

СОГЛАСОВАНО:

СОГЛАСОВАНО:

Арендодатель
ООО «_____»

Арендатор

ОСНОВНОЙ ДОГОВОР
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

ООО «_____», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора _____, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании _____, совместно именуемые как «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый в дальнейшем "Договор Аренды") о нижеследующем.

СТАТЬЯ 1
ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора Аренды перечисленные ниже термины будут иметь следующие значения:

Акт Приема-Передачи Помещения - акт, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения в аренду и предоставляющий Арендатору право владения и пользования Помещением;

Акт Сдачи-Приема Помещения - акт, подтверждающий факт передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю при прекращении Договора Аренды;

Арендатор - юридическое лицо (или предприниматель без образования юридического лица), указанное в настоящем Договоре Аренды, осуществляющее аренду Помещения на основании настоящего Договора Аренды и несущее права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором Аренды и действующим законодательством;

Арендная Плата - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за аренду Помещения в течение Срока Аренды. Арендная Плата состоит из Постоянной Составляющей Арендной Платы и Переменной Составляющей Арендной Платы. Размер Арендной Платы и порядок ее уплаты определяются в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре Аренды;

Арендодатель - юридическое лицо, указанное в настоящем Договоре Аренды, предоставляющее Арендатору в аренду Помещение, принадлежащее ему на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Здание серия _____ от _____ г., запись регистрации № _____), и имеющее все необходимые права на сдачу Помещения в аренду;

Арендуемая площадь – площадь Помещения, переданного в аренду, определенная по методике, указанной в Приложении 2;

Базовая Арендная Плата – плата за пользование 1 кв. м. Арендуемой Площади в месяц. Базовая Арендная Плата используется при определении Постоянной Составляющей Арендной Платы. Размер Базовой Арендной Платы определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре Аренды;

БТИ - Бюро технической инвентаризации;

Государственные Органы - органы законодательной, исполнительной, судебной или иной власти или один из них, а также любые уполномоченные ими должностные лица;

Доля Арендатора – пропорциональная доля Арендуемой Площади, переданной в аренду по настоящему Договору аренды, в Общей арендуемой площади Здания. Доля Арендатора, если иное не определено в настоящем Договоре аренды, определяется в процентах и выражает пропорцию, полученную путем деления размера Арендуемой Площади, переданной в аренду по настоящему Договору аренды, на размер Общей арендуемой площади Здания.

Договор Аренды - настоящий документ, содержащий соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещения в Здании, заключенный Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему;

Здание - здание торгово-складского центра с помещениями общественного назначения, со всеми прилегающими к нему пристройками и помещениями, входящими в единый комплекс. Здание расположено по адресу: г. Тверь, бульвар Цанова, д. 8.

Зоны Общего Пользования - площади Здания и прилегающей территории с открытым доступом для посетителей, включая холл, паркинг, общедоступные лестницы и лестничные площадки, в том числе эвакуационные лестницы, общественные лифты, эскалаторы и общественные туалетные комнаты, а также иные площади, периодически отводимые Арендодателем для совместного использования всеми арендаторами и посетителями Здания;

Коммерческая Деятельность - согласованная с Арендодателем деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями Государственных Органов, осуществляемая им в Помещении;

Коммунальные Платежи - платежи по возмещению расходов Арендодателя, связанных с обеспечением Арендатора коммунальными услугами; Размер Коммунальных Платежей определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре Аренды;

Начало Срока Аренды - дата подписания Сторонами Акта Приема-Передачи Помещения по настоящему Договору Аренды;

Неотделимые Улучшения - улучшения и изменения, которые производятся в Помещении и не могут быть отделены (демонтированы) без вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: стены и перегородки, изменение элементов поверхности стен, пола и потолка Помещения, установка дверей, дверной фурнитуры и любого оборудования (за исключением свободно установленного торгового и технологического оборудования Арендатора, перечень и установка которого должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем);

Обеспечительный Платеж - денежная сумма, уплачиваемая Арендатором Арендодателю в качестве обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора по Договору Аренды. Размер Обеспечительного Платежа определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре Аренды. Вышеуказанный Обеспечительный Платеж уплачивается Арендатором только в случае, если он не был им уплачен при заключении Предварительного договора;

Общая арендуемая площадь Здания - площадь Здания, сдаваемая или предлагаемая к сдаче в аренду Арендодателем;

Переменная Составляющая Арендной Платы - составная часть Арендной Платы. Переменная Составляющая Арендной Платы определяется по формуле: Эксплуатационные расходы за 1 кв.м., умноженные на Арендуемую Площадь, определенную по внутренним обмерам по данным БТИ. Размер Переменной Составляющей Арендной Платы определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре Аренды;

Подрядчик Арендатора - подрядчик/подрядчики, заключившие соответствующие договоры с Арендатором, которые будут проводить работы по ремонту, изменению или улучшению Помещения;

Помещение - переданные в аренду, предназначенные для ведения Арендатором Коммерческой Деятельности нежилые помещения, обозначенные в поэтажном плане (Приложение 1);

Постоянная Составляющая Арендной Платы - составная часть Арендной Платы; Постоянная Составляющая Арендной Платы определяется по формуле: Базовая Арендная Плата, умноженная на Арендуемую Площадь, определенную по внутренним обмерам по данным БТИ; размер Постоянной Составляющей Арендной Платы определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре Аренды;

Правила - Общие Правила, Положения и Инструкции, определяющие порядок использования Здания и Помещения, правила поведения, обязательные для исполнения Арендатором, Сотрудниками Арендатора, а также иные условия эксплуатации Здания и Помещения. Правила регулируют, среди прочего, управление, эксплуатацию и порядок использования прилегающих территорий. Правила могут носить индивидуальный характер. Правила утверждаются Арендодателем или Управляющей Компанией. Арендодатель или Управляющая Компания соответственно вправе вносить изменения и дополнения в Правила с последующим уведомлением Арендатора о таких изменениях и дополнениях;

Разгрузочная Зона - зона, определенная Арендодателем для осуществления разгрузочно-погрузочных работ; Количество зон для разгрузки Арендатор должен определить до момента заключения договора на проектирование.

Регистрирующий Орган - Территориальный орган Министерства юстиции РФ, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

Сотрудник Арендатора – в целях настоящего Договора Аренды под данным термином могут пониматься учредитель, участник, акционер Арендатора, генеральный директор Арендатора, иное должностное лицо, любой работник Арендатора, его представитель, агент, поставщик, подрядчик, любой иной контрагент Арендатора;

Срок Аренды - период времени, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему Помещением в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором Аренды;

Управляющая Компания - уполномоченная Арендодателем компания, осуществляющая функции управления Зданием и представляющая интересы Арендодателя в отношениях с Арендатором;

Часы Работы - время, устанавливаемое Арендодателем или Управляющей Компанией, в качестве рабочего времени Торгово-складского центра с помещениями общественного назначения. На дату подписания настоящего Договора Аренды Часами Работы является время с 10-00 до 23-00; в качестве Часов Работы Арендодатель или Управляющая компания вправе устанавливать иное дополнительное время.

Эксплуатационные Расходы - расходы, связанные с эксплуатацией, уборкой, охраной, управлением и обслуживанием Здания и прилегающей территории, и прочие расходы, размер которых определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре Аренды; Эксплуатационные расходы не включают Коммунальные платежи; Эксплуатационные расходы используются при определении Переменной Составляющей Арендной Платы;

Эвакуационные лестницы – дополнительные лестницы, предназначенные для экстренной эвакуации людей из Здания, при угрозе или возникновении чрезвычайной ситуации.

СТАТЬЯ 2

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение в аренду, а Арендатор обязуется его принять и своевременно оплачивать Арендную плату и Коммунальные Платежи. Помещение, передаваемое в Аренду, определено путем штриховки в поэтажном плане, прилагаемом к настоящему Договору в качестве Приложения 1, представляющем собой неотъемлемую часть настоящего Договора. Размер Арендуемой Площади, технические условия Помещения определены Сторонами в Приложении 2 к настоящему Договору Аренды.

1.2. Арендатор обязуется использовать Помещение только для осуществления Коммерческой Деятельности, профиль которой указан в Приложении 3 к настоящему Договору Аренды, а также обязуется использовать при осуществлении Коммерческой Деятельности в Помещении только товары, соответствующие ассортиментному перечню и торговым маркам, указанным в Приложении 3 к настоящему Договору Аренды. Настоящий Договор Аренды не дает Арендатору право использовать Помещение в качестве своего "места нахождения".

1.3. Арендатор также вправе в течение Срока Аренды использовать Зоны Общего Пользования в соответствии с условиями настоящего Договора Аренды, а также при условии соблюдения Арендатором Правил.

СТАТЬЯ 3

СРОК АРЕНДЫ

3.1. Срок Аренды по настоящему Договору Аренды указан в Приложении 2 и исчисляется с даты подписания Сторонами Акта Приема-Передачи Помещения по форме, приведенной в Приложении 5 к настоящему Договору Аренды.

3.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке и вступает в силу с момента регистрации. До момента государственной регистрации данный Договор действует как Краткосрочный Договор Аренды, срок действия которого ограничивается датой государственной регистрации, но не превышает 11 месяцев. Условия настоящего Договора, в соответствии со ст. 425 ГК РФ, применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения настоящего Договора. Подача документов для регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему осуществляется Арендодателем при условии предоставления Арендатором всех необходимых документов, требуемых от него регистрирующим органом. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, а также внесением изменений и дополнений в него, в том числе с получением необходимой документации БТИ, несет Арендатор. Арендодатель может взять на себя расходы по регистрации настоящего Договора, в том числе расходы, связанные с внесением изменений и дополнений в Договор и получением документации БТИ. В этом случае Арендатор обязан возместить Арендодателю денежные суммы, уплаченные за Арендатора, в течение 7 (Семи) дней после представления Арендодателем соответствующего счета с приложением документов, подтверждающих вышеуказанные расходы. В случае уклонения Арендатора от предоставления необходимых для государственной регистрации документов Арендодатель вправе отказаться от заключения Договора и потребовать возмещения убытков.

3.3. По истечении Срока Аренды и при условии, что Арендатор исполняет все свои обязанности по настоящему Договору, Аренда может быть возобновлена на дополнительный срок в соответствии с такими условиями и положениями, которые могут быть совместно согласованы Арендатором и Арендодателем. Несмотря на вышесказанное, Арендатор, в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса РФ, не имеет преимущественного права на заключение нового договора аренды Помещений с Арендодателем, если Арендодатель не согласен заключить новый договор аренды на условиях, предлагаемых Арендатором. Для возобновления Аренды Арендатор подает Арендодателю письменное уведомление о желании возобновить аренду не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до истечения Срока Аренды по настоящему Договору.

3.4. Если Арендатор остается в Помещении по истечении Срока Аренды без какого-либо возражения со стороны Арендодателя, но также без заключения письменного договора между Сторонами о продлении или возобновлении Аренды, такое продолжающееся занятие Помещения рассматривается как Аренда на неопределенный срок в соответствии с условиями и положениями настоящего Договора за тем исключением, что

(а) причитающиеся по настоящему Договору Постоянная и Переменная Составляющие Арендной Платы увеличиваются до сумм, равных 120 % (Ста двадцати процентам) соответствующих сумм, имеющих силу в течение первоначального Срока Аренды по настоящему Договору, а также

(б) все платежи по настоящему Договору подлежат внесению и оплате на ежемесячной основе авансом не позднее первого календарного дня каждого месяца такой Аренды на неопределенный срок.

СТАТЬЯ 4

УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

4.1. Арендатор за пользование Помещением в течение Срока Аренды производит следующие платежи:

- Арендная плата;
- Платежи по возмещению расходов Арендодателя, связанных с обеспечением Арендатора коммунальными услугами (Коммунальные платежи).

Арендная Плата состоит из Постоянной Составляющей Арендной Платы и Переменной Составляющей Арендной Платы.

Постоянная Составляющая Арендной Платы определяется по формуле: Базовая Арендная Плата, умноженная на Арендуемую Площадь.

Переменная Составляющая Арендной Платы определяется по формуле: Эксплуатационные расходы за 1 кв.м., умноженные на Арендуемую Площадь.

Размер Базовой Арендной Платы, Постоянной Составляющей Арендной Платы, Эксплуатационных расходов и Переменной Составляющей Арендной Платы, а также состав и размер Коммунальных Платежей определены Сторонами Приложением 4 к настоящему Договору Аренды.

4.2. Размер Базовой Арендной Платы может быть увеличен Арендодателем не более чем на ___% не чаще одного раза в год, путем направления Арендатору письменного уведомления не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты такого изменения, если иное не предусмотрено в Приложении 4. Кроме того, стороны договорились, что размер Базовой Арендной Платы может быть изменен Арендодателем в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со ст. 451 ГК РФ. В целях настоящего Договора под существенным изменением обстоятельств стороны в том числе понимают изменение официального курса доллара, установленного Центральным банком Российской Федерации, или официального курса евро, установленного Центральным банком Российской Федерации, более, чем на 20 % по отношению к аналогичным курсам на день заключения Предварительного договора. Арендодатель в течение 30 дней с даты наступления такого события, но в любом случае не чаще одного раза в год, вправе пересмотреть размер Базовой Арендной Платы, но не более чем пропорционально указанному изменению, о чем письменно уведомляет Арендатора.

Кроме того, к изменению Базовой Арендной Платы может привести изменение профиля Коммерческой Деятельности Арендатора, указанного в Приложении 3. О предстоящих изменениях профиля Коммерческой Деятельности Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней. В течение указанного срока Стороны подписывают Дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Базовой Арендной Платы. При недостижении Сторонами соглашения о новом размере Базовой Арендной Платы и не подписании Дополнительного соглашения в указанный срок Арендатор не вправе изменять профиль Коммерческой Деятельности. При одностороннем изменении Арендатором профиля Коммерческой Деятельности, без уведомления и согласования такого изменения с Арендодателем, Арендодатель вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения настоящего Договора Аренды и прекратить его действие (расторгнуть Договор). В указанных случаях Договор Аренды считается расторгнутым с даты получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от исполнения настоящего Договора Аренды.

4.3. Стороны настоящим пришли к соглашению о возможности индексации Арендодателем размера Эксплуатационных расходов с учетом следующего: размер Эксплуатационных расходов может быть изменен Арендодателем не чаще одного раза в год, и не более чем пропорционально индексу роста среднемесячной заработной платы в Российской Федерации, утверждаемому Правительством Российской Федерации или иным полномочным государственным органом ежегодно. Об изменении размера Эксплуатационных расходов Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты такого изменения.

4.4. Все суммы, предусмотренные настоящим Договором Аренды, не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС). Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения, учета и отчетности и не является плательщиком НДС. В случае введения новых косвенных налогов, налогов на Арендные Платежи и т.п., влекущих увеличение налоговых обязательств Арендодателя в связи с настоящим Договором Аренды, размер Арендной Платы и Коммунальных Платежей подлежит соответствующему увеличению Арендодателем в одностороннем порядке.

4.5. Сроки осуществления платежей по настоящему Договору Аренды определены Сторонами в Приложении 4 к настоящему Договору Аренды. Арендодатель выставляет счет на оплату не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты наступления срока соответствующего платежа.

4.6. Обеспечительный Платеж, уплаченный Арендатором в соответствии с условиями Предварительного договора, считается переданным Арендатором Арендодателю в качестве обеспечения исполнения Арендатором всех принятых на себя обязательств по Договору Аренды, и находится в пользовании Арендодателя в течение всего Срока Аренды. На сумму Обеспечительного Платежа не подлежат начислению проценты за время нахождения его у Арендодателя.

Размер Обеспечительного Платежа определен Сторонами в Приложении 2 к настоящему Договору Аренды.

В случае ненадлежащего осуществления Арендатором платежей, предусмотренных настоящим Договором Аренды (в том числе, Арендной Платы, Коммунальных Платежей, штрафов, неустоек, пеней и др.), в случае повреждения Помещения и/или Здания и/или иного имущества Арендодателя, произошедшего по вине Арендатора, или иного нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору Аренды, Арендодатель вправе удержать из Обеспечительного Платежа суммы ненадлежащим образом осуществленных Арендатором платежей, суммы, необходимые для устранения повреждений Помещения и/или Здания и/или иного имущества Арендодателя, а также иные суммы, необходимые для восстановления нарушенного права Арендодателя.

После такого удержания Арендодатель направляет письменное уведомление и счет Арендатору с приложением расчета удержанных сумм и с приложением документов, подтверждающих указанные расходы. Арендатор обязан восстановить Обеспечительный Платеж до установленного в настоящем Договоре Аренды размера в течение 10 (Десяти) дней с даты получения такого уведомления и соответствующего счета Арендодателя.

В случае увеличения размера Постоянной Составляющей Арендной Платы размер Обеспечительного Платежа соответственно увеличивается. После такого увеличения Арендодатель направляет письменное уведомление и счет Арендатору. Арендатор обязан пополнить Обеспечительный Платеж до установленного размера в течение 10 (Десяти) дней с даты получения такого уведомления и соответствующего счета Арендодателя.

4.7. В случае надлежащего исполнения Арендатором принятых на себя обязательств по Договору Аренды, Обеспечительный платеж может быть зачтен Арендодателем в счет оплаты Арендной за первый и последний месяцы Срока Аренды по настоящему Договору аренды.

4.8. Все платежи, установленные настоящим Договором Аренды, определены в рублях.

4.9. Основанием для оплаты арендной платы является настоящий договор. Неполучение/просрочка получения Арендатором счета не являются основанием для неуплаты арендной платы в установленный в настоящем договоре срок. Оплата счетов Арендодателя осуществляется по банковским реквизитам, указанным в ст. 20 настоящего Договора Аренды, в том случае, если в счете, выставленном Арендодателем, не указаны иные банковские реквизиты. Платеж считается осуществленным Арендатором в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.10. В случае ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по осуществлению платежей, установленных настоящим Договором Аренды, Арендодатель вправе начислить неустойку в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от суммы платежей, осуществленных ненадлежащим образом, за каждый день просрочки.

4.11. В целях своевременного получения Арендатором счетов по настоящему Договору Аренды Арендатор определяет 2-х (Двух) лиц (представителей), находящихся в Часы Работы в Помещении, ответственных за получение счетов от Арендодателя. Счет считается надлежащим образом выставленным Арендодателем и полученным Арендатором, в том случае, если счет передан любому из указанных представителей Арендатора курьером под роспись о получении. При этом представитель Арендатора при получении счета должен сделать отметку на копии выставляемого счета, о получении счета, дату получения, должность, фамилию, имя, отчество и

подпись лица, получающего счет. При отсутствии указанных представителей Арендодатель вправе направить счет заказным письмом по адресу, указанному в ст. 10 настоящего Договора аренды.

4.12. Счет также считается выставленным Арендодателем, если счет доставлен в соответствии с п. 4.12. настоящего Договора Аренды по адресу, указанному в ст. 10 настоящего Договора Аренды, но на момент доставки счета Арендатор отсутствует по указанному адресу, а новый адрес Арендатора не был сообщен (не известен) Арендодателю.

СТАТЬЯ 5

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. осуществлять проверку и осмотр Помещения на предмет соблюдения условий его использования и эксплуатации в соответствии с положениями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации. Представитель Арендатора имеет право присутствовать при проведении вышеуказанных проверок и осмотров. Проверка и осмотр производятся в течение установленных Часов Работы в любое время и не должны препятствовать нормальной работе Арендатора;

5.1.2. с предварительного письменного уведомления Арендатора производить за свой счет любые изменения, реконструкцию или модификацию Помещения. Арендодатель вправе изменять размер, высоту, количество этажей, планировку и декор Здания, Зон Общего Пользования или любых иных мест или территорий, которые в настоящее время составляют или в любое время впоследствии могут составлять часть Здания. В частности, Арендодатель вправе использовать или украшать любые пустые стены Здания, выходящие на Зоны Общего Пользования, вне зависимости от того, ограждают ли такие стены Помещение;

5.1.3. использовать Зоны Общего Пользования для организации выставок, ярмарок, культурно-зрелищных мероприятий и в других целях, направленных на привлечение посетителей в Здание;

5.1.4. использовать товарные знаки и наименования Арендатора, а также логотипы представляемых Арендатором торговых марок в рекламе, распространяемой с помощью любых средств, а также в информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя;

5.1.5. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора Аренды;

5.1.6. приостанавливать оказание Арендатору коммунальных, эксплуатационных и прочих услуг, предусмотренных настоящим Договором Аренды, в случае просрочки внесения Арендатором любых платежей более чем на 10 (Десять) дней, до момента полного устранения Арендатором соответствующих нарушений;

5.1.7. в любое разумное время в течение последних 3 (трех) месяцев Срока Аренды входить в Помещение, размещать и оставлять, без причинения неудобств, в любых приемлемых частях Помещения объявления о сдаче их в аренду, и Арендатор обязуется не убирать и не загораживать такие объявления и предоставлять всем уполномоченным Арендодателем лицам возможность осматривать Помещение в любое предварительно назначенное Арендатором разумное время.

5.1.8. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора Аренды полностью или частично в случаях и порядке, указанных в подпунктах 8.1.1- 8.1.8 настоящего Договора Аренды;

5.1.9. в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения Арендной Платы, потребовать от Арендатора досрочного внесения Арендной Платы. Срок, в который Арендная Плата должна быть внесена досрочно, устанавливается Арендодателем и указывается в уведомлении, направляемом Арендатору. При этом Арендодатель не вправе требовать досрочного внесения Арендной Платы более чем за два срока подряд. Существенным нарушением Арендатором сроков внесения Арендной Платы является не внесение Арендной Платы в течение 10 (Десяти) дней с даты, когда Арендная Плата должна была быть внесена. –

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. с предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение в субаренду на условиях, оговоренных Сторонами. Срок субаренды не может превышать Срока Аренды Помещения, предусмотренного настоящим Договором Аренды. Одним из условий выдачи согласия Арендодателя на сдачу Помещения в субаренду является заключение потенциальным субарендатором Помещения договоров страхования, указанных в ст. 7 настоящего Договора Аренды, обязанность по заключению которых возложена на Арендатора. При этом Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за действия субарендатора, как за свои собственные. Досрочное прекращение Договора Аренды влечет за собой прекращение договора субаренды Помещения. Максимальный срок, на который может быть заключен договор субаренды, не должен превышать 1 (Одного) года;

5.2.2. при условии предварительного письменного согласования с Арендодателем производить перепланировку Помещения или изменение внешнего вида Помещения в порядке, предусмотренном настоящим Договором Аренды.

При этом Арендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство указанных работ. При производстве указанных работ Арендатор обязуется выполнять требования Правил;

5.2.3. на основании дополнительного соглашения с Арендодателем и за отдельную плату, устанавливаемую на основании отдельного соглашения Сторон, использовать Зоны Общего Пользования в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

5.2.4. для осуществления Коммерческой деятельности в Помещении производить все необходимые работы при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.3.1. передать Арендатору Помещение по Акту Приема-Передачи Помещения;

5.3.2. в течение Срока Аренды обеспечивать условия для нормального функционирования всех систем Здания;

5.3.3. содержать Зоны Общего Пользования в исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке;

5.3.4. обеспечивать предоставление Арендатору эксплуатационных и коммунальных услуг в соответствии с определенными в Приложении 2 к настоящему Договору Аренды техническими условиями; Арендодатель не несет ответственности за непредоставление коммунальных услуг, произошедшее по вине поставщиков коммунальных услуг;

5.3.5. проводить капитальный ремонт Помещения, связанный с общим капитальным ремонтом Здания;

5.3.6. информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, могущих оказать непосредственное воздействие на ведение Арендатором Коммерческой Деятельности;

5.3.7. в случае аварий в Здании, произошедших по вине Арендодателя, принимать все необходимые меры по устранению их последствий.

5.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.4.1. принять Помещение по Акту Приема-Передачи Помещения и соблюдать Правила, установленные Арендодателем;

5.4.2. завершать любые строительные-монтажные работы в Помещении в сроки, согласованные с Арендодателем;

5.4.3. своевременно уплачивать Арендную Плату и Коммунальные Платежи, вносить и своевременно пополнять в течение всего Срока Аренды Обеспечительный Платеж до размера, установленного в Приложении 2 к настоящему Договору Аренды, а также надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства, установленные настоящим Договором Аренды;

5.4.4. использовать Помещение исключительно по прямому назначению в соответствии с установленным в Приложении 3 к настоящему Договору Аренды профилем Коммерческой Деятельности. Любые изменения профиля Коммерческой деятельности Арендатор обязуется письменно согласовывать с Арендодателем. Помещение не может использоваться для каких-либо незаконных целей или в нарушение любого применимого законодательства или постановлений каких-либо Государственных Органов. Арендатор соблюдает и обеспечивает строгое соблюдение всеми Сотрудниками Арендатора всего применимого законодательства (включая, среди прочего, законы и постановления в отношении лицензирования и осуществления Коммерческой Деятельности Арендатора, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, противопожарной безопасности, природоохранных правил и общих правил общественного порядка), которое в любое время применимо к Зданию и прилегающим к Зданию территориям, Помещению и к Коммерческой деятельности Арендатора. Арендатор несет исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения Коммерческой Деятельности Арендатора. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) дней по получению любого уведомления, требования или предложения о даче уведомления, требования Государственных Органов в отношении Помещения Арендатора и Сотрудников Арендатора, при условии, что указанные уведомления или требования относятся к Помещению, предоставить Арендодателю полную копию полученного документа, а также иные документы и информацию по требованию Арендодателя. Арендатор обязан незамедлительно предпринять все необходимые для исполнения уведомления или требования действия, которые ему предписаны для исполнения;

5.4.5. не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору Аренды другому лицу, не предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без предварительного письменного согласия Арендодателя;

5.4.6. не позднее 10 (Десяти) дней со дня подписания настоящего Договора Аренды предоставить Арендодателю следующие документы:

- 2 (Две) нотариально заверенные копии учредительных документов Арендатора, включая все нотариально заверенные копии изменений и дополнений к ним (новую редакцию);
- 2 (Две) нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации Арендатора в соответствующих регистрационных органах, включая нотариально заверенные копии свидетельств о регистрации изменений, вносимых в учредительные документы Арендатора, и (или) внесения в единый государственный реестр юридических лиц изменений, касающихся сведений об Арендаторе, но не связанных с изменениями учредительных документов Арендатора;
- 2 (Две) нотариально заверенные выписки из ЕГРЮЛ, выданных Арендатору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до заключения настоящего Договора Аренды;
- 2 (Две) нотариально заверенные копии свидетельства о постановке на учет Арендатора в налоговых органах;
- 2 (Две) нотариально заверенные копии документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего настоящий Договор Аренды, в том числе протокол общего собрания акционеров (участников) Арендатора об избрании руководителя (директора, генерального директора, президента);
- 2 (Две) нотариально заверенные копии решения органов управления Арендатора о заключении настоящего Договора Аренды, если такое решение необходимо в соответствии с Уставом Арендатора или действующим законодательством;
- должным образом оформленную доверенность на представителей Арендодателя на совершение действий, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора Аренды, по форме, содержащейся в Приложении 7 к настоящему Договору Аренды;
- другие документы, которые могут быть затребованы Регистрирующим Органом;

5.4.7. добросовестно вести Коммерческую Деятельность в соответствии с действующим законодательством и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя. Арендатор обязуется на протяжении Срока Аренды использовать все Помещение в целях ведения Коммерческой деятельности в течение устанавливаемых Часов Работы, за исключением случаев временного закрытия Помещения, связанных с работой контрольных или фискальных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации. Арендатор обязуется во все время Срока Аренды держать в Помещении запасы продукции такого объема, номенклатуры и качества, которые требуются для получения максимального объема продаж в Помещении в рамках Коммерческой Деятельности Арендатор на ежемесячной основе, если иное не предусмотрено Арендодателем, предоставляет на конфиденциальной основе представителю Арендодателя или Управляющей компании сведения об объеме продаж, о средней сумме покупок, производимых в Помещении (в денежном эквиваленте), о количестве покупателей, о профиле посетителей и покупателей, а также иные сведения, необходимые Арендодателю для маркетингового анализа Здания. Арендатор не имеет права прерывать свою Коммерческую Деятельность в Помещении на срок более чем на 20 (Двадцать) календарных дней в течение любого календарного года в течение всего Срока аренды, и при условии, что такому перерыву предшествовало предварительное письменное уведомление, представленное Арендатором не позднее чем за 30 (тридцать) дней до перерыва, за исключением случаев, согласованных с Арендодателем. В случае перерыва Коммерческой Деятельности Арендатора в Помещении на срок более чем на 20 (Двадцать) календарных дней в течение любого календарного года в течение всего Срока аренды, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора до истечения Срока Аренды;

5.4.8. за свой счет содержать Помещение в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, соблюдать нормы противопожарной безопасности, а также своевременно производить за свой счет текущий ремонт Помещения в соответствии со ст. 6 настоящего Договора Аренды, поддерживать Помещение в состоянии, соответствующем целям Коммерческой Деятельности, в течение всего Срока Аренды;

5.4.9. обеспечить в присутствии представителя Арендодателя допуск в Помещение должностных лиц организаций, имеющих право проведения работ на инженерных системах Здания, включая системы электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, в том числе трубы, трубопроводные системы, линии, кабели подачи коммунальных услуг в подвесных потолках, колоннах и перегородках, внутри или под перекрытиями, над или под Помещением для устранения аварий, для осмотра, ремонта, содержания, контроля за их работой, прокладки, переноса и выполнения других работ при условии предварительного уведомления от Арендодателя о проведении таких работ;

5.4.10. обеспечить беспрепятственный доступ Арендодателя и должностных лиц соответствующих организаций в случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем либо совершение незаконных действий) без какого-либо предварительного уведомления с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия, для чего назначить ответственное лицо за эксплуатацию и противопожарную безопасность и представить его данные (место жительства и телефон) на случай возникновения аварийной ситуации.

5.4.11. в письменной форме согласовать с Арендодателем оформление витрины Помещения и форму вывесок Арендатора. Арендатор за свой счет поддерживает в надлежащем состоянии витрину и вывески. Витрина и вывески

должны соответствовать требованиям, установленным в Правилах. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя вывешивать, выставлять или использовать какой-либо рекламоноситель за пределами Помещения;

5.4.12. указывать наименование и/или логотип торгово-складского центра с помещениями общественного назначения в любой рекламе, касающейся Помещения, либо деятельности Арендатора в Помещении. Арендодатель предоставляет Арендатору утвержденный вариант наименования и логотипа Здания на бумажном и магнитном носителе, а Арендатор обязуется строго следовать написанию и изображению наименования и логотипа торгово-развлекательного комплекса, указанных на вышеуказанных носителях. Арендатор соглашается, что после истечения Срока Аренды или после досрочного расторжения Договора Аренды он не будет использовать наименование и/или логотип торгово-развлекательного комплекса;

5.4.13. строго соблюдать и обеспечивать строгое соблюдение Сотрудниками Арендатора Правил, вводимых Арендодателем в отношении общего доступа к Зданию, включая, часы и маршруты доступа, указываемые Арендодателем Арендатору;

5.4.14. немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Помещения или Здания, и принимать все возможные меры для уменьшения ущерба Помещению, Зданию или прилегающей территории;

5.4.15. нести расходы на содержание Помещения, расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора Аренды и дополнительных соглашений к нему;

5.4.16. не позднее следующего дня после дня истечения Срока Аренды или досрочного расторжения настоящего Договора Аренды, возвратить Помещение Арендодателю по Акту Сдачи-Приема Помещения, где должно быть указано состояние Помещения на соответствующую дату, причем Помещение не должно быть ухудшено по сравнению с состоянием Помещения на дату подписания Акта Приема-Передачи Помещения, с учетом нормального износа. В случае неисполнения Арендатором указанного обязательства, он обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб в недельный срок с момента предъявления письменного требования и счета Арендодателя, а также возместить иные расходы, которые Арендодатель понес или может понести в связи с причиненным ущербом;

5.4.17. не позднее следующего дня после дня истечения Срока Аренды или досрочного расторжения настоящего Договора Аренды вывезти из Помещения имущество Арендатора, в том числе отделимые улучшения в соответствии с п. 6.2 Договора Аренды;

5.4.18. в случае несвоевременного возврата Помещения Арендодателю уплатить кроме Арендной Платы неустойку за каждый день просрочки в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых) процента от Арендной Платы за год в течение 5 (Пяти) дней с даты получения письменного требования и счета Арендодателя. В случае если убытки Арендодателя, вызванные несвоевременным возвратом Помещения, превысят размер неустойки, такие убытки подлежат возмещению Арендатором Арендодателю в полной сумме сверх неустойки в течение 5 (Пяти) дней с даты получения письменного требования и счета Арендодателя;

5.4.19. не вносить в Помещение и не хранить в Помещении какие-либо легковоспламеняющиеся, горючие, взрывоопасные и токсичные жидкости, материалы, вещества, а также не использовать Помещение каким бы то ни было образом, при котором могут возникать шум, механические вибрации, посторонние примеси в воздухе и иные последствия, нарушающие нормальное функционирование других арендаторов Здания, если иное не будет согласовано с Арендодателем в связи со спецификой Коммерческой Деятельности Арендатора;

5.4.20. в течение срока действия Договора Аренды нести бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения Неотделимых Улучшений Помещения;

5.4.21. не позднее 5 (Пяти) дней с даты получения соответствующего счета Арендодателя возместить Арендодателю расходы, понесенные Арендодателем в связи с освобождением Помещения от имущества Арендатора;

5.4.22. осуществлять Коммерческую Деятельность в Помещении с соблюдением Часов Работы. Арендатор обязуется предварительно согласовывать с Арендодателем, либо лицом, уполномоченным Арендодателем, работу в нарушение Часов Работы.

5.5. Арендатор и Арендодатель обязуются 1 (Один) раз в полугодие по требованию любой из Сторон проводить сверку расчетов, по итогам которой Стороны обязаны подписывать соответствующий акт, фиксирующий результаты такой сверки.

СТАТЬЯ 6

ИЗМЕНЕНИЯ, УЛУЧШЕНИЯ И РЕМОНТ

6.1. Арендатор обязан предоставлять Арендодателю для согласования и одобрения проектную документацию на любые изменения и улучшения Помещения, в том числе на любой ремонт. Арендатор обязан производить изменения и улучшения Помещения, в том числе текущий ремонт и разработку проектной документации, в строгом

соответствии с Правилами и за свой счет. После получения указанного согласия Арендодателя Арендатор обязуется за свой счет согласовать проектную документацию, а также любые изменения в ней на указанные изменения, улучшения и любой ремонт с соответствующими Государственными Органами. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем Подрядчика Арендатора, а также предоставить Арендодателю нотариально заверенную копию лицензии Подрядчика Арендатора и согласовать с Арендодателем доступ и часы работы Подрядчика Арендатора. В период проведения Арендатором любых строительно-монтажных работ размер Переменной Составляющей Арендной Платы, указанный в Приложении 4 к настоящему Договору аренды, увеличивается в 1,5 (Полтора раза), если иное не будет согласовано сторонами дополнительно. Арендатор обязуется самостоятельно сдать результат изменений и улучшений соответствующим Государственным Органам. В случае аварий в Здании или в Помещении, произошедших по вине Арендатора, Арендодатель вправе по своему усмотрению устранить нанесенный ущерб своими силами за счет Арендатора либо обязать Арендатора самостоятельно устранить последствия аварии в соответствии со ст. 6 настоящего Договора Аренды и Правилами. Текущий ремонт и обслуживание инженерных систем Помещения и Здания производится Арендодателем или лицом, назначенным Арендодателем, за счет Арендатора на основании отдельного договора.

6.2. Все отдельные улучшения, произведенные Арендатором в Помещении и указанные в согласованной с Арендодателем проектной документации, находятся в собственности Арендатора и при прекращении настоящего Договора Аренды подлежат демонтажу и вывозу силами и средствами Арендатора в срок, указанный в п.5.4.17 настоящего Договора Аренды или в иной срок, согласованный с Арендодателем. Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный Помещению таким демонтажем. В случае невывоза Арендатором указанного имущества, Арендодатель имеет право вывезти имущество Арендатора без его последующего возврата Арендатору, за счет Арендатора.

6.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Аренды Арендатор обязан по требованию Арендодателя передать Неотделимые Улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, Арендодателю по Акту Сдачи-Приема Помещения, а также передать Арендодателю исполнительную и проектно-сметную документацию на Неотделимые Улучшения и изменения, а также нотариально заверенные копии актов сдачи-приемки Работ соответствующим Государственным Органам в сроки, указанные в п.5.4.16. настоящего Договора Аренды. Возмещение затрат Арендатора на Неотделимые Улучшения и изменения Помещения Арендодателем не производится.

СТАТЬЯ 7

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору Аренды обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора Аренды.

7.2. В случае если Арендатор в нарушение положений подпунктов 5.4.4, 5.4.7. настоящего Договора Аренды изменяет профиль Коммерческой деятельности, ассортиментный перечень либо торговые марки товаров, указанные в Приложении 3 к настоящему Договору Аренды, без получения согласия Арендодателя, то Арендодатель вправе получить с Арендатора штраф в размере 5 (Пяти) процентов от Арендной Платы за текущий год Аренды. Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в течение 5 (Пяти) дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя. Выплата штрафа не освобождает Арендатора от обязательства согласовать такие изменения с Арендодателем, а до получения соответствующего согласования устранить допущенные нарушения.

7.3. Если Арендатор безосновательно не осуществляет на Арендуемой Площади Коммерческую деятельность, включая несоблюдение Часов Работы, Арендодатель имеет право на взыскание пени в размере 1% (Один процент) от ежемесячной Арендной Платы, за каждый день такого неосуществления Коммерческой Деятельности. Указанные в настоящем пункте нарушения должны быть зафиксированы актом, составленным уполномоченным представителем Арендодателя или Управляющей Компании.

7.4. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта Приема-Передачи Помещения, Арендодатель вправе получить с Арендатора неустойку в размере 0,1 % от ежемесячной Арендной Платы за каждый день просрочки. Неустойка должна быть выплачена Арендатором Арендодателю в течение 5 (Пяти) дней с даты получения соответствующего счета Арендодателя.

За нарушение срока уплаты арендной платы, коммунальных и других платежей с Арендатора может быть взыскана пеня в размере 0.5% от суммы долга за каждый день просрочки ;

7.5. В случае если Арендатор допускает систематические нарушения (как этот термин определен ниже) Правил Арендодатель имеет право взыскать штраф в размере 150 000 рублей. При нарушении какого-либо положения Правил Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о таком нарушении. Систематическое нарушение означает

два и более раза нарушение Арендатором одинаковых положений Правил, которые были зафиксированы в письменном виде Арендодателем с уведомлением Арендатора.

7.6. Если Арендатор продолжает использовать Помещение по истечении Срока Аренды, либо в случае досрочного прекращения Договора аренды, Арендодатель имеет право на взыскание кроме Арендной Платы пени в размере 1% (Один процент) от ежемесячной Арендной Платы за каждый день такого использования, а сверх того понесенные Арендодателем убытки.

7.7. Арендодатель при наличии вины возмещает Арендатору только реальный ущерб, который причинен имуществу Арендатора.

7.8. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору Аренды.

7.9. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки, а также по искам, предъявляемым Арендатором к Арендодателю или любым третьим лицам, в связи с:

- предоставлением любых телекоммуникационных услуг;
- любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на автостоянке;
- любой упущенной выгодой или иными косвенными убытками Арендатора;
- предоставлением услуг Операторами (как это определено в Правилах).

7.10. В случае применения Арендодателем мер, указанных в ст. 5, 6, 7, 8 настоящего Договора Аренды, Арендодатель не несет ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Арендатора, в связи с такими действиями Арендодателя, которые вызваны виновными действиями Арендатора.

СТАТЬЯ 8

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Настоящий Договор Аренды может быть расторгнут Арендодателем в порядке, предусмотренном п. 9.2. настоящего Договора Аренды в следующих случаях:

8.1.1. если Арендатор не производит уплату Арендной Платы или Коммунальных Платежей, предусмотренных настоящим Договором Аренды, в течение 15 (Пятнадцати) и более дней с момента, когда такой платеж должен был быть произведен;

8.1.2. если Арендатор систематически задерживает осуществление платежей, осуществление которых предусмотрено настоящим Договором Аренды. В контексте настоящего Договора Аренды термин "систематически задерживает" означает произошедшие в течение годового периода два и более случая, когда осуществление платежа было произведено на 10 (Десять) и более календарных дней позже даты, когда такой платеж должен был быть произведен в соответствии с настоящим Договором Аренды;

8.1.3. если Арендатор осуществляет работы по производству в Помещении текущего ремонта, каких бы то ни было отделочных работ, иных изменений и улучшений (в том числе Неотделимых Улучшений, переоборудование или перепланировку Помещений) с нарушением порядка, установленного ст. 6. настоящего Договора Аренды;

8.1.4. если Арендатор без получения предварительного письменного согласия Арендодателя вносит изменения в ассортиментный перечень, торговые марки товаров или профиль Коммерческой Деятельности, установленные Приложением 3 к Договору Аренды;

8.1.5. если Арендатор задерживает открытие Помещения для посетителей более чем на 30 (Тридцать) календарных дней после Даты начала Коммерческой Деятельности, если таковая определена Сторонами,

8.1.6. если Арендатор пользуется Помещением не в соответствии с условиями настоящего Договора Аренды или назначением Помещения;

8.1.7. если Арендатор систематически нарушает иные обязательства, содержащиеся в Договоре Аренды. В контексте настоящего Договора Аренды термин «систематические нарушения» означает произошедшие в течение годового периода два раза и более нарушения какого-либо обязательства Арендатора или произошедшее в течение годового периода однократное нарушение двух любых обязательств Арендатора;

8.2. Для целей настоящего Договора Аренды Сторонами устанавливается следующий порядок его досрочного расторжения Арендодателем:

8.2.1. В случае возникновения какого-либо из оснований для расторжения настоящего Договора Аренды, установленных п. 8.1. настоящего Договора Аренды, Арендодатель вправе расторгнуть договор аренды в одностороннем внесудебном порядке, для чего направляет Арендатору письменное уведомление за 1 (один) месяц до момента прекращения договора.

8.3. В случаях досрочного расторжения настоящего Договора Аренды по основаниям, указанным в пунктах 8.1.1.-8.1.7. настоящего Договора Аренды, Обеспечительный Платеж и Арендная Плата, уплаченные Арендатором Арендодателю на дату расторжения Договора Аренды, Арендатору не возвращаются, а засчитываются в счет штрафной неустойки.

8.4. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор аренды без каких либо штрафных санкция при условии предварительного уведомления другой стороны договора за 3 (три) месяца.

СТАТЬЯ 9

ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Настоящий Договор Аренды толкуется и регулируется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора Аренды или в связи с ним, разрешаются, насколько это возможно, путем переговоров. Если Стороны не придут к соглашению в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения одной из Сторон уведомления другой Стороны о наличии и предмете спора, то все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора Аренды и/или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде по месту нахождения истца.

СТАТЬЯ 10

УВЕДОМЛЕНИЯ И АДРЕСА СТОРОН

10.1. Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим Договором Аренды должны быть сделаны в письменной форме и должны быть доставлены заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской почтой или доставлены курьером по адресу Стороны, указанному в настоящей статье:

Адрес Арендодателя: _____

Адрес Арендатора: _____

10.2. В случае если у Стороны изменяется руководитель, наименование и/или местонахождение, адрес для корреспонденции, банковские реквизиты, она должна не позднее 2 (Двух) рабочих дней со дня такого изменения уведомить об этом другую Сторону.

10.3. В случае если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу для корреспонденции, в связи с чем получить подтверждение получения Стороной сообщения невозможно, сообщение будет считаться надлежащим образом доставленным и при отсутствии такого подтверждения о получении.

10.4. Сообщение также считается доставленным Арендодателем, если сообщение доставлено в соответствии с п. 10.1.-10.3. настоящего Договора Аренды, но на момент доставки сообщения Арендатор отсутствует по адресу, указанному в ст. 10 настоящего Договора Аренды, а новый адрес Арендатора не был сообщен (не известен) Арендодателю. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

СТАТЬЯ 11

ПОЛНОТА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

11.1. Настоящий Договор Аренды представляет собой полную и окончательную договоренность между Сторонами применительно к предмету настоящего Договора Аренды и не может изменяться или исправляться, кроме как на основании письменной договоренности Сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором Аренды.

СТАТЬЯ 12

ССЫЛКИ НА ДОГОВОР АРЕНДЫ

12.1 Любые ссылки на настоящий Договор Аренды должны рассматриваться как ссылки на настоящий Договор Аренды, включая все Приложения и/или последующие изменения и / или дополнения к настоящему Договору Аренды.

СТАТЬЯ 13

ЧАСТИЧНАЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ

13.1 Признание любого из положений, содержащихся в настоящем Договоре Аренды, недействительным, никоим образом не затрагивает и не влияет на действительность остальных положений настоящего Договора Аренды и любого другого их применения. В случае признания любого положения недействительным в настоящий Договор Аренды вносится в письменном виде поправка, которая предусматривает замену такого положения соответствующим законодательству положением, приемлемым для Сторон.

СТАТЬЯ 14

УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

14.1 Арендатор не имеет права переуступать любые права или обязанности по настоящему Договору Аренды без предварительного письменного согласия Арендодателя.

14.2 Настоящим Арендатор дает свое согласие на то, что Арендодатель вправе в любое время переуступить (как полностью, так и в части) любые свои права и обязанности по настоящему Договору Аренды третьему лицу, о чем Арендатор письменно уведомляется.

СТАТЬЯ 15

КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

15.1 Каждая из Сторон рассматривает настоящий Договор Аренды и содержание его положений, равно как и любые иные сведения, полученные от другой Стороны, как конфиденциальную информацию и не разглашает такую информацию никаким третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных представителей каждой из Сторон, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Несмотря на вышеизложенное, положения настоящей статьи распространяются на случаи, когда какая-либо информация

(а) должна предоставляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

(б) становится достоянием гласности через другие источники помимо Сторон или их должностных лиц или уполномоченных представителей.

15.2 Стороны отдельно оговаривают, что положения настоящей статьи будут сохранять силу и являться обязательными для Сторон как в течение всего срока действия настоящего Договора Аренды, так и в течение 5 (Пяти) лет с момента истечения или досрочного прекращения настоящего Договора Аренды.

СТАТЬЯ 16

ФОРС-МАЖОР

16.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Аренды, если это неисполнение является результатом действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты подписания настоящего Договора Аренды, наступление которых не могло быть предотвращено любой из Сторон. Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают наводнения, землетрясения, ураганы, пожары, снежные заносы и другие стихийные бедствия, бунты, забастовки, войны, военные действия, а также нормативные акты и/или решения Государственных Органов Российской Федерации, в том числе антимонопольных органов Российской Федерации.

16.2 В случае если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок исполнения любых обязательств по настоящему Договору Аренды, такой срок продляется на время действия соответствующих обстоятельств.

16.3 В случае наступления форс-мажорных обстоятельств пострадавшая Сторона обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней в письменном виде уведомить другую Сторону о характере указанных обстоятельств и предполагаемой продолжительности их действия. Сторона, не направившая своевременно такое уведомление другой Стороне, теряет право ссылаться на указанные форс-мажорные обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору Аренды, и обязана возместить другой Стороне убытки, связанные с таким не извещением или несвоевременным извещением (за исключением случаев, когда само такое обстоятельство препятствует сообщению). Немедленно по прекращении действия таких обстоятельств пострадавшая Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление с указанием срока, необходимого ей для выполнения своих обязательств по настоящему Договору Аренды.

16.4 В случае если любая из Сторон не в состоянии выполнять любые обязательства по настоящему Договору Аренды в силу наступления форс-мажорных обстоятельств, Стороны проводят консультации в целях поиска возможностей разрешения проблем, возникших в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств, указанных в настоящей Статье.

СТАТЬЯ 17

ЯЗЫК ДОГОВОРА АРЕНДЫ И ЭКЗЕМПЛЯРЫ

Настоящий Договор Аренды составлен в трех экземплярах на русском языке, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для подачи в Регистрирующий Орган.

СТАТЬЯ 18

ПРИЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор Аренды содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение 1 – поэтажный план

Приложение 2 – Описание и планировка Помещения. Описание условий Аренды

Приложение 3 – Коммерческая Деятельность Арендатора в Помещении

Приложение 4 – Арендная плата и Коммунальные Платежи

Приложение 5 – Форма Акта Приема-Передачи Помещения

Приложение 6 – Форма Акта Сдачи-Приема Помещения

СТАТЬЯ 19

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «_____»

Местонахождение: 170028 г. Тверь, бульвар Цанова, д. 8

Адрес для корреспонденции: 170028 г. Тверь, бульвар Цанова, д. 8

ИНН/КПП _____

К/с _____

Р/с _____

БИК _____

АРЕНДАТОР

Местонахождение:

Адрес для корреспонденции:

ИНН

К/с

Р/с

БИК

Директор

№ _____ от _____
между ООО « _____ »
и _____

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Арендодатель

Арендатор

Директор

ОПИСАНИЕ И ПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ

ОПИСАНИЕ УСЛОВИЙ АРЕНДЫ

1.	Помещение	Помещения №__ на ___-ом этаже Здания
2.	Методика определения Арендуемой Площади	Размер Арендуемой Площади в целях определения предмета Договора Аренды определяется по данным БТИ. До получения данных БТИ размер Арендуемой площади рассчитывается согласно проектной документации.
3.	Арендуемая Площадь	_____кв.м
4.	Планировка Помещения	Экспликация прилагается
5.	Технические условия	Прилагаются
6.	Точки подключения к инженерным сетям	Прилагаются
7.	Срок Аренды	_____ лет
8.	Обеспечительный Платеж	Размер Обеспечительного платежа - _____руб.
9.	Особые условия	увеличение базовой арендной платы –согласно договору

Арендодатель

Арендатор

ООО «_____»

Директор

КОММЕРЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АРЕНДАТОРА В ПОМЕЩЕНИИ

Арендатор обязуется вести свою Коммерческую Деятельность в Помещении согласно следующему:

Профиль:

-

Арендодатель
ООО «_____»

Арендатор

Директор

АРЕНДНАЯ ПЛАТА И КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

1. Размер и условия оплаты Постоянной и Переменной Составляющих Арендной Платы, подлежащих выплате в порядке, установленном статьей 4 Договора Аренды, определяются следующим образом:

1.1. Постоянная Составляющая Арендной Платы

Базовая Арендная Плата составляет _____ рублей за 1 кв.м. Арендуемой Площади в месяц, НДС не облагается.

Постоянная Составляющая Арендной Платы составляет _____ рублей в месяц, НДС не облагается.

Постоянная Составляющая Арендной платы выплачивается ежемесячно авансом не позднее 10-го числа каждого текущего месяца аренды. Постоянную Составляющую Арендной платы за первый месяц Срока аренды Арендатор выплачивает не позднее 5 (пяти) календарных дней после подписания Акта Приема-Передачи Помещения по Договору аренды.

1.2. Переменная Составляющая Арендной Платы

Эксплуатационные Расходы составляют 220 рублей за 1 кв.м. Арендуемой площади в месяц, НДС не облагается

Переменная Составляющая Арендной Платы составляет _____ рублей в месяц, НДС не облагается.

Переменная Составляющая Арендной платы выплачивается ежемесячно авансом не позднее 10-го числа каждого текущего месяца аренды. Переменную Составляющую Арендной платы за первый месяц Срока аренды Арендатор выплачивает не позднее 5 (пяти) календарных дней после подписания Акта Приема-Передачи Помещения по Договору аренды.

2. Коммунальные Платежи:

В состав коммунальных платежей входит плата за **(При наличии установленных в помещении счетчиков):**

- А)
- Б)
- В)

Размер коммунальных платежей рассчитывается Арендодателем согласно данным установленных в помещении приборов учета, по тарифам снабжающих организаций, без наценок со стороны Арендодателя.

В случае если Государственные Органы или поставщики изменяют тарифы, фактическая сумма, подлежащая уплате Арендатором в качестве Коммунальных платежей, рассчитывается Арендодателем с учетом таких изменений.

Коммунальные платежи оплачиваются Арендатором по факту оказания услуг за прошедший месяц.

Арендодатель

Арендатор

ООО «_____»

Директор

ФОРМА АКТА ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

г. Тверь

«____» _____ 20__ г.

ООО «_____» именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора _____, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Помещение, указанное в п.2.1. Договора Аренды нежилого помещения № _____ от «__» _____ 200_ года, расположенное по адресу: г. Тверь, бульвар Цанова, дом 8 на ____-ом этаже, общей площадью _____ квадратных метров «__» _____ 200__ г., с даты подписания настоящего Акта находится у Арендатора на праве аренды на основании и во исполнение Договора аренды нежилого помещения № _____ от «__» _____ 200_ г.

2. Состояние Помещения: _____

(описать реальное состояние, в котором находится Помещение на дату передачи)

с учетом нормального износа. Помещение соответствует санитарным и техническим требованиям.

3. Арендатор не имеет претензий к состоянию Помещения.

Арендодатель

Арендатор

ООО «_____»

Директор

ФОРМА АКТА СДАЧИ-ПРИЕМА ПОМЕЩЕНИЯ

г. Тверь

«___» _____ 200__ г.

ООО «_____» именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора _____, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендатор передал, а Арендодатель принял Помещение, указанное в п.2.1. Договора Аренды нежилого помещения № _____ от «___» _____ 200__ года, расположенное по адресу: г. Тверь, бульвар Цанова, дом 8 на ___-ом этаже, общей площадью _____ квадратных метров.

2. Состояние Помещения: _____

(описать реальное состояние, в котором находится Помещение на дату передачи)

с учетом нормального износа. Помещение соответствует (не соответствует) санитарным и техническим требованиям.

3. Арендатор передал, а Арендодатель принял следующую документацию:

Арендодатель не имеет претензий (имеет следующие претензии) к состоянию Помещения:

4. _____

(указание причин передачи помещения (истечение срока аренды, досрочное расторжение и т.д.))

Арендодатель

Арендатор

ООО «_____»

Директор