

Договора, освободить Помещение от своего имущества и персонала, и передать Помещение Арендодателю в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

4.2.20 При подписании настоящего Договора предоставить Арендодателю заверенные копии своих учредительных и регистрационных документов (Устав, свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя, свидетельство о постановке на учет в качестве налогоплательщика, свежую выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП, протоколы/решения учредителей о создании, приказ о назначении исполнительного органа, письмо Мосгорстата), документы, подтверждающие полномочия представителя Арендатора, а в случае внесения изменений или выдачи новых документов, представить Арендодателю заверенные копии документов, касающиеся данных изменений.

4.2.21 Нести ответственность за обеспечение пожарной безопасности в Помещении и за безопасную эксплуатацию электроустановки.

4.3 Арендодатель имеет право:

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

4.3.2 Требовать своевременного внесения Арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.

4.3.3 Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора, вследствие допущенных им нарушений Правил эксплуатации Помещения, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.

4.3.4 По своему усмотрению производить ремонт, перепланировку, переустройство и перепрофилирование Здания, Мест общего пользования и Помещения и вносить изменения в инженерные системы и Оборудование.

При выполнении таких работ Арендодатель обеспечивает приемлемый для Арендатора доступ в Помещение, а также такие условия выполнения работ, которые бы не оказывали существенного влияния на ведение Арендатором своей деятельности или на использование им Помещения.

4.3.5 Свободно и постоянно пользоваться любыми из стоков, канализационных коллекторов, труб, трубопроводов, водотоков, протоков, проводов и кабелей и иным проводящим оборудованием и всеми соединениями для поступления электричества, газа, воды, канализационных стоков или средств коммуникаций, предусмотренных для Помещения, вместе с правом подключения к таковому.

4.3.6 Входить в Помещение в любое время при возникновении любых аварийных ситуаций, в том числе и в отсутствие представителя Арендатора в тех случаях, когда в нарушение п.4.2.8 настоящего Договора Арендатор не обеспечил своевременную явку своего представителя в Помещение.

В иных случаях Арендодатель вправе входить в Помещение только в согласованное с Арендатором время и в присутствии представителей Арендатора.

4.3.7 В течение последнего месяца срока действия Договора Арендодатель вправе показывать Помещение потенциальным арендаторам в согласованное с Арендатором время. Визиты Арендодателя не должны оказывать существенного влияния на ведение Арендатором своей деятельности или на использование им Помещения.

4.3.8 Арендодатель не несет ответственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, водоснабжения и водоотведения, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, либо по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая его программное обеспечение.

4.3.9 В случае просрочки Арендатором осуществления платежей, предусмотренных настоящим Договором, на срок более чем 10 (десять) рабочих дней, Арендодатель вправе без письменного уведомления Арендатора, прекратить подачу в Помещении электроэнергии и ограничить доступ в само Помещение до момента устранения Арендатором допущенного нарушения по оплате. Убытки, возникшие у Арендатора в связи с реализацией прав Арендодателя, предусмотренных настоящим пунктом Договора, возмещению не подлежат.

4.4 Арендатор имеет право:

4.4.1 Пользоваться Помещением на условиях Договора.

4.4.2 Устанавливать дополнительные средства охраны Помещения только с письменного

согласия Арендодателя.

4.4.3 Производить Отделимые Улучшения, соответствующие требованиям, предъявляемым к данному Помещению, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования. Право собственности на Неотделимые Улучшения принадлежит Арендодателю, и затраты на производство таких Улучшений Арендатору не возмещаются. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

4.5 Никакое получение Арендодателем платежей от Арендатора или лица, действующего от имени Арендатора, после прекращения Аренды или расторжения Договора:

а) не восстанавливает права Арендатора и не продлевает Срок Аренды;
б) не будет влиять ни на какое уведомление или требование, сделанное Арендатору в этой связи;

в) не будет расцениваться как отказ Арендодателя от права на получение Арендной Платы, платы за предоставленные Коммунальные Услуги, неустойки, штрафа, любого другого возмещения, подлежащих выплате;

г) не будет расцениваться как отказ Арендодателя от права требования освобождения Помещения.

4.6. Арендатору не разрешается совершать следующие действия: передавать Помещение в субаренду (перенайм) без соответствующего разрешения Арендодателя, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также передавать право аренды в залог и вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение прав третьих лиц в отношении Помещения в соответствии с действующим законодательством.

5. Платежи и порядок расчетов по Договору

5.1. Арендная плата за каждый месяц аренды Помещения устанавливается в размере **39 570,00 (Тридцать девять тысяч пятьсот семьдесят 00/100) рублей**, в том числе НДС 20 % **6 595,00 (Шесть тысяч пятьсот девяносто пять 00/100) рублей**. Арендная плата устанавливается исходя из арендной ставки за один квадратный метр в год равной **20 292,31 (Двадцать тысяч двести девяносто два 31/100) рубля**, в том числе НДС 20 %.

Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением, местами общего пользования, теплоснабжение. В Арендную плату не входит возмещение расходов Арендодателя за потребленную Арендатором электроэнергию, которая подлежит возмещению Арендатором дополнительно в порядке, предусмотренном п. 5.5.2 Договора.

В случае изменения системы налогообложения, применяемой Арендодателем, размер Арендной платы, предусмотренный настоящим пунктом, уменьшению на сумму НДС не подлежит. В случае перехода Арендодателя на систему налогообложения, не предусматривающую уплату им НДС, Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор с предварительным уведомлением о расторжении за 30 (Тридцать) календарных дней при условии уплаты Арендатором штрафа в размере Обеспечительного взноса.

В случае проведения кадастровых работ в отношении Помещения, в результате которых площадь Помещения изменится, Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить площадь переданного в аренду Помещения путем направления уведомления об изменении площади переданного в аренду Помещения и его границ. В указанном случае размер Арендной платы рассчитывается исходя из ставки Арендной платы за один квадратный метр в год, установленной п.5.1. настоящего Договора. В течение 5 (пяти) дней с момента получения Арендатором уведомления об изменении площади переданного в аренду Помещения Арендатор обязуется подписать дополнительное соглашение об изменении площади переданного в аренду Помещения и размера Арендной платы либо расторгнуть настоящий Договор с предварительным уведомлением о расторжении за 30 (Тридцать) календарных дней.

Арендодатель вправе изменить Систему начисления Арендной платы и возмещения Коммунальных услуг и Эксплуатационных услуг в любой момент в течение срока действия настоящего Договора, направив Арендодателю уведомление о таком изменении. Стороны в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления Арендодателем Арендатору уведомления, указанного в настоящем пункте, должны подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором обязаны предусмотреть порядок и условия компенсации Коммунальных услуг и Эксплуатационных услуг, а также систему начисления Арендной платы. В случае не подписания

Сторонами Дополнительного соглашения, указанного в настоящем абзаце, настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления указанного в настоящем абзаце уведомления Арендатору, с соблюдением условий, предусмотренных разд. 8. настоящего Договора, при этом штраф в размере Обеспечительного взноса Арендатором не уплачивается.

5.2. Размер Арендной платы может быть изменен в сторону увеличения по письменному требованию Арендодателя, но не чаще одного раза за период действия Договора не более чем на 15 (пятнадцать) процентов. В случае несогласия Арендатора с увеличением Арендной платы Договор считается расторгнутым с момента предъявления Арендатором уведомления о несогласии с увеличением Арендной платы или иного срока, указанного в таком уведомлении.

5.3. Арендодатель обязан предупредить об изменении Арендной платы Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты изменения. Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении размера Арендной платы не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента предупреждения Арендатора о таком изменении. При не подписании Арендатором такого соглашения условие о размере Арендной Платы считается согласованным Сторонами и вступившим в силу по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору.

5.4. Своевременная оплата осуществляется Арендатором на основании настоящего Договора или выставляемых Арендодателем счетов. Арендатор принимает на себя обязательство по оплате, начиная с момента подписания Передаточного Акта Помещения, за исключением обязательства по оплате Обеспечительного взноса.

5.5. Порядок внесения платежей:

5.5.1. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 5 (Пятого) числа месяца, подлежащего оплате, в размере, предусмотренном п. 5.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, без выставления Арендодателем соответствующих счетов. Арендная плата за первый месяц аренды вносится Арендатором не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты с даты подписания Сторонами Передаточного Акта Помещения. Обязательство по внесению Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.5.2. Возмещение расходов Арендодателя за потребленные Арендатором Коммунальные услуги, производится Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Арендодателя.

5.6. В платежных поручениях Арендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платеж производится по нескольким счетам, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством. Если Арендатор не указал назначение платежа или разбивку сумм, Арендодатель имеет право по своему усмотрению распределить полученные денежные средства по исполнению обязательств Арендатора. Оплата, произведенная по обязательствам Арендатора третьим лицом, если в платежном поручении не будет указано, что платеж производится за Арендатора (его однозначное наименование), и не будет указано назначение платежа, как это оговорено выше, может быть не принята Арендодателем в качестве исполнения обязательства Арендатора.

5.7. Исполнение Арендатором его платежного обязательства частями допускается, а обязательство считается исполненным, когда оно исполнено в полном объеме, то есть на Дату Исполнения последнего частичного платежа.

5.8. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.

5.9. Неустойка за просроченный платеж

5.9.1. В случае если платеж, причитающийся Арендодателю по Договору, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора оплаты неустойки, равной 0,3 % (ноль целых три десятых) процента от суммы задолженности, за каждый день просрочки. При этом пени начисляются Арендодателем со дня, следующего за последним днем срока исполнения обязательства Арендатором, и обязательство по оплате пени возникает вне зависимости от факта направления Арендодателем соответствующей претензии.

5.9.2. Уплата Неустойки не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору, в том числе, обязательств по устранению нарушения (задержка платежа).

5.10. В обеспечение исполнения обязательств по оплате Арендной Платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней обязан внести Обеспечительный взнос, равный арендному платежу за 1 (Один) месяц аренды, указанному в п. 5.1

настоящего Договора, до передачи Помещения по Передаточному Акту. В случае увеличения размера Арендной платы в порядке п.5.2. настоящего Договора, Арендатор обязан восстановить размер Обеспечительного взноса до размера увеличенной Арендной платы в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения об изменении размера Арендной платы в соответствии с п.5.2. настоящего Договора.

5.11. При просрочке или неисполнении Арендатором обязанности по оплате Арендной Платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель вправе без дополнительного уведомления об этом Арендатора зачесть сумму задолженности из Обеспечительного взноса, указанного в п. 5.10 Договора. При этом зачет сумм задолженности производится в следующей очередности:

5.11.1. Расходы Арендодателя по уведомлению Арендатора о допущенных просрочках или неисполнении обязательств по настоящему Договору, а также по взысканию задолженности с Арендатора (в том числе по оплате услуг представителя);

5.11.2. Убытки, причиненные Арендатором Помещению, коммуникациям, Оборудованию и Местам общего пользования Здания;

5.11.3. Начисленные неустойки, предусмотренные п. 5.9.1 настоящего Договора;

5.11.4. Возмещение расходов Арендодателя за потребленные Арендатором Коммунальные услуги;

5.11.5. Арендные Платежи, предусмотренные п. 5.1 настоящего Договора.

5.12. Зачет указанных в п. 5.11 задолженностей из Обеспечительного взноса не освобождают Арендатора от надлежащего и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.13. В случае зачета Арендодателем платежей из Обеспечительного взноса Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета, выставленного Арендодателем, восстановить Обеспечительный взнос в размере, указанном в п. 5.10 настоящего Договора.

5.14. По окончании настоящего Договора Арендодатель возвращает Обеспечительный взнос за вычетом всех причитающихся платежей на расчетный счет Арендатора в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты фактической передачи (возврата) Помещения Арендатором Арендодателю по Передаточному Акту.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Стороной своих обязательств, она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением.

6.2. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 3 % (три процента) от размера месячной Арендной платы за каждый день просрочки. При этом, начислению и оплате подлежит Арендная плата в размере, предусмотренном п. 5.1 Договора, за весь период просрочки возврата Помещения.

6.3. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества находящегося в Помещении, которое занимает Арендатор по настоящему Договору.

6.4. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в Аренду Помещения, не обнаруженные Арендатором в ходе осмотра Помещения при его передаче в аренду и не поименованные в Передаточном акте.

6.5. Претензии и расчет возмещения убытков оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения и понесенных потерь, содержание требования и рассматриваются в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения претензии. В случаях направления претензии по почте заказным письмом датой его получения считается шестой день со дня отправки заказного письма.

6.6. В случае нанесения ущерба Помещению Арендатор в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего подтвержденного требования обязан возместить все убытки, понесенные Арендодателем. Ответственность за задержку компенсации указанных убытков устанавливается на тех же условиях, что и ответственность за задержку оплаты Арендной Платы, предусмотренную п. 5.9.1. настоящего Договора.

6.7. В случае нарушения Арендатором обязанности обеспечить незамедлительный доступ в Помещение представителя Арендодателя и/или сотрудников аварийно-технических служб, а также явку своего представителя в Помещение в случае аварийных ситуаций (п.4.2.8 Договора) Арендатор несет риск, связанный с возникновением у него убытков, и несет ответственность за убытки,

возникшие в результате аварийной ситуации у Арендодателя и третьих лиц.

6.8. В случае нарушения Арендатором п. 8.9 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 3 % (три процента) от размера месячной Арендной платы за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства. При этом срок возврата Арендодателем Обеспечительного взноса Арендатору увеличивается на срок просрочки Арендатором исполнения обязательства, установленного п. 8.9 настоящего Договора.

6.9. Окончание срока действия Договора или его досрочное прекращение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия Договора, и не освобождает Арендатора от обязанности по возврату арендуемого Помещения и по уплате задолженности по Арендной плате и иным платежам за период действия Договора.

6.10. Арендатор самостоятельно несет ответственность за нарушение охраняемых прав, свобод и здоровья человека и гражданина, противопожарных норм и правил, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты общественной нравственности, охраны окружающей среды, установленного порядка осуществления государственной власти, миграционного законодательства, законодательства о рекламе, общественного порядка и общественной безопасности, собственности, защиты законных экономических интересов физических и юридических лиц, общества и государства и в сфере налогообложения. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности, Арендодатель вправе потребовать возмещения сумм штрафов или иной материальной ответственности от Арендатора, при условии, что указанные нарушения произошли по вине Арендатора. Арендатор обязан возместить Арендодателю суммы, подлежащие выплате Арендодателем, в полном объеме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего письменного требования Арендодателем с приложением документов, подтверждающих наложение указанных штрафов. В случае неисполнения Арендатором требований Арендодателя по возмещению указанных в настоящем пункте Договора сумм Арендатор уплачивает неустойку в размере 1 (Одного) процента от просроченных к оплате сумм за каждый день просрочки исполнения обязательства до момента его полного исполнения. Арендодатель также вправе зачесть причитающиеся к возмещению Арендатором суммы штрафов и иных материальных санкций, примененных к Арендодателю, а также неустойку за просрочку возмещения указанных сумм из Обеспечительного взноса. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона вправе требовать от виновной Стороны возмещения документально подтвержденных убытков в порядке, предусмотренном действующим законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

6.11. В случае нарушения Арендатором обязательств, установленных п. 4.2.9 и 4.2.10 Договора, Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя уплатить штраф в размере месячной Арендной платы, а также возместить документально подтвержденные убытки Арендодателя, вызванные нарушением данных обязательств Арендатора.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы – форс-мажорных обстоятельств.

7.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.

7.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты органов государственной и местной власти, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору и т.п.

7.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора.