуации произошли не по вине Арендатора в соответствии с зонами разграничения.
- 5.1.4. Обеспечить тепловой режим, а также – снабжение Здания электроэнергией и водой, необходимое для нормального его использования.
- 5.1.5. Осуществлять контроль за соблюдением условий Договора.
- 5.1.6. Производить (обеспечивать) капитальный ремонт Здания.
- 5.1.7. Не препятствовать пропуску в Здание посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором на условиях определенных Правилами Пользования Зданием. В период нахождения указанных лиц на территории Здания, ответственность за их действия несет Арендатор.

Арендодатель имеет право:

- 5.1.8. Инспектировать Здание и помещения находящиеся в нем на предмет их технического состояния и целевого использования в присутствии представителей Арендатора и во

время, согласованное с Арендатором. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

- 5.1.9. Требовать своевременного внесения Арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.
- 5.1.10. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации Здания, инженерных систем и оборудования, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.
- 5.1.11. Продавать, закладывать, передавать в ипотеку, обременять или иным образом распоряжаться Зданием, целиком или частично.
- 5.1.12. Постоянно контролировать Здание и площади общего пользования, включая право вносить изменения в их конструкцию, инженерные системы и оборудование, а также прекращать обслуживание, обеспечиваемое в их отношении, при этом данные действия Арендодателя не должны ухудшать условия пользования Арендатором Зданием.
- 5.1.13. Входить в Здание в любое время при возникновении аварийных ситуаций, а также в любое другое согласованное с Арендатором время, в присутствии представителей Арендатора, а также использовать все необходимые технологии, приспособления и материалы в целях эксплуатации инженерных систем Здания и 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.
- 5.1.14. Осуществлять или разрешать осуществление работ или изменений в отношении любой части Здания, по своему усмотрению, при этом подобные работы не должны оказывать существенного влияния на осуществление Арендатором своей деятельности или на использование им Здания.

5.2. Права и обязанности Арендатора

Арендатор обязан:

- 5.2.1. Принять Здание в соответствии с Актом приема-передачи, в состоянии как есть.
- 5.2.2. Использовать Здание в соответствии с Разрешенным использованием (п.1.6 Договора).
- 5.2.3. Не использовать Здание для каких-либо целей или деятельности, которые являются незаконными, безнравственными, вызывающими шум, опасными или агрессивными, или которые могут доставить или причиняют неудобства, или наносят ущерб Арендодателю или любому другому лицу, или которые не являются целью или деятельностью, для которых Здание, используемые в предусмотренных Договором целях, обычно используются, а также представляют опасность для Здания или Помещений.
- 5.2.4. Своевременно вносить Арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.2.5. Содержать Здание и Помещения в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия.
- 5.2.6. Текущий ремонт и обслуживание арендуемого Здания, помещений и установленного оборудования, усовершенствование напольного покрытия, освещения, обустройство временных перегородок производится Арендатором за свой счет и в стоимость арендной платы не засчитывается. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем объем и перечень работ по планируемому ремонту Помещений и других работ по благоустройству.
- 5.2.7. В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Здание и Помещения сотрудников аварийно-технических служб.
- 5.2.8. В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, принимать все необходимые меры к устранению их последствий, оплачивать расходы Арендодателя, связанные с ликвидацией аварий, произошедших по вине Арендатора, или устранять последствия аварий самостоятельно. Возмещение затрат Арендодателя должно быть осуществлено

Арендатором в течение 5 (пяти) дней с момента письменного уведомления Арендодателем Арендатора.

5.2.9. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Здания и Помещений без письменного разрешения Арендодателя (уполномоченного Арендодателем лица).

Согласование на проведение перепланировок с уполномоченными государственными органами, в соответствии с действующим в городе Москве порядком, осуществляется Арендатором самостоятельно и за его счет после получения письменного разрешения Арендодателя на перепланировку.

5.2.10. Без письменного согласия Арендодателя не вносить какие-либо изменения, которые могут затронуть конструкцию или внешний вид Здания, а также не вносить изменения в инженерные системы Здания и Помещений: электроснабжения, водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции и других инженерных систем.

Арендатор не имеет право без разрешения Арендодателя

- изменять инженерные системы. Любые действия согласованные с Арендодателем не должны ухудшать параметры инженерных систем, выполненные в Здании до Арендатора. Изменения выполняются за счет Арендатора и при необходимости согласовываются за счет и силами Арендатора.

- затрагивать или изменять конструктивные элементы здания. Любые действия согласованные с Арендодателем не должны ухудшать несущие способности здания. Изменения выполняются за счет Арендатора и при необходимости согласовываются за счет и силами Арендатора.

- изменять фасады, в т.ч. временными конструкциями (баннеры и др). Любые действия согласованные с Арендодателем выполняются за счет Арендатора и при необходимости согласовываются за счет и силами Арендатора.

5.2.11. В случае определения Арендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Здания или Помещений, Арендатор на - этапе подготовки Технического задания - согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку Рабочего проекта силами специализированной организации, представляет Рабочий проект на утверждение Арендодателю, обеспечивает соблюдение всех норм безопасности и контроля в процессе проведения работ, по окончании работ – представляет Арендодателю Исполнительную документацию. Работы, указанные в настоящем пункте, производятся Арендатором за свой счет и в стоимость арендной платы не засчитываются.

5.2.12. Не менять существующие дверные замки Здания или Помещений без письменного согласия Арендодателя.

5.2.13. Не вывешивать никаких вывесок, за исключением тех, на которые было дано предварительное согласие Арендодателя.

Вместе с тем согласие Арендодателя не освобождает Арендатора от получения всех необходимых разрешений и согласований органов власти и управления г. Москвы в тех случаях, когда получение таких разрешений предписано нормами федеральных и/или муниципальных законодательных и иных актов.

5.2.14. В соответствии с п.5.2.13 настоящего Договора, при соблюдении норм действующего законодательства и по согласованию с Арендодателем самостоятельно и за свой счет получать необходимые разрешения и согласования, оформлять рекламные щиты и прочие элементы фасада, а также выполнять требования местных органов власти по содержанию фасада Здания.

5.2.15. Самостоятельно и за свой счет осуществлять (обеспечивать) охрану Здания и находящихся в нем материальных ценностей.

5.2.16. Не устанавливать охранных систем (в том числе, с выводом на пульт милиции) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.2.17. Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку Здания и территории вокруг него.

- 5.2.18. Обеспечить беспрепятственный допуск в Здание представителей Арендодателя с целью контроля за использованием Арендатором Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 5.2.19. Выполнять все обязанности, которые будут возлагаться на него законодательством, а также требованиями уполномоченных государственных органов и Арендодателя, вытекающими из настоящего Договора, касающимися Помещений и деятельности, которую он осуществляет в Помещениях.
- 5.2.20. За три месяца до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о намерениях заключить Договор на новый срок, в случае наличия такого намерения.
- 5.2.21. По истечении срока действия Договора, а также в случае досрочного прекращения Договора, освободить Здание от своего имущества и передать Здание Арендодателю в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 5.2.22. Арендатор несет ответственность за правонарушения, допущенные по его вине, и самостоятельно уплачивает все штрафы, выставленные контролирующими органами Арендатору или возмещает Арендодателю документально подтвержденные расходы на штрафы, вызванные такими нарушениями Арендатора, выставленные Арендодателю. Если вследствие допущенных нарушений действующего законодательства и настоящего Договора и/или в связи с деятельностью Арендатора в Здании в адрес Арендодателя контролирующими органами будет выставлен штраф, Арендатор обязан возместить последнему сумму штрафа в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения Арендатором соответствующего требования Арендодателя, копии документа о наложении штрафа и документа, подтверждающего уплату штрафа Арендодателем. Арендатор обязан устранить предусмотренные настоящим пунктом нарушения, в срок, указанный в соответствующем требовании, либо в разумный срок со дня направления Арендодателем Арендатору соответствующего письменного требования, подтвержденного документами уполномоченных органов.
- 5.2.23. Арендатор может заключить на согласованных с ООО «ДСТ» условиях Договор на все телекоммуникационные услуги или найти другого провайдера, при этом не внося в существующие линии не согласованных изменений.
- 5.2.24. Арендатор при использовании Здания:
- а. является ответственным за пожарную безопасность и обязан обеспечивать и соблюдать применимые к нему требования пожарной безопасности согласно положениям Правил пожарной безопасности, Закона «О пожарной безопасности» и других нормативных актов РФ и Москвы, разрабатывая необходимую документацию утверждая и согласовывая в установленном Законом порядке, укомплектовать здания противопожарным оборудованием и инвентарем. При этом Арендатор обязан назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности, (соответствующий документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица в двухнедельный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендодателю). Строго запрещается загромождать и/или блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы. Требования Госпожнадзора, обращенные к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемого Арендатором Здания, обязательны для исполнения Арендатором;
 - б. является ответственным за энергохозяйство, безопасную эксплуатацию лифта, его обслуживание и содержание, а также тепловых энергоустановок до границ разделения эксплуатационного обслуживания и ответственности Сторон согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к настоящему Договору) и обязан обеспечить соблюдение специалистами Арендатора требований правил техники безопасности, Правил устройства электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, а также обеспечить электробезопасность электрической проводки и электрических соединений в соответствии с действующими ТУ. При этом Арендатор обязан назначить ответственных лиц за электрохозяйство, лифт и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок (соответствующий документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица за электрохозяйство в двухнедельный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендодателю);

- c. обязан соблюдать технику безопасности и требования действующего законодательства в сфере охраны труда;
- d. обязан соблюдать требования действующего законодательства в сфере охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности, использования земли, водных и иных природных ресурсов. Арендодатель не несет ответственности за вред, причиненный вследствие нарушения Арендатором требований природоохранного законодательства. В случае, если хозяйственная деятельность Арендатора потребует проведения природоохранных и иных мероприятий, связанных с исполнением требований действующего законодательства РФ об охране окружающей природной среды, Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять деятельность по обращению с отходами, образующимися в процессе хозяйственной деятельности в Помещениях, и выполнять требуемые законом и подзаконными нормативными актами действия.

Ответственность за ненадлежащее содержание Здания, несоблюдение правил пожарной безопасности, правил технической эксплуатации, требований в сфере охраны окружающей природной среды, требований административно-технических инспекций (СЭС, Ростехнадзора, ГО, ЧС и т.п.), обращенных к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемого Арендатором Здания, иных норм и правил Арендатор несет с момента передачи Здания Арендодателем Арендатору по Передаточному акту, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон.

Арендатор имеет право:

- 5.2.25. Пользоваться Зданием на условиях Договора.
- 5.2.26. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендодателя вследствие нарушения им норм действующего законодательства РФ и Договора.
- 5.2.27. Арендатор вправе сдавать Здание или его части в субаренду после получения письменного согласия Арендодателя, при условии, что: (а) договор субаренды будет составлен и заключен с учетом положений настоящего Договора и не должен нарушать условия настоящего Договора; (б) срок договора субаренды не должен превышать срока действия настоящего Договора; (с) при прекращении настоящего Договора прекращаются все договоры субаренды Здания или его части; (d) передача Здания (Помещений) Арендатором в субаренду не освобождает Арендатора от исполнения обязательств и ответственности по настоящему Договору.
- 5.2.28. С письменного согласия Арендодателя, производить Улучшения, не нарушающие требования, предъявляемые к данному Зданию и его Помещениям.

6. СТРАХОВАНИЕ

Арендатор обязан застраховать в согласованной с Арендодателем страховой компании за свой счет: (а) в пользу Арендатора риск гибели и повреждения отделки Здания на весь срок действия настоящего Договора на полную восстановительную стоимость; (б) свою ответственность за причинение ущерба третьим лицам и Арендодателю на страховую сумму не менее рублевого эквивалента 10 000 (Десять тысяч) долларов США в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня передачи Здания Арендатору по Передаточному акту. Копии соответствующего договора страхования, страховые полисы и платежные документы должны быть предоставлены Арендодателю не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня их оформления.

При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Арендатор обязан действовать в соответствии с Правилами страхования, установленными страховщиком, с которым Арендатор заключил соответствующий договор страхования. После получения Арендатором суммы страхового возмещения по застрахованным согласно настоящему пункту рискам Арендатор обязан направить такие суммы на устранение последствий страхового случая. Срок, в течение которого Арендатором должны быть устранены последствия страхового случая, согласовывается Сторонами дополнительно для каждого страхового случая.

В случае если в нарушение Арендатором настоящего пункта Договора аренды страхование отсутствует, либо полученной по договорам страхования суммы страхового возмещения оказалось недостаточно для возмещения причиненных Арендодателю убытков, либо в выплате страхового возмещения

Арендодателю было отказано, по причинам, не связанным с действиями Арендодателя, Арендатор обязан покрыть возникшие убытки за свой счет.

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ.

7.2. **Арендная плата** за Здание состоит из базовой и переменной частей.

Базовая часть составляет XXX(XXX) рублей, 00 копеек, в том числе НДС XXX (XXX) рублей, 00 копеек за один календарный месяц.

Переменная часть арендной платы включает в себя компенсацию ежемесячных расходов АРЕНДОДАТЕЛЯ на эксплуатационные расходы, коммунальные услуги (водопользование, водоотведение, отопление), потребление электроэнергии.

АРЕНДАТОР обязан получить от АРЕНДОДАТЕЛЯ счет на оплату Переменной части арендной платы, и оплатить указанный счет не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня его получения. Несвоевременная оплата Переменной части арендной платы влечет начисление на неоплаченную сумму Переменной части арендной платы неустойки в порядке, предусмотренном п. 8.2. настоящего Договора.

7.3. Арендная плата уплачивается равными ежемесячными авансовыми платежами.

Базовая арендная плата вносится не позднее 15 числа месяца, предшествующего оплачиваемому периоду аренды.

Базовая арендная плата за первый месяц Срока Аренды должна быть внесена Арендатором не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего договора.

Базовая арендная плата за последний календарный месяц Срока Аренды уплачивается пропорционально части такого календарного месяца, приходящейся на Срок Аренды.

7.4. **Обеспечительный платеж** – сумма уплачиваемая Арендатором Арендодателю в обеспечение надлежащего исполнения Арендатором обязательств по Договору.

7.5. Не позднее 5 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется выплатить по счету Арендодателя Обеспечительный платеж, равный Базовой арендной плате за 1 (Один) месяц, рассчитываемый исходя из размера Базовой арендной платы, указанной в п.7.2 настоящего Договора.

7.6. Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного платежа суммы задолженности Арендатора по уплате Арендной платы и других сумм, которые должны быть уплачены в соответствии с настоящим Договором, а также суммы любого ущерба, причиненного Арендатором Помещениям, Зданию, прилегающей к Зданию территории, а также имуществу и здоровью посетителей Здания.

7.7. В случае, если Арендодатель в любое время в течение Срока аренды производит удержание из суммы Обеспечительного платежа, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления письменного уведомления Арендодателем Арендатору перечислить Арендодателю необходимую сумму для восстановления суммы Обеспечительного платежа до размера, который был до проведения Арендодателем соответствующего удержания. Указанное уведомление должно содержать в себе следующее:

- a. размер удержания из суммы Обеспечительного платежа и указание на основание такого удержания;
- b. указание на дату, когда было произведено данное удержание;
- c. сумма, необходимая для восстановления должной суммы Обеспечительного платежа.

7.8. Арендатор обязан в течение 5 рабочих дней с момента увеличения Базовой арендной платы выплатить Арендодателю денежную сумму, необходимую для пополнения суммы Обеспечительного платежа до размера, установленного в п.7.5 настоящего Договора.

7.9. Если иное не следует из Договора, в случае надлежащего исполнения Арендатором обязательств по Договору, Обеспечительный платеж подлежит возврату (полностью или частично – в зависимости от суммы Обеспечительного платежа находящейся в соответствующий момент у Арендодателя) в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента окончания (расторжения) настоящего Договора.

7.10. Если АРЕНДОДАТЕЛЬ не отвечает за обстоятельства, связанные с расторжением АРЕНДАТОРОМ настоящего Договора в одностороннем порядке, то АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе удержать с АРЕНДАТОРА денежную сумму в размере арендной платы за один месяц из денежных средств, перечисленных АРЕНДАТОРОМ в соответствии с п. 7.5. Договора.

7.11. Сумма Обеспечительного платежа находится в распоряжении Арендодателя в соответствии с положениями настоящей статьи, является беспроцентным, не является задатком в смысле статьи 380 Гражданского Кодекса Российской Федерации и применяется в соответствии с положениями статьи 329 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

7.12. Если соответствующим положением Договора прямо не установлено иное, все суммы платежей, которые подлежат оплате Арендатором Арендодателю в соответствии с настоящим Договором, в том числе сумма Обеспечительного платежа, суммы Арендной платы (соответствующих ее частей), включают в себя НДС.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством.

8.2. За нарушение Арендатором срока внесения Арендной платы (любой из частей Арендной платы, полностью или частично), Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,5% ежемесячной Базовой арендной платы (установленной для соответствующего периода) за каждый день просрочки.

8.3. В случае проведения Арендатором работ, указанных в п.п.5.2.9, 5.2.10, 5.2.16 без получения предварительного письменного согласия Арендодателя, а также в случае нарушения условий п.5.2.15 Договора, уплатить неустойку в размере 0,5% ежемесячной Базовой арендной платы (установленной для соответствующего периода) за каждый случай.

8.4. В случае просрочки возврата Арендатором Здания в случаях, предусмотренных п.4.5 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 200% ежемесячной Базовой арендной платы (установленной для соответствующего периода).

8.5. В случае нарушения Арендатором Правил (п.1.5), Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,5% ежемесячной Базовой арендной платы (установленной для соответствующего периода) за каждый случай.

8.6. Обязательство по оплате неустойки возникает, после получения виновной Стороной соответствующего письменного требования второй Стороны, содержащего расчет неустойки, подлежащей уплате.

8.7. Помимо взыскания неустойки, в случаях, установленных настоящим Договором, Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в порядке и в сроки, установленные Договором.

8.8. В случае не исполнения Арендатором обязательств по Договору, Арендодатель вправе (в соответствии со ст.359 Гражданского Кодекса РФ) удерживать имущество, принадлежащее Арендатору на праве собственности и находящееся в Здании до исполнения Арендатором соответствующего обязательства.

Арендодатель вправе удовлетворить свои требования к Арендатору, обеспеченные удержанием вышеуказанного имущества, из стоимости удерживаемого имущества, в порядке, предусмотренном ст.360 Гражданского Кодекса РФ.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее семи рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.

9.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору.

9.4. Если такие обстоятельства непреодолимой силы длятся более одного месяца, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, прекращением настоящего Договора решаются Сторонами путем переговоров.

10.2. Если Сторонам не удастся прийти к взаимоприемлемому решению в результате переговоров, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

При рассмотрении спора применению подлежит право Российской Федерации.

11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также на основании решения суда.

11.2. Арендатор вправе в любое время на свое усмотрение отказаться от исполнения обязательств по Договору, предварительно письменно уведомив Арендодателя не менее, чем за 90 (девяносто) календарных дней до даты прекращения Договора.

11.3. Арендодатель вправе в любое время на свое усмотрение отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее, чем за 90 (девяносто) календарных дней. В случае нарушения Арендатором существенных условий договора, указанных в п.2.6 Договора, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее чем за 10 (Десять) календарных дней. В этом случае Обеспечительный платеж подлежит удержанию Арендодателем, дополнительно к неустойке, предусмотренной Разделом 8 Договора.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. Уведомления и документы, передаваемые по настоящему Договору, вручаются лично, направляются в письменном виде по следующим адресам:

12.1.1. для Арендодателя: г. Москва, ул. Бутырский вал д.68/70 стр.8 пом.1.

12.1.2. для Арендатора: ___XXX_____

12.2. Любые сообщения считаются полученными адресатом со дня доставки по соответствующему адресу, указанному в п.12.1 Договора. Сообщение, направленное почтой и/или курьерской службой будет считаться полученным также в случаях, если его вручение оказалось невозможным в связи с отсутствием получателя по указанному адресу, либо адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.

12.3. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, она обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Если какое-либо из положений или условий настоящего Договора будет признано недействительным по какой-либо причине согласно решению суда, то недействительность данного положения не повлияет и не изменит действительности остальных условий и положений настоящего Договора, и Стороны обязуются провести переговоры с целью достижения соглашения о внесении изменений и/или дополнений в настоящий Договор в целях обеспечения того же экономического результата, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

13.2. Базовая часть арендной платы пересматривается 1 раза в год.

13.3. При исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- 14.1. Приложение № 1 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности;
14.2. Приложение № 2- поэтажный план помещений;
14.3. Приложение №3- Акт приема-передачи здания, оборудования и имущества.

15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Наименование	
Организационно-правовая форма и полное наименование юридического лица. Регистрационный номер 426027	
Адрес места нахождения (почтовый адрес) юридического лица на территории РФ	
Государственный номер записи об аккредитации (НЗА)	
Идентификационный номер налогоплательщика	
Код причины постановки на учет	
Банковские реквизиты: - Банк - Расчетный счет в валюте РФ - Корреспондентский счет - БИК	
Контактный телефон/факс e-mail	

АРЕНДАТОР:

Полное наименование	
Сокращенное наименование	
ОГРН	
ИНН / КПП	
Юридический адрес	
Фактический адрес	
Банковские реквизиты:	

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

_____ 20XX года

_____ XXX

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

г. Москва

16. хх. 20ххх года

Филиал Компании БПСТЕНЛИ Эс.Эй. (BPSTENLY S.A.), в лице руководителя (главы) филиала Сергея Васильевича Вихристюка, действующего на основании Положения о филиале от 14 сентября 2018 г., государственный номер записи об аккредитации (НЗА) 1018003174, Доверенности от 21. 11. 2018 года, апостилированной 22.11.2018 года заместителем регистратора Верховного суда Джанин Лепати, № апостиля 25050 OF 2018, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «XXX»**, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице **XXX**, действующего на основании XXXXX, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно Стороны, составили настоящий акт о разграничении эксплуатационной ответственности по инженерным системам и строительным конструкциям здания.

№ п/п	Наименование области ответственности	Эксплуатационная ответственность Арендодателя	Эксплуатационная ответственность Арендатора
1.	Электрохозяйство Кабельная линия.	До входных контактов электрощита, обслуживающего Здания Арендатора	В полном объеме электрохозяйство Здания , включая осветительные приборы, розетки, замену ламп. Проведение сезонного (весной и осенью) технического обслуживания на основании договора с организацией имеющей соответствующий допуск.
2.	Санитарно-техническая часть и отопление.		
	2.1.Водопровод Отопление Канализация	Все магистральные тепловые и канализационные сети, проходящие от (до) фитингов, задвижек, Здания Арендатора	<i>Водопровод:</i> трубопроводы и сантехприборы в арендуемого Здания от запорной арматуры общей для всего Здания системы водоснабжения. <i>Канализация:</i> сантехприборы и местные трубопроводы до фитингов подключения к общим для всего Здания стоякам. Проведение сезонного (весной и осенью) технического обслуживания на основании договора с организацией имеющей соответствующий допуск.
	2.2.Система вентиляции и кондиционирования	.В соответствии с планом планово-профилактических работ (ППР).	Общая система вентиляции и кондиционирования в Здании. Автономная сплит-система: наружные и внутренние блоки и трубопроводы, включая дренажные (устанавливается только после предварительного письменного согласия Арендодателя). Сохранность, настройка и техническое обслуживание оконечных устройств и фэнкойлов общей для всего Здания системы вентиляции и кондиционирования. Проведение сезонного (весной и осенью) технического обслуживания на основании договора с организацией имеющей соответствующий допуск.
3.	Строительная часть.	В соответствии с планом планово-профилактических работ (ППР).	Арендуемое Здание в полном объеме, включая кровлю, стены, двери, окна, потолки, напольные покрытия.
4.	Организационные мероприятия.	В соответствии с планом планово-профилактических работ (ППР).	Приказ о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность, за электрохозяйство, лифтовое хозяйство. Обучение в аттестованных организация ответственных лиц. Проведение периодических занятий и тренировок с сотрудниками и другими лицами на усмотрение Арендатора, по пожарной безопасности.
5.	Системы пожаротушения и пожарной сигнализации.	Капитальный ремонт или замена.	Сохранность элементов системы (датчиков), смонтированных в Здании Арендатора. Комплектность и доступность пожарных щитов, установленных в Здании. Проведение ежемесячного технического обслуживания на основании договора с организацией имеющей соответствующую лицензию.
6.	Система охранной сигнализации.	Капитальный ремонт или замена.	Комплектность и сохранность установленных средств охранной сигнализации, видеонаблюдения установленных в Здании Арендодателя. Проведение ежемесячного технического обслуживания на основании договора с организацией имеющей соответствующую лицензию

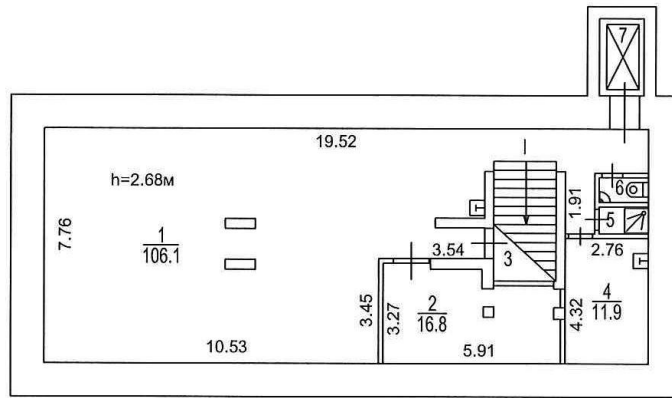
16 ххх 20XX года
АРЕНДОДАТЕЛЬ

С.В.Вихристюк

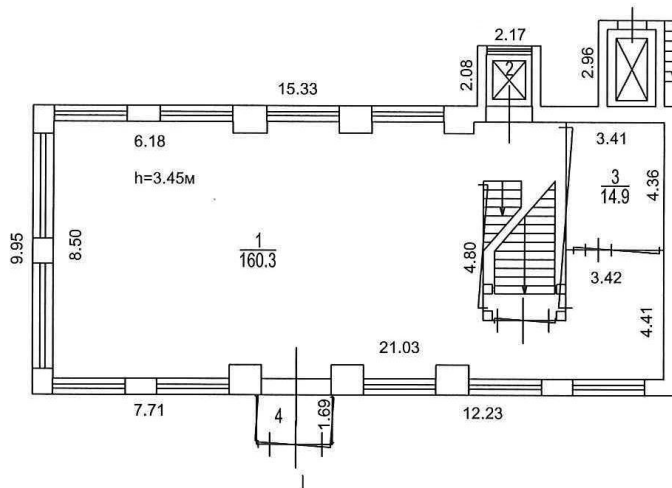
АРЕНДАТОР

XXX

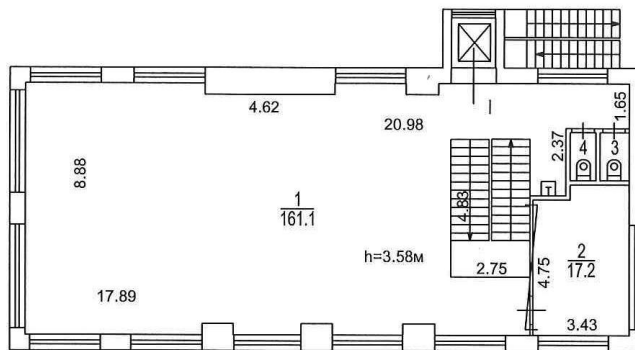
ПЛАН
ПОЭТАЖНЫЙ
ПОДВАЛ



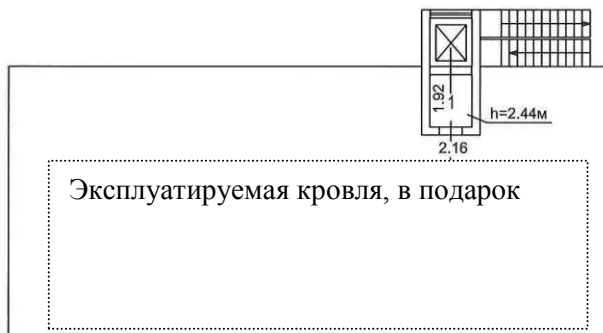
1 ЭТАЖ



2 ЭТАЖ



НАДСТРОЙКА



15 xxx 2019 года

АРЕНДОДАТЕЛЬ

С.В.Вихристюк

АРЕНДАТОР

XXX