

# ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № \_\_\_\_

г. Пыть-Ях

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2», далее именуемое «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, далее именуемое «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование (аренду) нежилые помещения №№ 1-9 общей площадью 1028,8 кв.м. (помещение №1 – 167,5 кв.м., помещение №2 – 264,8 кв.м., помещение №3 – 63,6 кв.м., помещение №4 – 88,3 кв.м., помещение №5 – 88,3 кв.м., помещение №6 – 63,5 кв.м., помещение №7 – 83,7 кв.м., помещение №8 – 92,2 кв.м., помещение №9 – 116,9 кв.м.), расположенные на 1 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Пыть-Ях, микрорайон 5 «Солнечный», дом 19, корпус 2, согласно прилагаемому плану (Приложение № 1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью), также именуемые в дальнейшем «Имущество/нежилые помещения».

1.2. Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:

1. № 86:15:0101023:3614-86/041/2019-6 от 15.01.2019;
2. № 86:15:0101023:3615-86/041/2019-5 от 15.01.2019;
3. № 86:15:0101023:3616-86/041/2019-6 от 15.01.2019;
4. № 86:15:0101023:3617-86/041/2019-5 от 15.01.2019;
5. № 86:15:0101023:3618-86/041/2019-5 от 15.01.2019;
6. № 86:15:0101023:3619-86/041/2019-6 от 15.01.2019;
7. № 86:15:0101023:3620-86/041/2019-6 от 15.01.2019;
8. № 86:15:0101023:3621-86/041/2019-6 от 15.01.2019;
9. № 86:15:0101023:3622-86/041/2019-3 от 15.01.2019.

На момент заключения настоящего Договора помещения не заложены, не арестованы, в споре не состоят, не обременены правами третьих лиц.

1.3. Настоящий Договор заключается сроком на 120 месяцев.

1.4. Имущество передается по Акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Арендодатель обязуется:

- 2.1.1. Передать Арендатору Имущество по Акту приема-передачи.
- 2.1.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора обеспечить доступ Арендатору в нежилые помещения.
- 2.1.3. Производить капитальный ремонт многоквартирного жилого дома и инженерных коммуникаций.
- 2.1.4. Принять Имущество по Акту приема-передачи по окончании срока аренды.

2.1.5. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

## **2.2. Арендодатель вправе:**

2.2.1. Требовать от Арендатора своевременного внесения всех платежей, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Ежегодно, но не ранее чем через 24 (двадцать четыре) месяца со дня подписания актов приема-передачи по настоящему Договору, изменять размер арендной платы согласно п. 3.3. настоящего Договора.

2.2.3. Предварительно согласовав время посещения с Арендатором, посещать Имущество для осмотра технического и санитарного состояния, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, снятия показаний приборов учета, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и неисправностей, а также в случае прекращения Договора и в других необходимых случаях.

2.2.4. Ограничить Арендатору доступ к жилищно-коммунальным услугам (горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление) в случае наличия задолженности Арендатора перед Арендодателем, управляющей организацией и (или) поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

2.2.5. Не давать согласия (без объяснения причин) на совершение Арендатором действий в случаях, когда в соответствии с законом или настоящим Договором для совершения Арендатором определенных действий требуется устное или письменное согласие Арендодателя.

2.2.6. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

2.2.7. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п. 9.8. настоящего Договора;

2.2.8. Арендодатель имеет право (без каких-либо ограничений) продать, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Имущество (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности или заложить свои права по настоящему Договору (как в целом, так и в части) в любом случае без дополнительного согласия Арендатора, которое во всех таких случаях дано Арендатором путем подписания настоящего Договора. При этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме.

Переход права собственности на переданное в аренду по настоящему Договору Имущество к третьим лицам не является основанием для изменения и расторжения настоящего Договора. Настоящий Договор является обязательным для правопреемника, все права и обязанности Арендодателя переходят к третьему лицу, в том числе по настоящему Договору.

2.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

## **2.3. Арендатор обязуется:**

2.3.1. Принять Имущество по Акту приема-передачи от Арендодателя.

2.3.2. В течение 3 (трех) рабочих дней после подписания Актов приема-передачи Имущества по настоящему Договору заключить договор с управляющей компанией на оказание жилищно-коммунальных услуг (управляющая организация), уведомив об этом Арендодателя, путем направления копии соответствующего договора в день его подписания.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, а также иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.3. Не причинять вреда Имуществу, обеспечивать его сохранность

2.3.4. Не сдавать Имущество, как в целом, так и частично в субаренду без предварительного письменного согласования с Арендодателем целевого назначения субаренды Имущества.

2.3.5. Содержать Имущество в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, в том числе:

самостоятельно и за свой счет производить текущий и косметический ремонт Имущества;

устранять недостатки, выявленные в процессе эксплуатации Имущества;

производить самостоятельно регулярную уборку Имущества, осуществлять мойку оконных стекол и рам внутри и снаружи, а также стеклянных частей входных групп Имущества;

не допускать захламления мусором Имущества, мест общего пользования, в том числе объектов благоустройства, складировать мусор и отходы в соответствующем контейнере или в других местах, указанных Арендодателем.

2.3.6. В случае аварий, произошедших после заключения Договора, принимать все необходимые меры к их устранению. Устранять за свой счет последствия аварий и повреждений, если в их наступлении установлена вина Арендатора и/или Субарендатора.

2.3.7. Не предпринимать каких-либо действий, изменяющих внешний вид фасада многоквартирного жилого дома, в котором находится Имущество, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.3.8. Следить за состоянием коммуникационных, инженерных сетей на арендованных площадях. При обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования, а также в аварийной ситуации незамедлительно принимать за свой счет все возможные меры к их устранению и сообщать об этом Арендодателю, управляющей компании, обслуживающей многоквартирный жилой дом, в котором находится Имущество, и соответствующим аварийным службам.

2.3.9. После предварительного уведомления Арендодателем допускать в нежилые помещения представителей Арендодателя (в том числе технический персонал) для контроля за соблюдением условий настоящего Договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а также допускать исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий.

2.3.10. Незамедлительно устранять нарушения, вызванные действиями Арендатора и выявленные Арендодателем при проверке.

2.3.11. Незамедлительно информировать Арендодателя о:

любых ставших известными Арендатору дефектах, недостатках и повреждениях, в т.ч. скрытых, инженерных сетях Арендодателя, расположенных в нежилых помещениях, фактах повреждения или разрушения, возникших неисправностей и аварий Имущества, или в инженерных сетях Арендодателя;

получении Арендатором каких-либо приказов, уведомлений, требований, указаний и от органов государственной власти, которые могут ущемить интересы Арендодателя или привести к временному или постоянному закрытию нежилого помещения.

2.3.12. Самостоятельно строить свои взаимоотношения с органами государственной власти и органами местного самоуправления, отвечать перед последними (в пределах компетенции Арендатора) за соблюдение норм действующего законодательства, правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, безопасной эксплуатации подъемных механизмов, техники безопасности, правил безопасности посетителей и противопожарной безопасности, мероприятий по гражданской обороне и защите от чрезвычайных ситуаций.

2.3.13. Обеспечивать сохранность инженерных сетей Арендодателя, которые находятся непосредственно в нежилых помещениях.

2.3.14. Выполнять письменные предписания и распоряжения Арендодателя, основанные на законных предписаниях и распоряжениях органов государственной власти о принятии мер по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранение Имущества, экологическую, санитарную и противопожарную обстановку.

В случае наложения на Арендодателя штрафов контролирующими организациями в связи с действием (бездействием) Арендатора, последний компенсирует Арендодателю суммы штрафов в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления счета, при

условии предоставления Арендодателем документального подтверждения произведения указанных выше расходов со стороны Арендодателя.

2.3.15. Не доставлять и не хранить в нежилых помещениях оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные и отравляющие вещества, наркотики, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды.

2.3.16. Не размещать предметы Арендатора за пределами нежилого помещения.

2.3.17. Не вносить в нежилые помещения какие бы то ни было предметы, которые по своим качествам, количеству и весу могут нанести ущерб нежилым помещениям или перегрузить электросеть и прочие коммуникации в нежилых помещениях.

2.3.18. Должным образом обеспечивать сохранность счетчиков потребления коммунальных услуг и их бережную эксплуатацию.

2.3.19. В случае если в результате действий Арендатора и/или неприятия им необходимых и своевременных мер состояние Имущество ухудшится, привести нежилые помещения в нормальное состояние, в котором оно находилось до ухудшения, с учетом естественного износа.

2.3.20. Компенсировать любые прямые убытки Арендодателю и/или третьим лицам, причиненные Арендатором, в том числе при производстве строительных, ремонтных, монтажных работ, работ, связанных с подключением к инженерным коммуникациям, а также последствиями выполнения таких работ, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующего счета, при условии предоставления Арендодателем доказательств наличия вины Арендатора и расчета прямых убытков.

2.3.21. Обеспечивать Арендодателю доступ в Имущество в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3.22. Оказать содействие Арендодателю в получении документов и справок, связанных с эксплуатацией Имущества необходимые для предъявления в органы государственной власти и органы местного самоуправления, в случаях, где присутствие Арендатора необходимо.

Все расходы, связанные с выполнением условий настоящего пункта Арендодатель берет на себя.

2.3.23. Соблюдать и обеспечивать соблюдение каждым работником Арендатора, а также третьими лицами, которым Арендатором предоставлено право доступа в нежилые помещения, норм противопожарной безопасности, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, установленных соответствующими государственными органами, ответственными за пожарную безопасность, гражданскую оборону и защиту от чрезвычайных ситуаций. При этом ответственность за действия третьих лиц, которым Арендатором предоставлено право доступа в нежилые помещения несет Арендатор.

2.3.24. При расторжении настоящего Договора:

- освободить Имущество в сроки, установленные настоящим Договором, и сдать его Арендодателю по Акту приема-передачи;

- полностью погасить задолженность по арендной плате, обеспечительному взносу, коммунальным платежам, штрафам и начисленным пени.

2.3.25. Производить любые действия, связанные с художественным оформлением фасада многоквартирного жилого дома, в том числе на входе в нежилые помещения, установкой вывесок, дополнительных декоративных элементов только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.3.26. Соблюдать в соответствии с постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 31.10.1996 № 36 санитарные нормы 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».

2.3.27. Арендатор должен освободить и оградить Арендодателя от любых претензий по случаю самостоятельного получения травм или повреждений личного имущества, возникающих от использования нежилых помещений, независимо от характера травмы или ущерба. Арендатор признает, что любое страхование

имущественного ущерба или убытков Арендодателем не распространяется на личное имущество Арендатора, и которое Арендатор при необходимости должен застраховать самостоятельно.

2.3.28. Освободить Имущество не позднее окончания срока аренды и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа, освобожденное от какого-либо оборудования и имущества Арендатора с устранением повреждений Имущества, вызванных демонтажем оборудования и иного имущества Арендатора, нарушающих целостность стен, пола, потолка и/или Инженерных сетей Арендодателя.

2.3.29. На протяжении всего срока аренды Имущества обязан своими силами и за свой счет получать и обеспечивать действие лицензий и разрешений, требуемых действующим законодательством Российской Федерации для осуществления деятельности Арендатора. Арендодатель не несет какой-либо ответственности за получение Арендатором, а также возможный отказ в выдаче или последующий отзыв указанных разрешений и лицензий.

2.3.30. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

#### **2.4. Арендатор вправе:**

2.4.1. Организовать за свой счет собственную круглосуточную охрану внутреннего периметра Имущества и находящегося в нем имущества Арендатора, а также установить и поддерживать любые разрешенные к использованию системы режимного обеспечения безопасности в нежилых помещениях.

2.4.2. Проводить усовершенствования арендуемого Имущества в соответствии с условиями разделов 5 и 6 настоящего Договора.

2.4.3. Расторгнуть настоящий Договор в любой момент и по любым основаниям до истечения срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, при условии письменного уведомления Арендодателя за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты окончания действия настоящего Договора.

В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Арендатора с предварительным уведомлением Арендодателя в установленном настоящим Договором порядке, Арендатор обязуется оплатить период пользования Имуществом до момента его освобождения согласно действующему размеру арендной платы без уплаты каких-либо штрафных санкций за досрочное расторжение настоящего Договора.

В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Арендатора без предварительного письменного уведомления Арендодателя в установленном настоящим Договором срок, Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату за 2 (два) календарных месяца.

2.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

2.5. Арендодатель вправе не ранее чем за 60 (шестьдесят) дней до истечения срока аренды показывать Имущество третьим лицам с целью сдачи его в аренду, а Арендатор обязан не препятствовать таким действиям Арендодателя.

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендная плата составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, включая НДС \_\_\_\_\_, в месяц.

Изменение площади Имущества, в том числе в результате перепланировки, не влечет изменения арендной платы.

3.2. Не ранее чем через 24 (двадцать четыре) месяца со дня подписания Актов приема-передачи по настоящему Договору Арендодатель вправе один раз в течение календарного года в одностороннем порядке изменить размер арендной платы установленной п. 3.1. настоящего Договора в сторону повышения, но не более чем на 5 (пять) процентов от размера арендной платы указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, письменно уведомив об этом Арендатора не менее чем, за 30 (тридцать) календарных дней до даты изменения.

Платежи по арендной плате осуществляются Арендатором на авансовой системе, то есть Арендатор вносит арендную плату ежемесячно до 5-го числа (включительно) расчетного месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в соответствии с реквизитами Арендодателя.

В случае если срок оплаты (5-е число расчетного месяца) приходится на нерабочий/праздничный/выходной день – оплата должна производиться не позднее следующего за ним первого рабочего дня.

Арендная плата начинает исчисляться с 01 мая 2019 года.

3.3. Плата за потребляемые Арендатором коммунальные услуги, а также плата за содержание нежилого помещения, ежемесячно оплачиваются Арендатором в соответствии с показаниями приборов учета (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление) на основании договоров на предоставление данных услуг, заключенными Арендатором с управляющей компанией.

Плата за потребляемые Арендатором коммунальные услуги начинает исчисляться с даты подписания Актов приема-передачи нежилых помещений по настоящему Договору.

3.4. В случае вступления в силу нормативно-правовых актов в области налогового или иного законодательства, ухудшающих положение Арендодателя, существенного изменения условий хозяйствования, курсов мировых валют, конъюнктуры рынка или возникновения иных обстоятельств, независящих от воли Сторон и существенно изменяющих условия, из которых Стороны исходили при заключении Договора, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять арендную плату чаще одного раза в календарный год и не более чем на 10 (Десять) процентов, путем письменного уведомления Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до вступления в силу данных изменений.

3.5. Неиспользование Имущества или его части Арендатором, не может служить основанием для отказа в оплате Арендодателю арендной платы в полном объеме.

#### 4. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ВЗНОС

4.1. В течение 90 (девяноста) календарных дней с момента подписания Актов приема-передачи нежилых помещений по настоящему Договору Арендатор обязан внести на расчетный счет Арендодателя сумму в размере ежемесячной арендной платы. Указанная сумма является обеспечительным взносом и удерживается Арендодателем в течение срока действия Договора как гарантия исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.

Сумма обеспечительного взноса подлежит оплате в следующем порядке:

50% суммы обеспечительного взноса оплачиваются Арендатором в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания Актов приема-передачи нежилых помещений по настоящему Договору. Оставшиеся 50% обеспечительного взноса оплачиваются Арендатором в течение 90 (девяноста) календарных дней с момента подписания Актов приема-передачи нежилых помещений по настоящему Договору.

Разница между уплаченным обеспечительным взносом и измененной суммой арендной платы, в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора, подлежит оплате Арендатором на расчетный счет Арендодателя в течение первых 5 (пяти) рабочих дней месяца после даты такого изменения.

4.2. За счет обеспечительного платежа Арендодатель вправе покрыть свои убытки, возникшие по вине Арендатора, в том числе перечисленные в п. 6.3 настоящего Договора.

4.3. Если Арендатор допускает просрочку внесения арендной платы, а также допускает просроченную задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг (управляющая организация, электроснабжение и газоснабжение), Арендодатель вправе произвести удержание этих сумм из суммы обеспечительного взноса, уведомив об этом Арендатора.

При этом удержание денежных средств из суммы обеспечительного взноса может производиться в следующем порядке: сначала удерживается сумма задолженности по арендной плате, затем сумма задолженности по жилищно-коммунальным услугам.

4.4. Арендатор обязан обеспечивать наличие денежных средств на обеспечительном взносе в размере, установленном п. 4.1. настоящего Договора, с учетом изменений размера арендной платы, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора.

4.5. При соблюдении Арендатором всех условий Договора, обеспечительный взнос возвращается по письменному требованию Арендатора на реквизиты, указанные Арендатором, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи (возврата) Имущества, за вычетом задолженности Арендатора по платежам и штрафам, предусмотренным Договором, а также при условии отсутствия задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг (управляющая организация, электроснабжение) либо засчитывается за последний месяц срока договора аренды.

## 5. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ ВНУТРЕННИХ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ И УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Арендатор самостоятельно и за свой счет производит внутренние отделочные работы в нежилых помещениях, предварительно письменно согласовав их с Арендодателем.

5.2. Стоимость внутренних отделочных работ, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

5.3. Арендатор в течение срока аренды имеет право по согласованию с Арендодателем производить отделимые улучшения Имущества.

5.4. Арендатор в течение срока аренды имеет право производить неотделимые улучшения или изменения Имущества только по письменному согласованию с Арендодателем.

5.5. Улучшения Имущества могут проводиться только в пределах нежилого помещения и не должны затрагивать никакой части внешних и капитальных конструкций здания в том числе, инженерных сетей Арендодателя.

5.6. Арендатор имеет право усовершенствовать в нежилом помещении системы электроснабжения, водоснабжения при условии согласования с соответствующими эксплуатирующими организациями и Арендодателем.

5.7. Арендатор имеет право устанавливать, монтировать, содержать и использовать в нежилом помещении необходимое оборудование, приспособления для торговли и деловой деятельности, системы и оборудование для охраны, и другую собственность. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Имущества или другой собственности, сдаваемой в аренду в соответствии с настоящим Договором, и остается собственностью Арендатора. Вся такая собственность и оборудование, установленные Арендатором в помещениях, должны быть им убраны до даты подписания акта возврата Имущества.

5.8. Затраты Арендатора на улучшения Имущества не включаются в арендную плату и производятся им за свой счет.

5.9. По истечении срока аренды, а также при досрочном расторжении Договора, Арендатор обязан произвести передачу Арендодателю неотделимых улучшений. При этом стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в нежилом помещении, возмещению со стороны Арендодателя не подлежит.

## 6. ПЕРЕПЛАНИРОВКА ИМУЩЕСТВА

6.1. Перепланировка Имущества Арендатором, без письменного разрешения Арендодателя, запрещена. Если характер перепланировки требует получения разрешения уполномоченных органов власти, такое разрешение должно быть получено Арендатором до начала перепланировки.

6.2. Под перепланировкой понимается демонтаж, перенос либо установка новых стен, перенос санузлов, дверных проемов и окон, а также любое изменение инженерных коммуникаций.

6.3. В случае осуществления перепланировки без письменного разрешения Арендодателя, Арендатор обязуется за свой счет в течение установленного Арендодателем срока выполнить работы по приведению Имущества в исходное состояние, а также возместить ущерб, причиненный такой перепланировкой, Арендодателю и третьим лицам.

## 7. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ

7.1. Арендатор имеет право на размещение на фасаде и внутри имущества вывесок с наименованием Арендатора и с указанием на характер и род деятельности Арендатора. Проекты и макеты таких вывесок, включающие их окончательный размер, вид, характер и материалы должны быть письменно согласованы с Арендодателем до момента их размещения.

7.2. Арендатор обязан в течение всего срока аренды за свой счет содержать в надлежащем состоянии собственные вывески, размещенные согласно условиям настоящего Договора, письменно согласовав с Арендодателем размер, вид, характер и расположение таких вывесок.

7.3. Арендатор имеет право пользоваться адресом здания, в котором расположено Имущество в целях рекламы своей деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации о рекламе и рекламной деятельности.

7.4. Арендатор не имеет права размещать в местах общего пользования, на фасаде и крыше здания наружную рекламу без письменного согласования с Арендодателем.

7.5. Арендатор имеет право ссылаться на фирменное наименование Арендодателя в течение срока аренды в рекламе, информационных брошюрах по согласованию с Арендодателем.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды, или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Имущества в аренду.

8.2. В случае просрочки платежей по настоящему Договору (арендная плата, плата за дополнительные услуги, оговоренные сторонами, и т.п.) Арендатор обязан по требованию Арендодателя заплатить пеню в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от размера неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

8.3. За нарушение сроков внесения обеспечительного взноса в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, Арендатору начисляется пени из расчета 1 (один) процент от невнесенной в установленный срок суммы за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока платежа, до дня фактического погашения указанной задолженности в полном объеме.

8.4. За несвоевременное освобождение арендуемой площади по окончании срока аренды Арендодатель вправе потребовать от Арендатора пеню в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от размера арендной платы за каждый день просрочки.



8.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны возмещают друг другу причиненный ущерб. Ущерб возмещается сверх неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором.

8.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества в течение срока действия настоящего Договора найма несет Арендатор.

8.7. Ответственность Сторон за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, вызванное действием непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## 9. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор прекращается в связи с истечением срока действия Договора, в связи с расторжением Договора по инициативе любой из Сторон, в связи с отказом Арендодателя от исполнения Договора.

При внесении в настоящий Договор изменений прекращают действовать отдельные положения Договора, новая редакция которых установлена соглашением об изменении Договора, с даты вступления в силу указанного соглашения.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут на основании письменного соглашения Сторон в любое время. В таких случаях Сторона настоящего Договора, заинтересованная в изменении или расторжении настоящего Договора, не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты изменения или расторжения Договора должна представить другой стороне проект соглашения об изменении или расторжении Договора, составленный в письменной форме.

9.3. Соглашение об изменении или расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только в случае отказа другой Стороны на предложение об изменении или расторжении Договора, либо неполучения ответа в течение 5 (пяти) календарных дней со дня, следующего за днем получения предложения об изменении или расторжении Договора.

9.4. Расторжение Договора по соглашению Сторон совершается в письменной форме.

Сторона, получившая проект указанного соглашения, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней (с учетом п. 9.2. настоящего договора) подписать соглашение или представить другой Стороне свои письменные возражения.

В случае подписания соглашения об изменении или расторжении настоящего Договора Стороной, получившей проект указанного соглашения, соответствующее соглашение об изменении или расторжении настоящего Договора вступает в силу с даты, указанной в соглашении.

9.5. Арендатор вправе расторгнуть в любое время настоящий Договор в соответствии с условиями п. 2.4.3.

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию любой из Сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.7. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

9.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора и потребовать от Арендатора возмещения причиненных убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), без возврата уплаченной арендной платы и обеспечительного взноса, а также требовать освобождения Имущества, в случаях:

9.8.1. Невнесения Арендатором в установленный срок обеспечительного взноса или внесения указанного обеспечительного взноса не в полном размере.

9.8.2. В случае невнесения арендной платы более 2 (двух) раз по истечении установленного Договором срока платежа или внесения такой платы не в полном размере.

9.8.3. Разрушения или порчи Имущества Арендатором.

9.8.4. Умышленного или неосторожного повреждения Арендатором Имущества, а также общего имущества в многоквартирном доме, в котором находятся нежилые помещения.

9.8.5. Создания Арендатором препятствий к осуществлению прав Арендодателя, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

9.8.6. Проведения без согласования с Арендодателем перепланировки и (или) переустройства Имущества.

9.8.7. Использования Имущества в незаконных целях, включая, но, не ограничиваясь, незаконным хранением наркотических средств, укрывательства беглецов, незаконное хранение огнестрельного оружия, взрывчатых веществ и т.д.

9.8.8. В случае наличия задолженности за жилищно-коммунальные услуги (управляющая организация, электроснабжение и т.д.).

9.8.9. В случае неисполнения п. 2.3.2. настоящего Договора.

9.9. В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора, по причинам указанным в п. 9.8. настоящего Договора, Договор считается расторгнутым с даты вручения Арендатору письменного отказа Арендодателя от исполнения Договора, при этом арендная плата начисляется Арендатору до момента подписания Акта приема-передачи Имущества обеими Сторонами.

9.10. В случае расторжения или окончания срока действия настоящего Договора Арендатор должен освободить Имущество и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа, освобожденное от какого-либо оборудования и имущества Арендатора с устранением повреждений Имущества, вызванных демонтажем оборудования и иного имущества Арендатора, нарушающих целостность стен, пола, потолка и/или Инженерных сетей Арендодателя.

При наличии задолженности по арендной плате или иным платежам, Арендатор обязан выплатить все задолженности в полном объеме до подписания акта приема-передачи нежилых помещений, при этом Арендатор не освобождается от обязанности оплатить арендную плату за период совершения указанных действий.

9.11. Акт приема-передачи Имущества от Арендатора Арендодателю подписывается после освобождения нежилых помещений от имущества Арендатора и устранения повреждений, причиненных в результате демонтажа оборудования, оплаты задолженности.

Если Арендатор не устранит указанные повреждения и/или не освободит нежилые помещения, Арендодатель подписывает Акт приема-передачи в одностороннем порядке с указанием всех повреждений, установленных в ходе приемки-передачи Имущества, и направляет его Арендатору заказным письмом с уведомлением. С даты, указанной в акте приема-передачи, Имущество считается переданным Арендодателю, при этом Арендодатель прекращает предоставление доступа Арендатору в нежилые помещения, опечатав их, и рассматривает оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжается им по своему усмотрению, а также самостоятельно устраняет все повреждения за счет обеспечительного взноса. Арендатор обязан возместить Арендодателю в течение 10 (десяти) дней с даты получения претензии издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой, в том числе расходы на устранение повреждений, которые не были покрыты за счет обеспечительного взноса.

9.12. Имущество считается фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи нежилых помещений.

## 10. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

10.1. Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомлять Арендодателя о наступлении следующих событий:

смена лица, уполномоченного от имени Арендатора подписать дополнения и приложения к настоящему Договору;

получение от третьего лица копии искового заявления, содержащего обращение к суду признать Арендатора несостоятельным (банкротом);

принятие арбитражным судом вышеуказанного заявления к производству;

принятие уполномоченным органом Арендатора решения о ликвидации Арендатора или его реорганизации.

10.2. Арендодатель должен своевременно информировать Арендатора о любых изменениях, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

10.3. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение трех дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору, а также предоставить соответствующим образом заверенные копии измененных документов.

10.4. Все требования и уведомления, а также иные сообщения, намерения, направленные Сторонами друг другу в течение всего срока действия настоящего Договора, должны быть подписаны уполномоченным на подписание соответствующих документов лицом.

10.5. Если сообщение Стороны содержит предложение и/или требование об изменении условий настоящего Договора или его расторжении, то к такому сообщению должна быть приложена печать Стороны-отправителя.

10.6. Стороны устанавливают, что все сообщения и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть составлены в письменном виде на русском языке и вручены лично или направлены заказным письмом с уведомлением о доставке, либо переданы по факсу или электронной почте Стороне, которая должна получить сообщение или уведомление.

10.7. Уведомление считается полученным при отправке заказным письмом с уведомлением о вручении - в дату, указанную в уведомлении о вручении отправления адресату, в случае возврата письма с отметкой о неполучении письма контрагентом – в дату отправки письма.

10.8. Все уведомления и сообщения должны направляться по адресам, указанным в разделе 12 настоящего Договора.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор и все Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами относительно условий аренды Имущества. Все последующие изменения, добавления, поправки будут иметь силу только в случае, если они будут оформлены в письменном виде, должным образом подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке. Все дополнения и Приложения к Договору являются его неотъемлемыми и составными частями.

11.2. Все необходимые по настоящему Договору согласования и уведомления Стороны осуществляют в письменном виде.

11.3. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Предоставление документов в Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и совершение иных действий, необходимых для государственной регистрации Договора, возлагается на Арендодателя и Арендатора. Расходы по регистрации настоящего Договора Арендатор и Арендодатель несут в равных частях.

11.4. Стороны примут все меры для разрешения споров и разногласий, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, путем переговоров с оформлением достигнутых решений дополнительными соглашениями.

Если переговоры не приведут к достижению соглашений в течение 10 (десяти) календарных дней с момента возникновения спора, спор выносится заинтересованной Стороной на рассмотрение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

11.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

11.6. Настоящий Договор имеет следующие Приложения, являющиеся неотъемлемыми частями Договора:

Приложение № 1 – План нежилых помещений;

Приложение № 2 - Акт приема-передачи нежилых помещений;

Приложение № 3 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности Сторон по системам нежилого помещения;

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Арендатор:

---

---

---

---

---

---

---

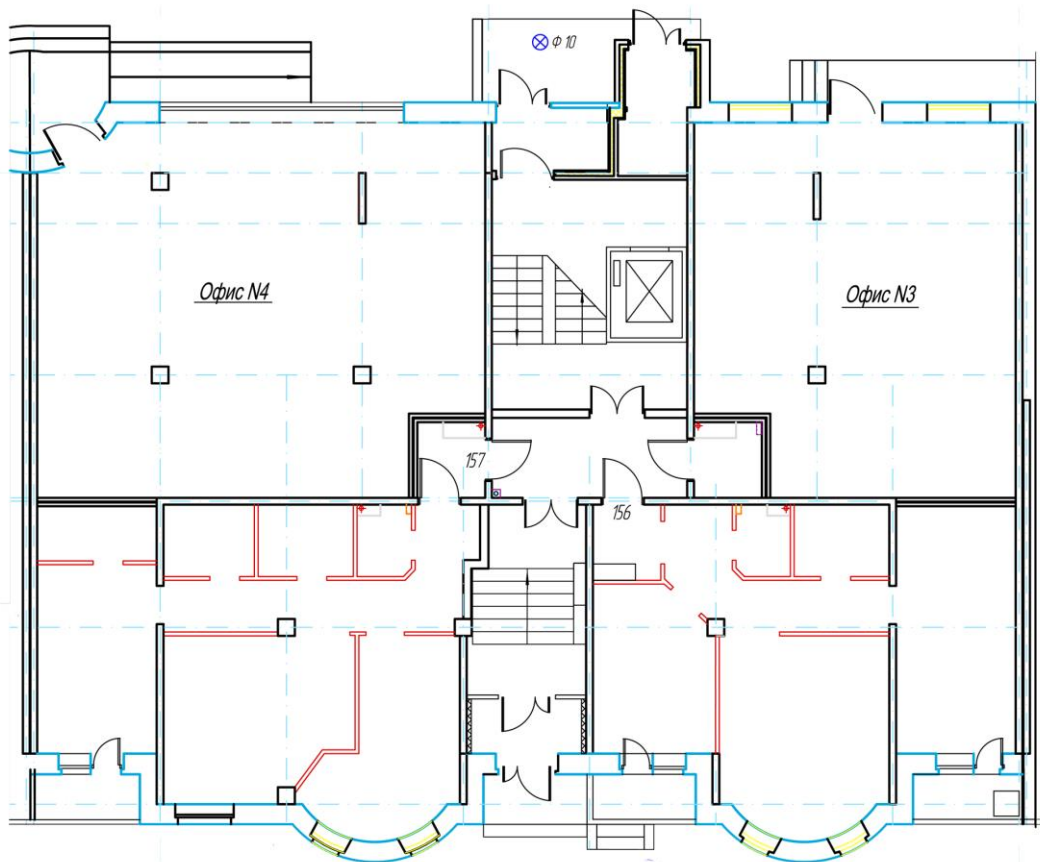
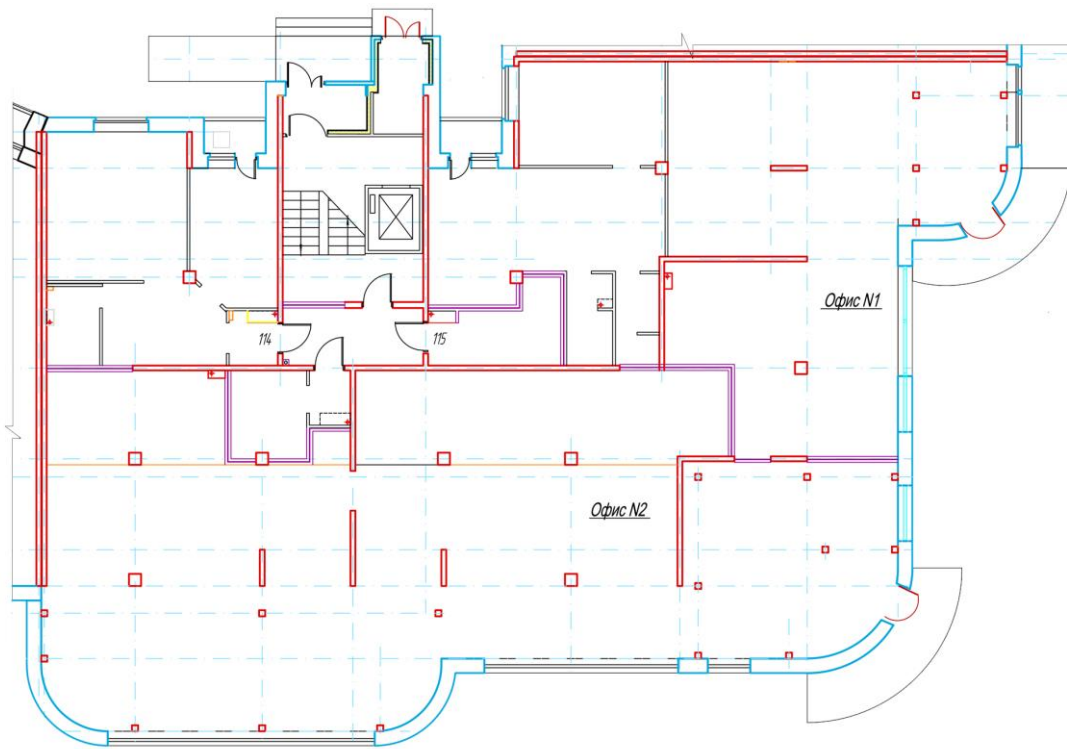
---

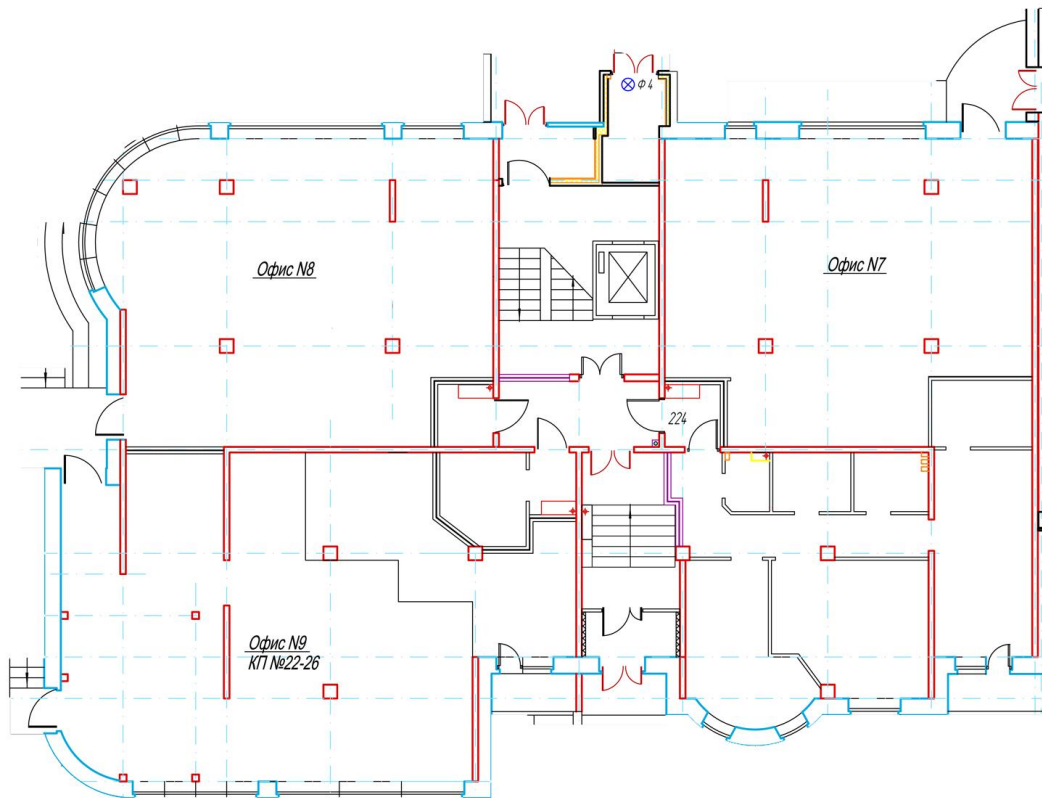
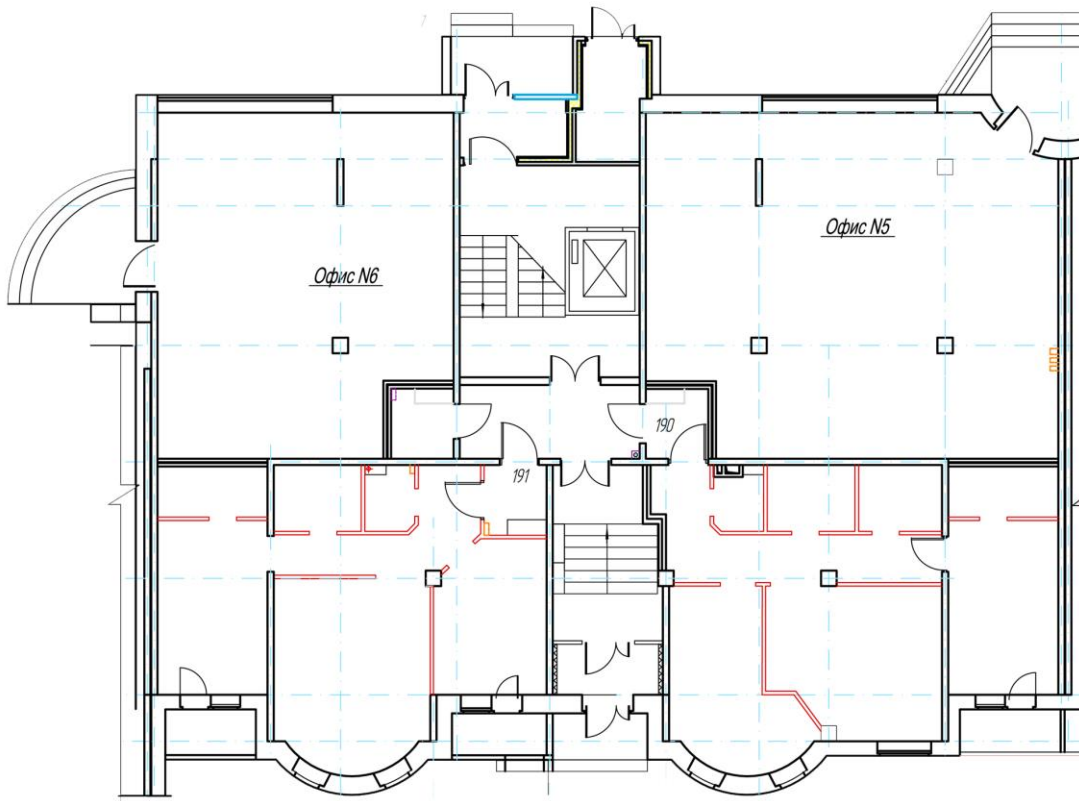
---

---

---

План-схема нежилых помещений





**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ/АКТ ВОЗВРАТА  
к договору аренды нежилых помещений от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

г. Пыть-Ях

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2», далее именуемое «Арендодатель», в лице Ткаченко Александра Викторовича, действующего на основании доверенности № 86 АА 2623938, выданной нотариусом Ханты-Мансийского нотариального округа О.Н. Дериш 11 декабря 2018 года, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, далее именуемое «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, (совместно именуемые – Стороны) заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии, с договором аренды нежилых помещений от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., Арендодатель передал/принял, а Арендатор принял/передал нежилые помещения №№ 1-9 расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Пыть-Ях, микрорайон 5 «Солнечный», дом 19, корпус 2 (далее – нежилые помещения):

2. Нежилые помещения полностью свободны от имущества и личных вещей Арендодателя и/или третьих лиц.

3. При подписании настоящего Акта Арендодатель передал/принял, а Арендатор принял/передал ключи от входной двери в нежилые помещения в следующем количестве:

Нежилое помещение №1 - \_\_\_\_ шт., общей площадью \_\_\_\_ кв.м  
Нежилое помещение №2 - \_\_\_\_ шт., общей площадью \_\_\_\_ кв.м  
Нежилое помещение №3 - \_\_\_\_ шт., общей площадью \_\_\_\_ кв.м  
Нежилое помещение №4 - \_\_\_\_ шт., общей площадью \_\_\_\_ кв.м  
Нежилое помещение №5 - \_\_\_\_ шт., общей площадью \_\_\_\_ кв.м  
Нежилое помещение №6 - \_\_\_\_ шт., общей площадью \_\_\_\_ кв.м  
Нежилое помещение №7 - \_\_\_\_ шт., общей площадью \_\_\_\_ кв.м  
Нежилое помещение №8 - \_\_\_\_ шт., общей площадью \_\_\_\_ кв.м  
Нежилое помещение №9 - \_\_\_\_ шт., общей площадью \_\_\_\_ кв.м

4. Стороны зафиксировали на момент приема-передачи нежилых помещений следующие показания индивидуальных приборов учета:

№ нежилого помещения	Электрический счетчик		Счетчик ГВС	Счетчик ХВС	Тепловой счетчик
	день	ночь			
Нежилое помещение № 1					
Нежилое помещение № 2					
Нежилое помещение № 3					
Нежилое помещение № 4					
Нежилое помещение № 5					
Нежилое помещение № 6					
Нежилое помещение № 7					
Нежилое помещение № 8					
Нежилое помещение № 9					

5. На момент составления Акта Помещение находится в технически исправном/неисправном состоянии (если Помещения находятся в технически неисправном состоянии, то это указывается в дефектной ведомости, которая является приложением к Акту).

6. Арендодатель имеет/не имеет (если претензии имеются, то они отражаются в дефектной ведомости, которая будет являться приложением к Акту) претензий к состоянию Помещения.

Арендодатель:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(подпись) / (ФИО)

Арендатор:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(подпись) / (ФИО)

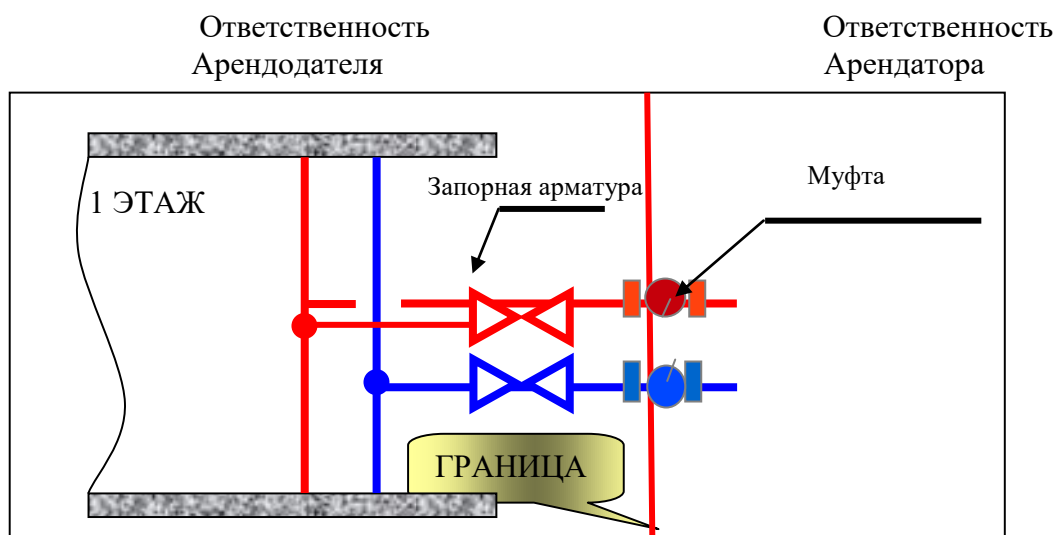


Акт разграничения эксплуатационной ответственности Сторон по системам нежилого помещения

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2», далее именуемое «Арендодатель», в лице Ткаченко Александра Викторовича, действующего на основании доверенности № 86 АА 2623938, выданной нотариусом Ханты-Мансийского нотариального округа О.Н. Дериш 11 декабря 2018 года, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, далее именуемое «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, (совместно именуемые – Стороны) заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. По системе **холодного и горячего водоснабжения** граница эксплуатационной ответственности Арендатора находится на муфтах присоединения водосчетчиков со стороны Арендодателя. Учет потребленной воды производится по контрольным приборам учета, установленным в помещении Арендатора. Установку контрольных приборов учета на границе ответственности производит Арендодатель.

СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ

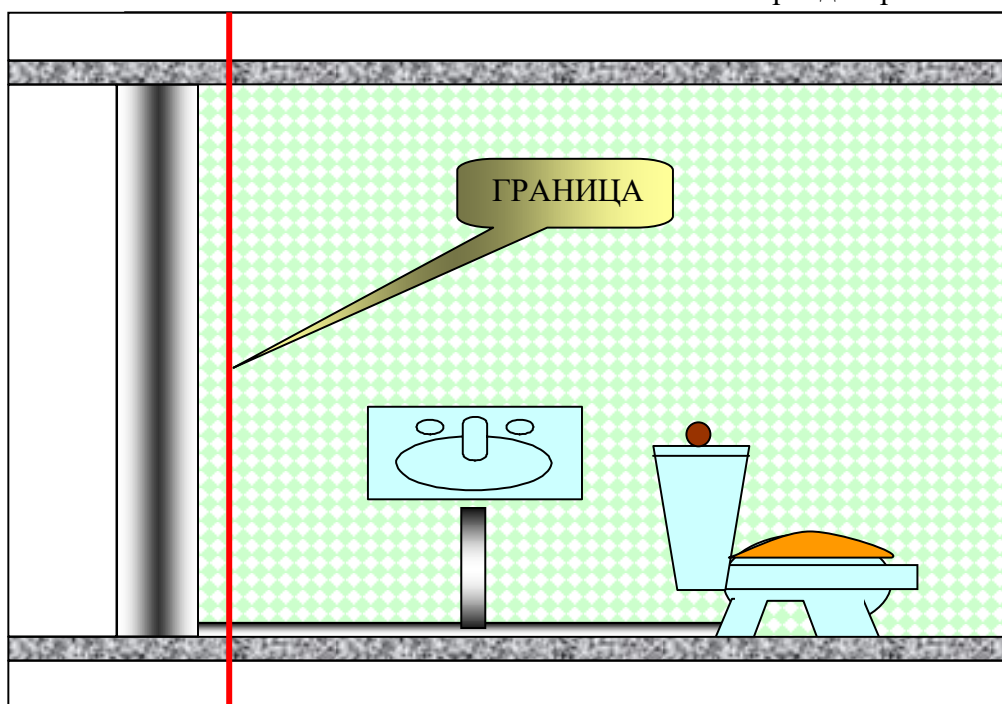


2. По системе **водоотвода (канализации)** границей эксплуатационной ответственности сторон является место присоединения отвода к межэтажному стояку здания.

#### СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ

Общедомовые сети

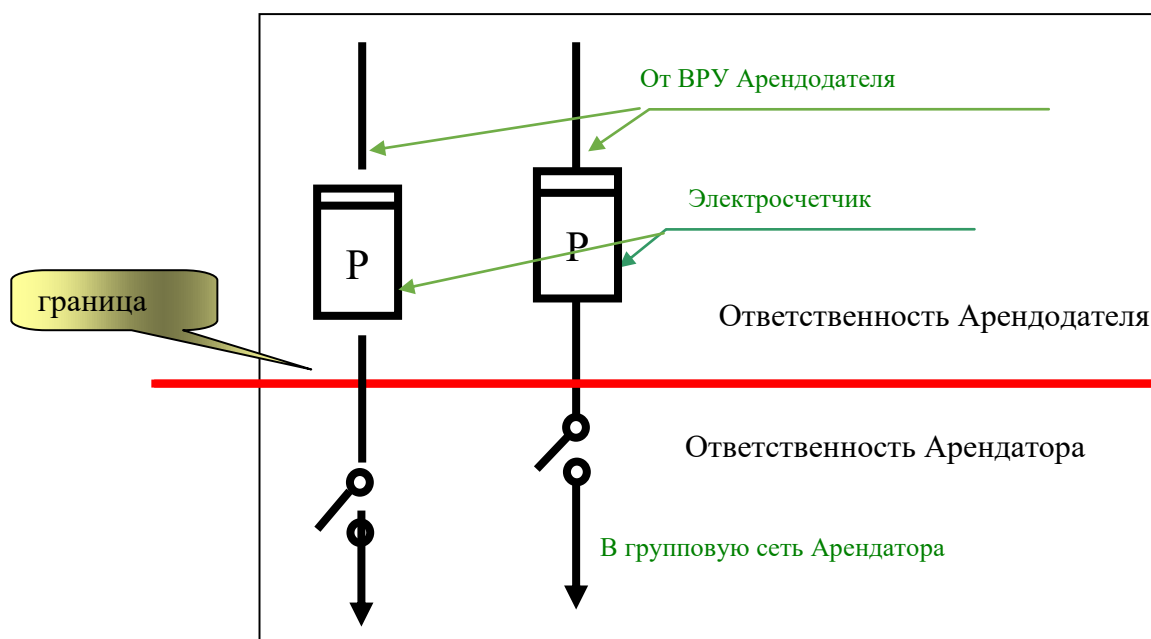
Ответственность  
Арендатора



3. По системе **радиаторного отопления** Арендодатель несет полную эксплуатационную ответственность. Арендатор отвечает за сохранность оборудования, расположенного в Помещении.

4. По системе **электроснабжения** Арендатор несет полную эксплуатационную ответственность от выходных наконечников приборов учета, расположенного в распределительном щите помещения Арендатора, а также отвечает за сохранность оборудования, расположенного в Помещении.

#### СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ



5. Все **транзитные инженерные коммуникации**, проходящие через Помещение, относятся к зоне ответственности Арендодателя. Арендатор отвечает за сохранность оборудования, расположенного в Помещении и несет эксплуатационную ответственность в случае повреждения данных систем по своей вине.

Арендодатель:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(подпись) / (ФИО)

Арендатор:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(подпись) / (ФИО)