

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_ /11-А

г. \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2011 г.

\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем  
**«Арендодатель»**, адрес \_\_\_\_\_ местонахождения:  
\_\_\_\_\_, в лице Генерального директора  
\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, ИНН \_\_\_\_\_, КПП  
\_\_\_\_\_, с одной стороны и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем  
**«Арендатор»** адрес местонахождения: \_\_\_\_\_, в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава,  
ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_ с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**,  
заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение, указанное в п.1.2 Договора (далее - **Объект**), а Арендатор обязуется принять Объект в аренду и выплачивать за него арендную плату. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, свидетельство о собственности \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

1.2. Объект имеет следующие характеристики:

- объект недвижимости: часть нежилого помещения общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенного по адресу: \_\_\_\_\_
- кадастровый номер \_\_\_\_\_
- назначение: нежилое.
- площадь Объекта \_\_\_\_\_ кв.м.
- Объект обеспечен электроэнергией, выделенная потребляемая мощность до \_\_\_\_\_ кВт.

План Объекта является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 2).

1.3. Фактическая передача Объекта осуществляется по Акту приема-передачи (Приложение № 1), являющемуся неотъемлемой частью Договора.

1.4. На момент заключения Договора Объект не обременен залогом или иными правами третьих лиц, кроме известных Арендатору. Арендатору известно обо всех ограничениях (обременениях) Объекта.

1.5. Объект передается в аренду для использования в коммерческой деятельности Арендатора, далее по тексту «Разрешенное использование».

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору Объект в течение 7 (семи) дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи (Приложение № 1), который подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

2.1.2. Обеспечить возможность беспрепятственного пользования Арендатором Объектом, а также беспрепятственный подъезд к Объекту по дорогам, проходящим через земли Арендатора.

2.1.3. Принять Объект у Арендатора по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента прекращения действия Договора.

#### 2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять Объект у Арендодателя в течение 7 (семи) дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, а также прочие платежи, установленные Договором и последующими изменениями к нему.

2.2.3. Рационально и экономично использовать энергоресурсы.

2.2.4. Не производить на Объекте без письменного согласования Арендодателя любых работ, связанных с изменением внешнего вида Объекта, работ, затрагивающих почвенный покров, прокладок инженерных коммуникаций, строительства зданий и сооружений.

Для получения согласования представить на рассмотрение в адрес Арендатора: проекты реконструкции или строительства инженерных коммуникаций, зданий, сооружений; смету; план производства работ; проект рекультивации нарушенных земель.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

В случае обнаружения Арендодателем несогласованных изменений внешнего вида Объекта, самовольных построек, переделок или прокладок инженерных сетей, изменения почвенного покрова, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора.

2.2.5. Участвовать в содержании и восстановлении дорог к Объекту в доле, соответствующей частоте использования и нагрузке автотранспорта Арендатора, его клиентов (партнеров) и площади занимаемого Объекта.

2.2.6. При осуществлении коммерческой деятельности на Объекте соблюдать правила и нормы его эксплуатации (использования), а также общепринятые нормы делового оборота и деловой этики.

2.2.7. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций, расположенных на Объекте с учетом их нормального износа.

2.2.8. Деятельность, указанную в п. 1.5, согласовывать с проверяющими и контролирующими органами и другими организациями, осуществляющими функции надзора, в том числе в области деятельности Арендатора.

2.2.9. Соблюдать на Объекте требования законодательства в области деятельности Арендатора, нести все расходы, связанные с этим и полную ответственность за соблюдение технических, пожарных, экологических и санитарных норм и правил, а также выполнять предписания контролирующих органов, вызванные действиями (бездействием) Арендатора. Обеспечить безопасную эксплуатацию электрооборудования на Объекте в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

В случае привлечения Арендодателя к ответственности по вине Арендатора, последний обязан возместить Арендодателю понесённые расходы.

2.2.10. Обеспечить соблюдение работниками Арендатора, а так же лицами, временно посещающими Объект, Правил внутриобъектного, пропускного и охранного режимов Арендатора, являющихся приложением к настоящему договору (Приложение №3).

2.2.11. Содержать Объект в надлежащем санитарном, экологическом и противопожарном состоянии. Не захламлять бытовыми и/или производственными отходами, мусором, Объект и территорию, прилегающую к арендованному Объекту. Сторонами установлена зона ответственности Арендатора по поддержанию чистоты и порядка в пределах арендуемого Объекта и 5 (пяти) метрах от границ по периметру.

Для выполнения требований противопожарной безопасности установить на Объекте контейнеры для сбора отходов производства и потребления.

В случае обнаружения Арендодателем нарушений условий настоящего пункта, Арендодатель вызывает представителя Арендатора для составления акта осмотра. При неявке представителя акт составляется в одностороннем порядке. По результатам осмотра Арендодатель выдает Арендатору предписание с указанием срока устранения допущенных нарушений.

2.2.12. Письменно за один месяц сообщать Арендодателю об освобождении арендуемого Объекта в связи с окончанием срока действия Договора, или при его досрочном расторжении.

2.2.13. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения Объекта.

2.2.14. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых может явиться какое-либо обременение или отчуждение Объекта без письменного разрешения Арендатора.

2.2.15. Обеспечивать представителям Арендатора, а также представителям обслуживающих и контролирующих организаций беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.2.16. Использовать Объект для целей Разрешенного использования.

2.2.17. Заключить договор на вывоз отходов производства и потребления (за счет Арендатора), копию которого предоставить Арендодателю в месячный срок с момента вступления настоящего договора в силу. В случае не выполнения требований настоящего пункта, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора штраф в размере ежемесячной арендной платы.

2.2.18. Передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента прекращения действия Договора.

### **2.3. Арендодатель имеет право:**

2.3.1. Производить осмотр Объекта в любое время по согласованию с Субарендатором.

2.3.2. Требовать устранения допущенных Арендатором нарушений в отношении использования Объекта согласно условиям Договора.

### **2.4. Арендатор имеет право:**

2.4.1. Производить отдельные улучшения Объекта по согласованию с Арендодателем.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

2.4.2. Требовать устранения допущенных Арендодателем нарушений условий настоящего Договора.

2.4.3. Размещать наружную рекламу с соблюдением требований действующего законодательства. Установка и эксплуатация рекламных конструкций осуществляется Арендатором по отдельному договору с Арендатором.

### **3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Начисление арендной платы производится с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и до момента фактического возврата Объекта Арендатором по Акту приема-передачи.

3.1.1. Арендная плата устанавливается за Объект с расположенными на нем (в нем) инженерными сетями, оборудованием и коммуникациями в целом, в виде определенных в твердой сумме ежемесячных платежей. Размер арендной платы рассчитан, исходя из существующего на момент заключения Договора земельного налога и при увеличении данного налога, арендная плата подлежит соразмерному увеличению в бесспорном порядке.

3.2. Общая арендная плата за один месяц составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС – 18%.

3.3. Арендатор обязан уплачивать арендные платежи не позднее 3 (третьего) числа оплачиваемого месяца в наличном и/или безналичном порядке. При отсутствии счета, выставяемого Арендатором, Арендатор рассчитывает сумму платежа самостоятельно.

3.4. Оплата арендной платы за первый и последний месяцы действия Договора производится в течение 3-х дней после подписания Акта приема-передачи (Приложение 1).

3.5. Оплата предоставляемых Арендодателем по заявкам Арендатора услуг (уборка территории, расчистка дорог, вывоз мусора) производится на основании выставленных Арендодателем счетов в течение 5-ти банковских дней с момента выставления счета. В случае неоплаты счета в установленный срок, заявка ликвидируется.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом обязательства по Договору, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.2. За нарушение сроков, указанных в п. 3.3 – 3.4 Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пеню в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки платежа.

4.3. В случае нарушения срока, указанного в п.3.3 Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора штраф в размере 50 % суммы месячной арендной платы, предусмотренной настоящим договором.

4.4. За нарушение срока, указанного в п. 2.1.1 Договора, Арендатор имеет право взыскать с Арендодателя пеню в размере 0,1 % от суммы месячной арендной платы за каждый день задержки передачи Объекта.

4.5. За нарушение срока, установленного п. 2.2.18 Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пеню в размере 0,1 % от суммы месячной арендной платы за каждый день задержки передачи Объекта.

4.6. Уплата штрафных санкций, пени не освобождает стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

4.7. При нарушении Арендатором сроков, указанных в п. 3.3 – 3.4 Договора, Арендодатель имеет право приостановить доступ Арендатора на Объект до погашения последним задолженности по платежам и выплаты неустойки.

4.8. Ответственным за обеспечение пожарной безопасности является руководитель Арендатора либо иное лицо, назначенное руководителем Арендатора, несущий (ее) административную и уголовную ответственность за нарушение правил пожарной безопасности.

4.9. В случае нарушения условий, указанных в п. 2.2.11 настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора штраф в размере 5000 (пять тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

4.10. При невыполнении Арендатором предписания Арендатора, выданного в порядке п. 2.2.11 Договора, Арендодатель имеет право устранить нарушения своими силами, с последующим возмещением Арендатором произведенных Арендодателем затрат, из расчета 300 (триста) рублей за метр квадратный.

### **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.

5.2. Договор заключается на 11 (одиннадцать) месяцев.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

## **6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Изменение рыночной конъюнктуры, а также иные экономические факторы (за исключением блокады и эмбарго) к таким событиям не относятся.

6.2. При наступлении и прекращении указанных в п. 6.1 Договора обстоятельств, сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна незамедлительно известить об этом другую сторону в письменной форме.

6.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев подряд, Стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения Договора и достижения соответствующей договоренности.

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

7.2. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

7.2.1. Арендатор осуществляет пользование Объектом с нарушением условий Договора.

7.2.2. Арендатор ухудшает состояние Объекта.

7.2.3. Арендатор однократно допускает нарушение сроков внесения предусмотренных настоящим договором платежей в полном размере на срок более чем 5 (пять) календарных дней или двукратно в течение одного календарного года осуществляет внесение предусмотренных Договором платежей не в полном объеме.

7.2.4. Арендатор не выполняет условия п.2.2.1 Договора в установленный срок

В случаях одностороннего внесудебного расторжения договора, указанных в п.п. 7.2.1-7.2.4 настоящего пункта, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя о расторжении Договора. Момент получения Арендатором такого уведомления определяется не позднее 7 дней от даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

7.3. Договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке:

7.3.1. Если Объект до его передачи окажется в состоянии, не пригодном для использования по его назначению, установленному Договором;

7.3.2. Арендодатель более одного месяца подряд нарушает обязательства, предусмотренные п. 2.1.1 Договора.

7.4. Договор может быть расторгнут сторонами в одностороннем внесудебном порядке (п.3 ст.450 ГК РФ) при отсутствии виновных действий другой стороны с предупреждением об этом другой Стороны не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

7.5. При нарушении Арендатором сроков передачи Объекта после прекращения действия Договора, комиссия, назначенная приказом генерального директора Арендатора, принимает Объект самостоятельно, составляет акт приема-передачи Объекта. В этом случае Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора, находящееся на Объекте.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. По всем вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Все споры, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, подлежат урегулированию, в первую очередь, путем переговоров. В случае если Стороны не достигнут согласия, споры разрешаются в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.3. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

8.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они составлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями и заверены печатями обеих сторон.

8.5. Все уведомления по Договору составляются надлежащим образом и направляются по указанному в Договоре адресу.

8.6. Стороны обязаны соблюдать конфиденциальность в отношении информации, ставшей им известной в результате заключения и исполнения договора. Условия конфиденциальности не

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

распространяются на информацию, которая не может быть отнесена к категории коммерческой тайны, а также по своему характеру предназначена для использования третьими лицами.

### 9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Указанные ниже приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Приложение 1. Акт приема-передачи Объекта

Приложение 2. План Объекта

Приложение 3. Правила внутриобъектного, пропускного и охранного режимов

Приложение 4. Заявка на энергоснабжение.

### 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Сторона**

**Арендодатель**

**Арендатор:**

**Наименование**

ОГРН/ОГРНИП

Адрес

ИНН / КПП

Расчетный счет

Наименование банка

БИК

Кор. счет

Подписи сторон:

Генеральный директор

Генеральный директор

м.п.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

м.п.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_