|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДАЮ |
|  | Генеральный директор ООО «Ситэк» |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | А.А. Ахметов22 марта 2016 г. |

**Документация**

о проведении закупки у единственного поставщика:

аренда нежилого офисного помещения

для нужд ООО «Ситэк»

Москва 2016 г.

Содержание

[1. Информационная карта закупки. 3](#_Toc387929726)

[2. Проект договора. 4](#_Toc387929727)

**1. Информационная карта закупки.**

|  |  |
| --- | --- |
| **1** | **Наименование Заказчика, контактная информация** |
|  | Общество с ограниченной ответственностью «Ситэк»Адрес места нахождения: 117246, г. Москва, Научный проезд, д. 12, офис 70.Юридический адрес: 109004, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 2/10, стр.1 ИНН 7705807029, КПП 770501001, адрес сайта: [www.sitek-online.ru](http://www.sitek-online.ru). Контактное лицо: Ахметов Александр Альбертовичэл. почта: sitek33@mail.ru, тел. (495) 334-16-03, факс (495) 334-19-98 |
| **2** | **Вид и предмет закупки, требования к предоставляемым услугам** |
|  | Закупка у единственного поставщика аренды нежилого офисного помещения, расположенного по адресу: 117246, г. Москва, Научный проезд, д. 12.**ОКВЭД2** 68.20.2 **ОКПД2** 68.32.13.000 |
| **3** | **Место, условия и сроки предоставления услуг** |
|  | Место предоставления услуг: г. Москва, Научный проезд, дом 12Условия предоставления услуг: согласно проекту договора. Срок предоставления услуг: с 01 мая 2016 г. по 31 марта 2017 г.  |
| **4** | **Начальная (максимальная) цена договора, порядок формирования цены, сроки и условия оплаты**  |
|  | Начальная (максимальная) цена договора: 1243578,11 (Один миллион двести сорок три тысячи пятьсот семьдесят восемь рублей 11 копеек).Сроки и условия оплаты: в соответствии с проектом договора. |
| **5** | **Требования к Участникам закупки** |
|  | Не предусмотрено данным способом закупки. |
| **6** | **Документы, входящие в состав заявки**  |
|  | Не предусмотрено данным способом закупки. |
| **7** | **Сведения о валюте, используемой для расчетов с подрядчиком** |
|  | Валюта, используемая для расчетов с подрядчиком – российский рубль. |
| **8** | **Срок подачи заявок на участие в закупке** |
|  | Не предусмотрено данным способом закупки. |
| **9** | **Место подачи заявок на участие в закупке**  |
|  | Не предусмотрено данным способом закупки. |
| **10** | **Размер обеспечения заявки и порядок его предоставления.**  |
|  | Не требуется. |
| **11** | **Дата и место рассмотрения заявок, поданных Участниками закупки, подведение итогов.** |
|  | Не предусмотрено данным способом закупки. |
| **12** | **Критерии оценки заявок на участие в закупке и порядок оценки и сопоставления заявок.**  |
|  | Не предусмотрено данным способом закупки. |
| **13** | **Переторжка.** |
|  | Не предусмотрено данным способом закупки. |
| **14** | **Обеспечение исполнения договора, размер и порядок предоставления обеспечения.** |
|  | Не требуется. |
| **15** | **Обеспечение гарантийных обязательств, размер и порядок его предоставления.**  |
|  | Не требуется. |

**2. Проект договора**

|  |
| --- |
| УТВЕРЖДАЮ |
| Генеральный директор ООО «Ситэк» |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| А.А. Ахметов |
|  22 марта 2016 г. |

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Проект)**

**АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**г. Москва**  **«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые также «Сторонами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ

 1.1. Арендодатель передает Арендатору в арендное пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Научный проезд, дом 12 (далее - Здание), **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее по тексту – Помещение), для использования под офис с режимом работы согласно Правилам Допуска и охраны Здания Арендодателя (Приложение № 4 к Договору), с примерным количеством лиц (сотрудников, посетителей) – 15 чел.

 Общая площадь Помещения: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м, включая толщину межкомнатных перегородок внутри арендуемого помещения и ½ (половину) толщины стен, смежных с соседними помещениями, в соответствии с поэтажным планом (Приложение № 1 к Договору)

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности (Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы №А-0007993 от 27.03.1997г.).

 1.2. Помещение передается Арендатору после зачисления им на расчетный счет (или внесения в кассу) Арендодателя денежных средств, предусмотренных п.2.5. Договора, а также после зачисления денежных средств на расчетный счет Предприятия технического обслуживания (далее - ПТО), согласно п. 2.4. Договора на техническое обслуживание № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2015 г.

 1.3. Приемка-передача Помещения оформляется подписанием, уполномоченными представителями обеих Сторон Акта приемки - передачи Помещения.

 1.4. Срок аренды устанавливается: **с первого мая две тысячи шестнадцатого года по тридцать первое марта две тысячи семнадцатого года.** Срок настоящего Договора может быть продлен Сторонами, в порядке, установленным действующим законодательством.

2. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

 **2.1. За пользование Помещением по настоящему Договору Арендатор уплачивает арендную плату, плату за услуги телефонной связи, а также иные платежи по Договору.**

 Счета за услуги телефонной связи и на компенсацию потребленной Арендатором электроэнергии, выставляются и, платежи по ним осуществляются в рублях.

 Все счета по настоящему Договору (за исключением указанных выше случаев) выставляются в условных единицах и платежи по ним, осуществляются в рублях по курсу условной единицы на день платежа (фактического зачисления средств на расчетный счет Арендодателя или их внесения в кассу Арендодателя).

 Курс условной единицы – эквивалент одной условной единицы в рублях.

 Курс условной единицы, для целей настоящего Договора, принимается сторонами, как курс доллара США, установленный ЦБ России на день платежа, но не ниже значения 38,50 рубля за условную единицу.

 В случае если значение курса условной единицы, выше 38,50 рубля, все платежи по настоящему Договору, устанавливаемые в условных единицах, осуществляются по курсу 38,50 рубля.

 2.2. Ставка арендной платы по настоящему Договору устанавливается в размере:  **331,8** (Триста тридцать одна целая восемь десятых) условных единиц за 1 (один) кв. м в год, или **27,65** (Двадцать семь целых шестьдесят пять сотых)условных единиц за 1 кв.м в месяц. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем УСН (упрощенной системы налогообложения).

 Арендодатель вправе в одностороннем порядке пересмотреть размер арендной платы. При этом Арендодатель, в срок, не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней, до предполагаемого дня введения нового размера арендной платы, направляет Арендатору соответствующее уведомление. Указанный в настоящем абзаце срок уведомления о новом размере арендной платы исчисляется с момента направления соответствующего уведомления.

 Если Арендатор не согласен с новым размером арендной платы, он обязан уведомить об этом Арендодателя в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления о введении нового размера арендной платы, и освободить занимаемое помещение на тридцать первый календарный день с момента получения уведомления от Арендодателя. В этом случае Арендатор, до момента освобождения помещения уплачивает арендную плату по ставке, имевшей место до ее последнего изменения.

 В случае, если по истечении 7 (семи) календарных дней, с момента получения Арендатором уведомления о введении нового размера арендной платы, Арендодатель не получил ответа Арендатора, новый размер арендной платы считается принятым Арендатором.

 2.3. Техническое обслуживание Помещения, осуществляется ПТО и оплачивается Арендатором в рамках соответствующего договора с ПТО.

 2.4. Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно в срок не позднее пяти банковских дней со дня выставления счета Арендодателем. Указанный счет выставляется в первый рабочий день месяца, за который производится оплата.

 2.5. Арендатору, в срок не позднее пяти банковских дней с момента подписания настоящего Договора, на основании выставленного счета, надлежит перечислить Арендодателю первый платеж по арендной плате за остаток текущего месяца, а также, предусмотренную п.п. 2.8 Договора гарантийную денежную сумму.

Платежи за неполный месяц аренды рассчитываются пропорционально числу дней в неполном месяце.

 2.6. Арендатору, на основании Дополнительного соглашения, за плату, могут быть предоставлены в пользование телефонные номера.

 2.7. Оплата услуг телефонной связи, производится Арендатором по действующим тарифам соответствующих операторов телефонной связи, которые включают в себя:

 а) стоимость услуг местной телефонной связи (плата за абонентскую линию, плата за базовый объем местных телефонных соединений; повременная оплата сверх базового объема местных телефонных соединений; плата за услуги справочно-информационного и иного характера);

 б) стоимость услуг международной и междугородной телефонной связи,

 и осуществляется Арендатором по факту за истекший месяц (на основе полученных Арендодателем счетов соответствующих операторов связи), в срок не позднее пяти банковских дней с момента выставления ему Арендодателем соответствующего счета.

 2.7.1. В случае, если платежи (за пользование услугами телефонной связи) на последний день истекшего месяца, превышают сумму эквивалентную пятистам условных единиц, Арендодатель вправе выставить Арендатору счет на оплату услуг телефонной связи за следующий/текущий месяц на условиях предоплаты в размере фактической суммы платежа (уплаченной или начисленной) за предыдущий месяц. Арендатор оплачивает указанный счет, в срок не позднее пяти банковских дней со дня его выставления.

 По итогам соответствующего месяца производится перерасчет.

 2.8. В целях обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору Арендатор в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора вносит Арендодателю в качестве задатка денежную сумму (далее – «Гарантийная денежная сумма», «ГДС») по Соглашению о гарантийной денежной сумме (Приложение №6 к Договору, являющееся его неотъемлемой частью) в счет причитающихся с Арендатора по Договору платежей. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем УСН (упрощенной системы налогообложения).

 Гарантийная денежная сумма фиксируется в условных единицах путем деления данной суммы в рублях на курс условной единицы, рассчитываемой согласно п.2.1. Договора.

 2.8.1. Арендодатель принимает Гарантийную денежную сумму и вправе обратить в свою собственность указанную сумму или ее часть только в случаях и порядке, указанных в настоящем Договоре. Арендодатель вправе использовать Гарантийную денежную суммув одностороннем порядке для погашения задолженности Арендатора по всем видам платежей (в т.ч. пеней и штрафов), как по настоящему Договору, так и по договору с ПТО (при получении Арендодателем соответствующего уведомления от ПТО).

 2.8.2. Гарантийной денежной суммой обеспечивается исполнение обязательств Арендатора по Договору, согласно Приложения №6 к Договору, являющегося его неотъемлемой частью.

2.8.3. Гарантийная денежная сумма после удержания из нее всех причитающихся с Арендатора платежей, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением указанных Договоров, подлежит, восполнению Арендатором до установленного настоящим Договором размера, в срок, не позднее пяти банковских дней со дня выставления соответствующего счета.

На Гарантийную денежную сумму не подлежат начислению проценты за все время нахождения ее у Арендодателя.

 2.9. При прекращении (расторжении) Договора Гарантийная денежная сумма (ее неиспользованная часть) подлежит возврату Арендатору, если иное не предусмотрено Договором.

 Гарантийная денежная сумма, после удержания из нее всех причитающихся с Арендатора платежей по Договору (в т.ч. вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по Договору), а также при условии подписания Арендатором Акта приемки-передачи (возврата) помещения и получения Арендодателем подписанного Арендатором Акта, возвращается Арендатору в срок, не позднее **3 (трех) банковских дней** с момента подписания обеими Сторонами Акта сверки расчетов по Договору.

 Акт сверки расчетов по Договору составляется Арендодателем и направляется в адрес Арендатора, в срок не позднее **5 (пяти)** рабочих дней с момента получения Арендодателем счетов (в т.ч. счетов за услуги телефонной связи, использованной Арендатором до момента фактического освобождения Помещения) телефонной связи соответствующих операторов связи.

 В случае, если по истечении **пяти** календарных дней с момента направления Арендодателем Арендатору Акта сверки расчетов по Договору, Арендатор по каким -либо причинам не подписал его со своей стороны, и не представил Арендодателю свои мотивированные возражения по указанному Акту, Акт сверки расчетов считается принятым Арендатором на **6-ой** календарный день с момента его направления Арендатору, в редакции, Арендодателя.

 2.10. Нормативный расход потребляемой электроэнергии Арендатором устанавливается в размере **10,0** кВт/час за 1 кв.м. в месяц, а на все Помещение с учетом его площади - **1062** кВт/час в месяц. Потребление электроэнергии свыше указанного норматива допускается только с письменного согласия Арендодателя.

 Потребление электроэнергии Арендатором, как в пределах норматива, так и свыше него, осуществляется за отдельную плату и компенсируется Арендодателю, в срок не позднее пяти банковских дней со дня выставления Арендатору соответствующего счета.

 **2.10.1. Расчет компенсации производится Арендодателем на основании показаний исправного неповрежденного электросчетчика (имеющего неповрежденную пломбу Арендодателя). Порядок снятия показаний электросчетчика, а также ответственность Арендатора за его правильную эксплуатацию и сохранность (если он находится в границах эксплуатационной ответственности Арендатора), согласован Сторонами в Приложении №3 к Договору (Актом разграничения эксплуатационной ответственности и ответственности за сохранность электроустановок)**

 **Компенсация за потребленную электроэнергию, производиться по тарифам за электроэнергию, установленным уполномоченными органами Российской Федерации и г. Москвы для Арендодателя, как Абонента по договору электроснабжения.**

 **2.10.2. При приемке-передаче Помещения, а также, по требованию Арендодателя в любое время, в течение срока действия Договора Стороны актируют:**

 **1) факт установки или наличия ранее установленного электрического счётчика;**

 **2) наличие на электросчетчике соответствующей пломбы;**

 **3) показания электросчётчика на начало срока действия Договора по Акту установки, опломбирования и снятия показаний электрического счётчика (Приложение № 7 к Договору).**

 2.10.3. В случае, если электросчетчик установлен на группу помещений, в которую наряду с другими входит Помещение Арендатора, расход потребляемой Арендатором электроэнергии и компенсация за нее, рассчитываются путём умножения потреблённой электроэнергии соответственно в натуральном и денежном выражении по всей группе помещений на долю площади Помещения Арендатора в общей площади группы помещений. По просьбе Арендатора указанный расчет передается ему одновременно со счетом на компенсацию потребленной электроэнергии.

 2.10.4. В случае, если электросчетчик вышел из строя, расчет компенсации за потребленную электроэнергию, осуществляется исходя из среднего месячного показателя потребления электроэнергии за три месяца, предшествовавших месяцу, когда электрический счетчик вышел из строя.

 2.11. Выставляемые по настоящему Договору счета, принимаются под роспись уполномоченным представителем Арендатора (с указанием даты принятия, фамилии и должности, лица, получившего счет).

 Одновременно с подписанием настоящего Договора, Арендатор обязан представить Арендодателю утвержденный список лиц, уполномоченных на получение счетов по настоящему Договору с образцами их личных подписей, в противном случае, любой их сотрудников Арендатора, принявший счет, будет считаться уполномоченным на указанные действия Арендатором.

2.12. Датой оплаты всех платежей по настоящему Договору является дата зачисления средств на расчетный счет или внесения в кассу Арендодателя.

2. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

  **3.1. Арендодатель обязан:**

 а) предоставить Арендатору Помещение, указанное в п. 1.1. Договора;

 б) предоставить Арендатору возможность получать услуги по снабжению электричеством, водой, отоплением, телефонной связью, услуги по техническому обслуживанию и иные услуги при условии полной и своевременной оплаты арендной платы и других платежей по настоящему Договору.

 В случае несвоевременной и/или неполной оплаты арендной платы и других платежей по настоящему Договору предоставление Арендатору указанных услуг не гарантируется.

 Арендодатель не несет ответственности за выполнение договорных обязательств организациями, оказывающими услуги по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, телефонной связи, другие коммунальные услуги, а также сторонних организаций по обслуживанию.

 **3.2. Арендатор обязан:**

 а) использовать **Помещение** только в соответствии с целевым назначением **Помещения**, указанным в п.1.1. Договора;

 б) поддерживать и эксплуатировать **Помещение** в полной исправности, обеспечивать сохранность и надлежащее техническое и санитарное состояние **Помещения**.

 При невыполнении Арендатором условий настоящего пункта Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке. При этом сумма первого платежа (согласно п.2.5.) и гарантийная денежная сумма (п. 2.8.) Арендатору не возвращается.

 в) устранять своими силами и за собственный счет последствия аварий в **Помещении**, произошедших по вине Арендатора (в.т.ч. произошедших в результате бездействия Арендатора), а также принимать меры по предотвращению аварий, произошедших по вине Арендатора.

 г) одновременно с заключением настоящего Договора заключить Договор на техническое обслуживание с ПТО по указанию Арендодателя, а также, нести необходимые расходы на содержание **Помещения**, в том числе прямо не указанные в Договоре.

 д) соблюдать нормы и правила, установленные Договорами между Арендодателем и эксплуатационными организациями и организациями, оказывающими услуги телефонной связи, и нести полную ответственность за их нарушение;

 е) выполнять требования «Акта о разграничении эксплуатационной ответственности и ответственности за сохранность электроустановок (напряжением до 380В)» (Приложение №3); потреблять электроэнергию с учетом норматива, установленного п. 2.10. Договора.

 ж) соблюдать нормы и правила эксплуатации зданий и инженерных сетей, требования пожарных, санитарных, эксплуатационных, коммуникационных и иных государственных и муниципальных органов, а также уполномоченных коммерческих организаций, осуществляющих деятельность в указанных сферах на основании лицензий, установленные ими правила и нормативы, и нести в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором полную ответственность за их нарушение; строго выполнять Инструкцию о мерах пожарной безопасности в арендуемых помещениях ОАО «Гипронииздрав» (Приложение №5); правила пожарной безопасности, утвержденные компетентными государственными органами.

 з) своевременно и в полном размере оплачивать арендную плату, гарантийную денежную сумму, плату за услуги телефонной связи, другие платежи по настоящему Договору.

 и) обеспечивать доступ в занимаемое **Помещение** сотрудников Арендодателя, ПТО.

 к) не допускать действий (своих сотрудников и посетителей), нарушающих общественный порядок и препятствующих нормальной работе других предприятий и организаций, находящихся в Здании, соблюдать правила пользования арендуемыми помещениями и другие правила, устанавливаемые Арендодателем по пользованию Зданием, прилегающим земельным участком, в том числе выполнять «Правила допуска и охраны здания АО «Гипронииздрав» (Приложение №4 к Договору); обеспечивать необходимый режим работы своих сотрудников и посетителей без нарушения требований Арендодателя;

 л) передать Арендодателю комплект ключей (дубликатов) от входной двери Помещения по акту;

 м) передать Арендодателю доверенность на имя своего представителя на право получения адресованной (по адресу: г. Москва, Научный проезд, д.12) ему корреспонденции через секретаря Арендодателя.

 н) по истечении срока аренды передать Помещение Арендодателю по Акту приемки-передачи. При этом санитарное и техническое состояние помещения не должно быть хуже, чем на дату начала его использования Арендатором, с учетом нормального износа.

 В Акте приема-передачи, на момент его подписания, фиксируются показания электросчетчика.

о) в случае осуществления капитального ремонта здания Арендатор обязан (при получении уведомления от Арендодателя) осуществить демонтаж или переустановку кондиционеров в определенное Арендодателем место за свой счет, без компенсации Арендодателем затрат.

 **3.3. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя:**

 а) производить перепланировку **Помещения** и его отдельных частей, производить какие-либо изменения в неотъемлемых элементах **Помещения**, текущий и капитальный ремонт **Помещения**, осуществлять любые как отделимые, так и неотделимые его улучшения;

 Перед проведением ремонтных работ, а также работ по завозу и установке оборудования, письменно согласовать их с Арендодателем. Указанные работы производить с соблюдением требований пожарных, санитарных и иных государственных органов, при необходимости согласуя проводимые работы с этими и другими государственными органами. Арендатор обязан обеспечить Арендодателю возможность контроля за работами, а по их окончании подписать с Арендодателем Акт согласования произведенных работ.

 При невыполнении Арендатором условий настоящего пункта Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке. При этом сумма первого платежа (согласно п.2.5.) и гарантийная денежная сумма (п. 2.8.) Арендатору не возвращается.

 б) использовать арендуемое **Помещение** для совместной деятельности с третьими лицами или предоставлять **Помещение** в пользование третьим лицам;

 в) заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесения права на аренду **Помещения** или его части в уставной капитал предприятия и др.);

 г) осуществлять в здании (на арендуемых площадях, площадях общего пользования, на прилегающей территории) коммерческую и иную деятельность, связанную с продажей, отпуском товаров оказанием услуг, производством работ непосредственно сотрудникам и посетителям предприятий (организаций), расположенных в Здании в т.ч. по организации общественного питания, коммунальному, бытовому и торговому обслуживанию, ремонту, офисным услугам и иным услугам.

 д) осуществлять рекламную деятельность в здании вне арендуемых Помещений, на площадях общего пользования и прилегающей территории, в частности, вывешивать рекламные, информационные и иные объявления.

 е) устанавливать кондиционеры, вентиляционное и иное оборудование;

 ж) устанавливать торговое и производственное оборудование;

 з) подключать к телефонной сети телефакс, телетекст, видеотекст, модем, мини-АТС, телефонный аппарат с автоматическим определителем номера, иные устройства передачи данных и телематических служб, а также параллельные телефонные аппараты.

 и) устанавливать (дополнительно к существующим) пожарную и охранную сигнализации;

 к) устанавливать специальные устройства, требующие разрешения и/или сертификации соответствующих органов;

 л) ставить на стоянку грузовые автомобили, строительную, дорожную и другую крупногабаритную технику;

 м) устанавливать энергоемкое оборудование свыше 1000 ватт на единицу оборудования, а также в количестве, превышающем разрешенные нагрузки на электрическую сеть Помещения;

 н) допускать нахождение вооруженных сотрудников и посетителей Арендатора, представителей охранных предприятий;

 о) производить какие-либо технические действия в отношении установленного Арендодателем электросчетчика.

 3.4. Неотделимыми (без вреда для **Помещения**) улучшениями (п.п. «а» п.3.3. Договора) Стороны признают все улучшения, произведенные в отношении следующего (независимо от того, возможно ли такое отделение технически): конструкция и отделка пола, потолка, стен; выключатели, розетки, приборы освещения; окна, двери, их элементы; сантехническое оборудование; внутренние инженерные сети и оборудование, обеспечивающее электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение и т.д.; пожарная и охранная сигнализация; система телефонной связи; иные неотделимые улучшения.

 К неотделимым улучшениям по Договору относятся улучшения, направленные как на изменение существующих объектов (вышеперечисленные в настоящем пункте), так и на создание новых объектов.

 Стоимость неотделимых улучшений (включая затраты на производство этих улучшений), а также текущего или капитального ремонта, произведенных Арендатором, не возмещается Арендодателем (в том числе и при расторжении договора) и не засчитывается в счет уплаты арендной платы и иных платежей по Договору. Право собственности на неотделимые улучшения по прекращению действия Договора автоматически переходит к Арендодателю.

 3.5. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по своевременной и полной оплате арендной платы, и иных платежей, предусмотренных Договором имеет право:

 а) на заключение Договора аренды Помещения (при истечении срока действия настоящего Договора) на новый срок, в преимущественном порядке;

 б) досрочно расторгнуть Договор в порядке, установленном настоящим Договором;

 3.6. Арендодатель осуществляет текущий и капитальный ремонт **Помещения** в соответствии с собственным графиком. При необходимости Арендодатель информирует об этом Арендатора.

 3.7. Арендатор не вправе требовать от Арендодателя проведения каких бы то ни было дополнительных, не предусмотренных Договором, работ, оказания услуг или создания особых условий для осуществления своей деятельности.

 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

 4.1. За задержку перечисления Арендатором установленных настоящим Договором платежей (в т.ч. арендной платы, оплаты услуг телефонной связи, компенсации за потребленную электроэнергию), а также при просрочке восполнения гарантийной денежной суммы, Арендатор, по письменному требованию (счету) Арендодателя, уплачивает пеню в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от не перечисленной суммы за каждый день просрочки в течение первых 30 (тридцати) календарных дней и 1 % (один процент) за каждый последующий день.

 Пеня начисляется на всю сумму имеющейся задолженности (в т.ч. и при наличие у Арендодателя неиспользованной ГДС (п.п. 2.9 Договора), до момента погашения задолженности в полном объеме, либо до момента использования Арендодателем ГДС для погашения задолженности Арендатора. В случае, если ГДС не хватает для погашения задолженности Арендатора в полном объеме, пеня, предусмотренная настоящим пунктом, продолжает, начисляется на остаток задолженности.

 4.2. В случае, если при нарушении Арендатором установленных санитарных, противопожарных и иных требований, соответствующие штрафы накладываются на Арендодателя, Арендатор компенсирует их Арендодателю в полном размере, в порядке и сроки, предусмотренные четвертым абзацем п.п. 4.7 настоящего Договора.

 4.3. За не освобождение и/или отказ от передачи Арендодателю Арендатором занимаемого им **Помещения** в сроки и в порядке согласно настоящему Договору при прекращении или расторжении Договора, Арендатор по письменному требованию (счету) Арендодателя, уплачивает пеню в размере 10 (десять) процентов от месячной арендной платы за каждый день невыполнения своего обязательства по освобождению и/или сдаче **Помещения** Арендодателю, а также уплачивает Арендодателю штраф, в размере трехмесячной арендной платы.

 Уплата пени не освобождает Арендатора от обязанности освободить и/или передать Помещение Арендодателю, а также уплатить арендную плату, плату за услуги телефонной связи и иные платежи по настоящему Договору за период фактического использования **Помещения.**

 4.4. В случае просрочки Арендатором платежей, установленных настоящим Договором (в том числе, при просрочке восполнения гарантийной суммы), зачет вносимых Арендатором сумм для погашения задолженностей производится (независимо от указания назначения платежей в платежном документе) в следующей последовательности: выплата штрафов и пени по требованию государственных органов, указанных в п.п. 4.2 Договора, компенсация Арендодателю причиненного ущерба, уплата пеней и штрафов за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, восполнение гарантийной суммы, оплата услуг телефонной связи, компенсация расходов по электроснабжению Помещения, арендная плата.

 4.5. В случае просрочки уплаты Арендатором платежей по Договору на срок более 7 (семи) банковских дней, Арендодатель, вправе принять меры по ограничению доступа сотрудников Арендатора в Помещение (в т.ч. путем направления соответствующего распоряжения на контрольно-пропускной пост). Кроме того, при наличии просрочки, указанной в настоящем пункте, Арендодатель не гарантирует Арендатору возможность бесперебойно получать (в соответствии с п.п. «б» п. 3.1) услуги по снабжению электричеством, водой, отоплением, телефонной связью.

 Все выше перечисленное (в первом абзаце настоящего пункта), не освобождает Арендатора от уплаты необходимых платежей, предусмотренных настоящим Договором.

 Арендодатель не несет ответственности за возможный вред и убытки, причиненные имуществу Арендатора в вышеуказанных случаях.

 В случае, если арендатор не погасит образовавшуюся задолженность, в срок не позднее 15 (пятнадцати) банковских дней с момента ее образования, Арендодатель имеет право вскрыть переданное Арендатору в рамках настоящего Договора Помещение с целью удержания имущества Арендатора, до момента полного погашения имеющейся задолженности, на что Арендатор, подписывая настоящий Договор, выражает свое безусловное согласие.

 4.5.1. Арендодатель вправе воспользоваться иными способами обеспечения исполнения обязательств, предусмотренными действующим законодательством РФ.

 4.6. Арендодатель по требованию ПТО вправе применить к Арендатору все указанные в настоящем Договоре меры ответственности при невыполнении последним Договора с ПТО так, как если бы Арендатором нарушался настоящий Договор.

 4.7. В случае, неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности, в случае просрочки исполнения обязательств (в том числе по внесению необходимых платежей) по настоящему Договору, а также в случае причинения Арендатором убытков или ущерба, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора причиненный Арендодателю ущерб, убытки и неустойку (в виде штрафов, пеней и иных санкций).

 По факту причинения Арендатором Арендодателю ущерба, убытков, последний составляет соответствующий Акт и направляет его Арендатору. Арендатор обязан подписать указанный Акт, либо в срок не позднее трех рабочих дней направить Арендодателю свои обоснованные возражения, в противном случае Акт считается подписанным Арендатором на 4 –ый рабочий день со дня его получения от Арендодателя.

 Арендатор обязуется в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней, с момента подписания Акта, возместить Арендодателю причиненные ему убытки, путем перечисления указанных в Акте денежных средств на его расчетный счет.

 Штрафы и пени, предусмотренные настоящим Договором, уплачиваются Арендатором в срок, не позднее 5 (пяти) банковских дней, с момента получения от Арендодателя соответствующего требования.

 4.8. В случае гибели или повреждения Помещения, произошедших в результате действий или бездействия Арендатора, Арендатор возмещает причиненный Арендодателю ущерб в полном объеме. Кроме того, Арендатор несет ответственность за ущерб, Помещению, Помещениям других арендаторов, а также Зданию, в котором расположено Помещение, причиненный действиями сотрудников и посетителей Арендатора.

 4.9. В случае нарушения Арендатором положений п.п. 3.3. Договора он уплачивает штраф Арендодателю в размере 500 (пятьсот) условных единиц за каждое нарушение. В случае повторного нарушения Арендатором положений п.п. 3.3. Договора он уплачивает штраф в размере 1000 (одна тысяча) условных единиц.

 Арендодатель, помимо взыскания вышеперечисленных штрафов, вправе обязать Арендатора произвести демонтаж самовольно установленной техники, оборудования, рекламных счетов, вывесок, кондиционеров и т.п. Указанные работы производятся за счет Арендатора.

 4.10.Риск случайной гибели или случайного повреждения **Помещения** (в том числе в результате пожара, протечки, наводнения, удара молнии и др.) несет Арендатор. Арендатор вправе начинать восстановление (ремонт) **Помещения** только с согласия Арендодателя.

 Арендатор возмещает Арендодателю ущерб следующим образом:

 - если **Помещение** не подлежит восстановлению (для последующего использования в хозяйственных и коммерческих целях), размер ущерба рассчитывается исходя из 2 000 (Две тысячи) условных единиц за 1 кв.м. пострадавшей площади.

 - если **Помещение** подлежит восстановлению, размер ущерба рассчитывается исходя из 500 (Пятисот) условных единиц за 1 кв.м. пострадавшей площади.

 - если пострадали только отдельные неотъемлемые элементы пострадавшей площади (состав этих элементов идентичен составу неотъемлемых улучшений, указанных в п.3.4. Договора ), размер ущерба рассчитывается исходя из 100 (Ста) условных единиц за 1 кв.м. пострадавшей площади плюс сумма расходов непосредственно на ремонт или замену указанных элементов по существующим рыночным ценам и расценкам.

 Пострадавшей площадью является сумма площадей:

1. Помещения;
2. Помещений общего пользования, пострадавших в результате гибели или повреждения Помещения;
3. помещений других Арендаторов, пострадавших в результате гибели или повреждения Помещения.

Кроме того, Арендатор компенсирует Арендодателю сумму убытков, предъявленных ему к возмещению пострадавшими третьими лицами.

 Аналогичный порядок возмещения убытков используется в случае, если гибель или повреждение **Помещения** вызваны действиями или бездействием Арендатора.

 4.11. В случае просрочки внесения Арендатором арендной платы или ее части (а также иных платежей по Договору или их части) более одного раза на срок свыше 7 (семи) банковских дней, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два периода платежа (п.п. 2.4. Договора) вперед (без учета периода, по которому допущена просрочка).

 4.12. В случае признания настоящего Договора недействительным считается, что полученное по настоящему Договору Арендатором выражается в пользовании Помещением. Стоимость пользования Помещением равна величине арендной платы и иных платежей по настоящему Договору за период фактического пользования Арендатором Помещением.

 4.13. Арендодатель, в случае нарушения Арендатором условий Договора на ТО, вправе применить к Арендатору (при получении соответствующего обращения ПТО) все необходимые меры ответственности, предусмотренные настоящим Договором (как если бы Арендатором нарушались бы условия настоящего Договора).

4.14. Стороны подписанием настоящего Договора договорились, что проценты на сумму долга за период пользования любыми денежными средствами по любому денежному обязательству каждой из Сторон в рамках Договора в соответствии со ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не начисляются и не подлежат к уплате противоположной Стороне по Договору.

5. ПРЕКРАЩЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

 5.1. Договор прекращается в части прав Арендатора по пользованию **Помещением** по истечении срока аренды, указанного в Договоре. Арендатор обязан освободить занимаемое **Помещение** и передать его Арендодателю по Акту приемки-передачи, подписанному обеими Сторонами. Отказ Арендатора от подписания Акта приемки-передачи приравнивается к его не освобождению в срок и влечет применение санкций в соответствии с п.4.3. Договора.

 В Акте приемки-передачи Помещения (при расторжении настоящего Договора или при окончании срока его действия) может быть указан размер ущерба Помещению, коммуникациям, оборудованию и иным имущественным интересам Арендодателя (в частности, неполная оплата услуг телефонной связи), причиненный Арендатором за время пользования **Помещением**. Указанный ущерб подлежит предъявлению и возмещению в порядке, установленном Договором.

 5.2. Договор признается незаключенным в случае не перечисления, в порядке, предусмотренном Договором, денежных средств, предусмотренных п.2.5. Договора на расчетный счет Арендодателя, а также в случае не зачисления денежных средств на расчетный счет ПТО, согласно п. 2.4. Договора на техническое обслуживание.

 5.3. Настоящий договор может быть, досрочно расторгнут в следующих случаях:

 5.3.1. По соглашению Сторон.

 5.3.2. Арендодателем в одностороннем порядке, в случае, если Арендатор допускает разовую просрочку свыше 15 (пятнадцати) банковских дней по уплате арендной платы, оплаты услуг телефонной связи и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

 5.3.3. Арендодателем в одностороннем порядке в случае расторжения Арендатором договора с ПТО.

 5.3.4. Арендатором, с предварительным уведомлением Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней, до предполагаемой даты расторжения Договора. Указанный в настоящем пункте срок начинает исчисляться с момента получения Арендодателем соответствующего уведомления.

 5.3.5. Арендодателем в одностороннем порядке, при условии, если Арендатор в течение семи рабочих дней (со дня направления в адрес Арендатора соответствующего требования Арендодателя об устранении нарушения условий Договора, в т.ч., предусмотренные п.п. 3.2, 3.3) не устранил его и письменно не уведомил об этом Арендодателя. В указанном случае, на восьмой рабочий день (с момента направления Арендодателем соответствующего требования Арендатору) Договор расторгается и Арендатор, обязан освободить помещение и сдать его Арендодателю по Акту приемки-передачи.

 5.3.6. Арендодателем в случае, не выполнения Арендатором его требования о досрочном внесении арендной платы (п.п. 4.11 Договора). В указанном случае Договор расторгается на восьмой рабочий день (с момента направления Арендодателем соответствующего требования и счета Арендатору), в этот же день Арендатор, обязан освободить помещение и сдать его Арендодателю по Акту приемки-передачи.

 5.3.7. Арендодателем в одностороннем порядке по причинам технического и хозяйственного характера (например, в случае аварии или ее реальной угрозы, в целях предотвращения или устранения последствий аварии; при необходимости срочного проведения крупных ремонтных работ в **Помещении** или на примыкающих к нему площадях, при возникновении срочной потребности Арендодателя в **Помещении** в связи с его хозяйственной деятельностью или предписаниями государственных органов с уведомлением Арендатора.

 5.3.7.1. Если указанные причины возникли в связи с нарушением Арендатором Договора, невыполнением правил эксплуатации, Договор считается расторгнутым в день получения от Арендодателя соответствующего уведомления в этот же день Арендатор, обязан освободить помещение и сдать его Арендодателю по Акту приемки-передачи.

 5.3.7.2. Если указанные причины возникли иным образом, Арендодатель обязан одновременно с уведомлением Арендатора о расторжении Договора предложить ему в арендное пользование другое помещение при наличии такового.

 В случае отказа Арендатора от другого помещения (отсутствия ответа на предложение Арендодателя) или невозможности предоставить Арендатору другое помещение Договор считается расторгнутым на 31 (тридцать первый) календарный день после соответствующего уведомления без уплаты какой-либо компенсации со стороны Арендодателя.

 5.3.8. Договор считается расторгнутым по взаимному согласию Сторон в случае, предусмотренном третьим абзацем п.2.2. настоящего Договора.

 5.4. Вне зависимости от причины прекращения Договора (истечение его срока, соглашение Сторон, одностороннее расторжение одной из Сторон) Арендатор обязан освободить Помещение до 18.00 часов последнего дня действия Договора, если Стороны не достигнут иной договоренности.

 В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, Арендодатель вправе удержать гарантийную денежную сумму в качестве штрафа.

 5.5. Арендатор, имеющий, по истечении срока действия настоящего Договора, в соответствии с п.п.3.5. Договора, право на заключение Договора аренды Помещения на новый срок, обязан направить свое предложение о заключении Договора аренды на новый срок за месяц до истечения срока действия настоящего Договора.

 5.6. Вне зависимости от причины прекращения Договора (истечение его срока, соглашение Сторон, одностороннее расторжение одной из Сторон) Арендатор не освобождается от обязанности оплатить все причитающиеся с него платежи по Договору, а также не освобождается от ответственности, предусмотренной ст. 4 Договора за несвоевременную уплату платежей по Договору.

 5.7. В случае значительной аварии, аварии, носящей повторяющийся характер или ее реальной угрозы Арендодатель в целях обеспечения безопасности людей и сохранности имущества вправе потребовать от Арендатора немедленно освободить Помещение, предоставив ему другое помещение при наличии такового для временного размещения сотрудников и имущества, как с расторжением, так и без расторжения настоящего Договора. При отказе (или невозможности получить согласие) Арендатора Арендодатель вправе самостоятельно принять меры по перемещению сотрудников и имущества Арендатора в безопасное (неаварийное) место. Данная ситуация регулируется в соответствии со п. 7 настоящего Договора.

6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

**(обстоятельства непреодолимой силы)**

 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить и которые не зависят от воли Сторон, а именно: землетрясения, наводнения, тайфуны, ураганы, военные действия, массовые забастовки, массовые заболевания (эпидемии), гражданские волнения (бунты, восстания).

 Если любое из вышеуказанных обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательств в срок, установленный Договором, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

 6.2. Если состояние невыполнения обязательств, вытекающих из Договора, длится более 2 (двух) месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате прекращения обстоятельств, препятствующих их выполнению, то каждая из сторон имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно известив об этом другую Сторону, без взаимных претензий друг к другу.

 **6.3. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана в течение 3 (трех) дней известить другую сторону о наступлении и окончании обстоятельств форс-мажора.**

 **6.4. Сторона, которая не исполнила своей обязанности известить другую Сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств и документально не подтвердила их факт, теряет свое право позднее ссылаться на эти обстоятельства, как на форс-мажорные.**

1. 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

 7.1. Арендатор и Арендодатель будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все разногласия и споры, возникающие в связи с выполнением настоящего Договора, путем переговоров.

 7.2. Неразрешенные споры рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы.

 7.3. В период разрешения спора Арендодатель вправе в одностороннем порядке использовать **Помещение** для собственных нужд или предоставить его в пользование третьим лицам.

 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

 8.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только при их письменном оформлении и подписании обеими Сторонами, за исключениями, установленными настоящим Договором.

8.2. Стороны установили, что для целей переписки, будут использоваться почтовые (а при их отсутствии юридические) адреса, указанные Сторонами в реквизитах настоящего Договора. Обо всех случаях изменения своего почтового адреса, стороны обязуются письменно уведомлять друг друга, в срок не позднее 5(пяти) рабочих дней со дня, когда их адрес изменился. В противном случае, корреспонденция, направленная по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора, считается направленной по надлежащему адресу.

Обо всех изменениях данных адресов. Стороны должны немедленно сообщать, в противном случае считается, что документы были отправлены по надлежащему адресу.

Если Арендодатель утрачивает право на применение УСН, размер арендной платы увеличивается на сумму НДС по действующей ставке в соответствии с законодательством РФ, если Сторонами не достигнуто иное соглашение. В этом случае Арендодатель должен направить Арендатору соответствующее письменное уведомление. С момента направления указанного уведомления размер арендной платы по настоящему Договору считается увеличенным на сумму налога.

 8.3. Все приложения к настоящему Договору, подписанные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью.

 8.4. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

 8.5. Договор составлен в 2-х экземплярах, на 11 (одиннадцати) листах, прошит и пронумерован.

Арендатор и Арендодатель получают по одному экземпляру Договора. Каждый из экземпляров имеет одинаковую юридическую силу.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

1) Приложение №1 «Поэтажный план арендуемого помещения»;

2) Приложение №2 Дополнительное соглашение к Договору «О предоставлении возможности пользования телефонными номерами»;

3) Приложение №3 «Акт о разграничении эксплуатационной ответственности и ответственности за сохранность электроустановок (напряжением до 380В)»;

4) Приложение № 4 «Правила допуска и охраны здания АО «Гипронииздрав»;

5) Приложение №5 «Инструкция о мерах пожарной безопасности в арендуемых помещениях АО «Гипронииздрав»;

6) Приложение №6 «Соглашение о гарантийной денежной сумме»;

7) Приложение №7 «Акт установки, опломбирования и снятия показаний электрического счетчика».

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

 ***АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:***

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

#  **АКТ**

# **приемки-передачи**

**нежилого помещения**

**к Договору аренды № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_2016 г.**

**город Москва \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые также «Сторонами», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в арендное пользование нежилое помещение, находящееся по адресу: город Москва, Научный проезд, д.12, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, офис общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., соответствующее условиям Договора №\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_2016 г**.**, в следующем санитарном и техническом состоянии: **хорошее.**

Подписанием настоящего Акта Арендатор подтверждает, что переданное ему Арендодателем нежилое помещение находится в состоянии, позволяющем использовать его в целях указанных в Договоре без дополнительных работ по уборке и ремонту, т.е. в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения

№\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_2016 г.

***АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:***

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

# **Приложение**

 **к Акту приемки – передачи нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.**

 **город Москва \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

Состояние переданного в соответствии с Актом приемки – передачи от \_\_\_\_\_\_\_2016 г. помещения, находящегося по адресу: г. Москва, Научный проезд, д.12, 1 этаж, офис № 1, офис общей площадью 106,2 (Сто шесть целых две десятых) кв.м.:

1. Потолок: *хороший (подвесной)*

2. Пол: хороший (ковролин)

3. Стены: хорошие (покраска)

4. Розетки – 4 шт.

5. Выключатели – 1шт.

6. Освещение нормальное

7. Радиаторы отопления – 1 шт.

8. Вентиляционные решетки – 1 шт.

9. Окна – 1 шт. (дерево)

10. Жалюзи – нет

11. Ручки оконные – 2 шт.

12. Двери –деревянная – 1 шт.

13. Ручки дверные – 2 шт.

14. Замки – 1 шт.

15. Пожарная сигнализация – по Акту разграничения ответственности за пожарную безопасность Инструкции о мерах пожарной безопасности (Приложение № 5 к Договору).

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Акта приемки-передачи нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. к Договору аренды №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

***АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:***

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

# **ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

# **к Договору аренды нежилого помещения**

# **\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.**

#

#

#

#

***АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:***

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

# **ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

# **к Договору аренды нежилого помещения**

#  **№\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_2016 г.**

**г. Москва \_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые также «Сторонами», составили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

**1**. Арендодатель не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента подписания обеими Сторонами Акта приемки-передачи нежилого помещения, указанного в Договоре аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_2016 г**.** (далее – Договор аренды), предоставляет Арендатору возможность пользоваться телефонными номерами: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;** на срок действия Договора аренды нежилого помещения.

**2**. Арендатор, с момента подписания Акта приемки-передачи нежилого помещения, обязуется оплачивать услуги телефонной связи в соответствии с условиями Договора аренды.

**3**. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_.2016 г**.**

***АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:***

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

# **ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

# **к Договору аренды нежилого помещения**

# **№\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.**

## АКТ

 **разграничения эксплуатационной ответственности**

**и ответственности за сохранность электроустановок**

**(напряжением до 380В)**

**г. Москва \_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые также «Сторонами», составили настоящий Акт о нижеследующем.

1. Электроснабжение Помещения по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, арендуемого Арендатором согласно Договора аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_2016 г., осуществляется от вводного № АП 50Б (40А), согласно следующей схеме:

### Схема №1

###

|  |
| --- |
|  |

2. Границей эксплуатационной ответственности между Арендатором и Арендодателем, является: **красная линия (см. Схемы), совпадающая с расположением капитальной стены либо иной другой стены (перегородки), отделяющей Помещение от помещений Арендодателя и других арендаторов.**

3. Ответственность за правильную эксплуатацию и сохранность электроустановок (розетки, светильники и выключатели), кабелей и электропроводок, установленных в Помещении, несет Арендатор.

 В случае повреждения электросчетчика или пломбы на нем, отсутствия доступа к электросчетчику по независящим от Арендодателя причинам, размер компенсации за сверхнормативное потребление электроэнергии, может определяться Арендодателем в одностороннем порядке без учета показаний электросчетчика расчетным путем, с учетом времени года, погодных условий, платежей за предыдущий месяц и иных показателей, влияющих, по мнению Арендодателя, на потребление электроэнергии Арендатором.

 Показания счетчика снимаются в первый рабочий день после окончания календарного месяца и фиксируются в « Журнале учета потребления электрической энергии в помещениях арендатора», который ведет Арендодатель. Показания счетчика, записываются в журнал и скрепляются подписями ответственного представителя Арендодателя, снимающего показания, и Арендатора. От Арендатора могут выступать Генеральный директор, его заместители, Главный бухгалтер.

4. Арендодатель в соответствии с графиком по установленным нормам за счет Арендатора (в части Помещения) осуществляет следующие работы:

1. Замер сопротивления изоляции проводов.
2. Замер петли фаза-нуль.
3. Замер защитного заземления электрооборудования.

Указанные работы производятся специализированными (лицензированными) организациями.

Арендатор согласен с тем, что Арендодатель при заключении договора на указанные работы проявляет разумность и осмотрительность, и работы выполняются по нормальным рыночным расценкам (тарифам) и на нормальных договорных условиях.

По завершению работ Арендодатель предоставляет Арендатору:

- копию договора на указанные работы.

- копию лицензии (сертификатов, разрешений и т.п.) соответствующей организации.

- копию отчета (в части, относящейся к Помещению).

- копию акта сдачи-приемки работ (в части, относящейся к Помещению).

- копию платежного документа, подтверждающего расходы Арендодателя.

- уведомление и счет на компенсацию расходов Арендодателя.

Арендатор обязан компенсировать Арендодателю расходы последнего (согласно уведомления и счета в течение 5 дней с даты выставления) по указанным работам.

При этом если в договоре и платежных документах указана общая стоимость работ, выполненных в нескольких помещениях или во всем Здании, Арендодатель предоставляет Арендатору расчет стоимости работ в Помещении Арендатора, которая определяется пропорционально объему работ.

Арендатор проинформирован о том, что сроки действия результатов соответствующих замеров и Договора аренды не совпадают , что приводит к тому, что Арендатор пользуется результатами замеров (если они имели место), осуществленных за счет арендатора, ранее использовавшего Помещение, а результаты замеров, осуществленных за счет Арендатора, могут быть использованы арендатором, который будет использовать Помещение после окончания настоящего Договора. Данное обстоятельство не может послужить причиной для отказа компенсировать Арендодателю указанные расходы. При этом никаких перерасчетов между арендаторами и между арендаторами и Арендодателем не предусматривается.

 Арендатор в установленные сроки вправе самостоятельно заключить договор на указанные работы, принять и оплатить их, своевременно сообщив об этом Арендодателю и предоставив копии документов, подтверждающих осуществленные замеры (копию договора на указанные работы, копию лицензии, сертификатов, разрешений и т.п. соответствующей организации, копию отчета, копию акта сдачи-приемки работ).

 5. Арендатору запрещается без согласования с Арендодателем (здесь и далее везде – и ПТО) проведение каких бы то ни было работ с электроустановками, кабелями и электропроводками. Максимальная нагрузка по мощности на одну розетку, установленную в помещениях, арендуемых Арендатором, составляет 2,8 Кватт/ч, общая нагрузка по мощности на одну линию электрических розеток составляет 4,4 Кватт/ч.

 6. Не позднее 3 (трех) дней с даты подписания настоящего Акта, Арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю фамилию, имя, отчество и должность лица, ответственного за правильную эксплуатацию и сохранность электроустановок, кабелей и электропроводок. При отсутствии такого сообщения ответственным считается руководитель Арендатора.

 7. Арендатор обязан обеспечивать беспрепятственный доступ персонала Арендодателя к электроустановкам, кабелям и электропроводкам, установленным в Помещении.

 8. В случае отказа допустить указанный персонал к электроустановкам, кабелям и электропроводкам, а также отказа представителя Арендатора подписать показания электрического счетчика в течение одного рабочего дня по окончании календарного месяца Арендодатель имеет право после предупреждения временно прекратить подачу электроэнергии Арендатору. В этом случае Арендодатель не несет ответственности за возможные последствия и ущерб.

 В случаях, если Арендатор не обеспечивает доступа представителю Арендодателя к счетчику, не подписывает в течение одного рабочего дня показания счетчика за истекший месяц, иным образом препятствует контролю за расходом электроэнергии, Арендодатель вправе самостоятельно подписать показания счетчика в «Журнале учета потребления электроэнергии» (в том числе определенные им расчетным путем) и выставить Арендатору соответствующий счет согласно п. 2.11. Договора..

9. При отсутствии персонала Арендатора (в нерабочее, ночное время, выходные и праздничные дни, в иных случаях) при необходимости принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварий или ненормальных режимов в работе электроустановок, кабелей и электропроводок, персонал Арендодателя имеет право прекратить подачу электроэнергии без согласования и предупреждения Арендатора. В этом случае Арендодатель не несет никакой ответственности за возможные последствия и ущерб.

 10. В целях реализации настоящего Акта и повышения безопасности при эксплуатации электроустановок, кабелей и электропроводок Арендодатель в рамках действующего законодательства вправе принимать локальные акты, обязательные к исполнению Арендатором.

 11. Настоящий Акт действует в течение действия срока Договора аренды.

 12. При изменении условий, предусмотренных Актом, Акт подлежит переоформлению.

 13. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения
№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2016 г**.**

***АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:***

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**

# **к Договору аренды нежилого помещения**

**№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_.2016 г.**

## ПРАВИЛА

## допуска и охраны Здания Арендодателя

## 1. Данные Правила являются обязательными для Арендатора, его сотрудников и посетителей согласно Договора аренды.

## 2. Вход в Здание Арендодателя (далее – Здание) сотрудников Арендатора осуществляется на основании электронного пропуска (далее - электронная карта) – Приложение № 1 к настоящей инструкции, при этом указанные лица обязаны иметь при себе заламинированный пропуск (далее – пропуск), обязательный к предъявлению по требованию сотрудника охраны. Образец пропуска устанавливает Арендодатель.

## 3. Арендатор обязан обеспечить выполнение своими сотрудниками Арендатора правил пользования помещениями и других правил, устанавливаемых Арендодателем в Здании и на прилегающей территории, в том числе допуска и охраны, требования пожарных, санитарных, эксплуатационных, коммуникационных и иных государственных и муниципальных органов.

## 3.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязан направить Арендодателю заявку на оформление электронных карт и пропусков на всех своих сотрудников. Заявка заверяется подписью и печатью и содержит: номер офиса Арендатора список сотрудников (с указанием ФИО) с приложением цветных фотографий 3х4.

## Электронная карта и пропуск оформляются Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующей заявки, и выдаются под роспись уполномоченному представителю Арендатора.

## 3.2. При увольнении своего сотрудника Арендатор направляет Арендодателю письмо с просьбой аннулировать электронную карту с даты увольнения.

## 3.3. Арендатор обязан, в течение двух рабочих дней с момента приема нового сотрудника, оформить соответствующую электронную карту и пропуск в порядке, предусмотренном п.п. 3.1. настоящих Правил.

## 3.4. Арендатор обязан ежемесячно, в срок не позднее последнего рабочего дня месяца представлять Арендодателю список своих сотрудников с указанием фамилии, имени, отчества, номера офиса. В случае, если в указанный в настоящем пункте срок, Арендатор не представил список своих сотрудников, Арендодатель вправе заблокировать электронные карты.

## 3.5. Арендатор обязан в срок не позднее 3-х рабочих дней с момента заключения настоящего Договора направить в Бюро Пропусков письмо с указанием фамилии, имени, отчества и должности сотрудника, уполномоченного на получение ключей от Помещения Арендатора.

##  При отсутствии такого письма уполномоченным сотрудником является

## руководитель Арендатора.

##  Выдача ключей сотрудникам Арендатора, осуществляется сотрудником Бюро пропусков по журналу выдачи ключей, путем сличения образца подписи лица (уполномоченного на получение ключей) в заявке Арендатора на выдачу ключей с образцом подписи того же лица, в Журнале выдачи ключей.

##  Уполномоченное лицо для получения ключей предъявляет сотруднику Бюро Пропусков свой пропуск.

## 3.6. Проход в хоз.двор Здания Арендодателя сотрудниками Арендатора осуществляется на основании электронной карты. Посетители Арендатора вправе проходить на хоз. двор только в сопровождении сотрудника Арендатора. За нарушение Посетителями Арендатора настоящих правил, Арендатор несет ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора аренды.

## 3.7. В случае утери (порчи) электронной карты сотрудником Арендатора, Арендатор обязан незамедлительно сообщить об этом Арендодателю для блокирования утерянной электронной карты.

## Восстановление электронной карты/пропуска осуществляется Арендодателем за плату. Размер платы устанавливает Арендодатель. Для восстановления электронной карты/пропуска Арендатор направляет Арендодателю: соответствующую заявку в порядке, предусмотренном п.п. 3.1. настоящих Правил, документ, подтверждающий оплату изготовления новой электронной карты/пропуска.

4. Посетители Арендатора пропускаются в Здание по гостевым электронным картам и Гостевому пропуску при предъявлении одного из документов, удостоверяющих личность Посетителя (паспорт, служебное удостоверение, военный билет). Гостевые электронные карты выдаются только на основании письменной заявки арендатора, либо по заявке в устной форме по телефону.

4.1. Арендатор обязан заблаговременно представлять на пост охраны письменную заявку на проход Посетителей. В заявке указывается Ф.И.О посетителя и дата прохода в здания. Заявка подписывается руководителем Арендатора и заверяется печатью. При этом Арендатор заблаговременно уведомляет своих Гостей/Посетителей о порядке прохода в Здание, необходимости иметь документ, удостоверяющий личность, порядке посещения кафе, выхода на хоз. двор и пр. особенностях пропускного режима в Здании.

4.2. В случае отсутствия письменной заявки сотрудник Бюро Пропусков предлагает Посетителю позвонить Арендатору по телефону (в том числе по установленному в Здании таксофону). Арендатор (в лице уполномоченного сотрудника) вправе подтвердить сотруднику охраны в Бюро Пропусков необходимость допуска Посетителя в Помещение (устная заявка).

 5. В Здании Арендодателя действует обязательный для Арендатора режим допуска и соответственно режим пребывания сотрудников Арендатора и его посетителей в Помещении, а также любых иных помещениях в Здании (кроме помещения предприятия общественного питания на 1 этаже):- Рабочие дни с 9.00 до 18.00 - вход и пребывание сотрудников и посетителей без дополнительных согласований, по пропускам.- Рабочие дни с 18.00 до 9.00 - вход и пребывание сотрудников и посетителей – по пропускам и при наличии согласованной с Арендодателем разовой заявки.- Выходные и праздничные дни - вход и пребывание посетителей запрещен, вход и пребывание сотрудников - по пропускам и при наличии согласованной с Арендодателем разовой заявки.Указанная заявка представляется письменно. Форма заявки устанавливается Арендодателем. Заявка представляется Арендатором заблаговременно.

6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке и без предварительного уведомления Арендатора не пропустить в Здание и аннулировать пропуск сотрудника и посетителя Арендатора в случае, если тот грубо и (или) систематически нарушает настоящие Правила, установленный в здании порядок и общепринятые правила общественного поведения, допускает действия, угрожающие сохранности товарно-материальных ценностей в здании, препятствует своими действиями нормальной работе сотрудников Арендодателя, других предприятий и организаций, находящихся в здании. В случаях, установленных законом, сотрудники охраны вправе задерживать таких сотрудников и посетителей и передавать их правоохранительным органам.

7. Внос и вынос товарно-материальных ценностей в здание Арендодателя осуществляется в рабочие дни с 9.00 до 17.30 по согласованной с Арендодателем заявке. Указанная заявка представляется письменно. Форма заявки устанавливается Арендодателем. Заявка представляется Арендатором заблаговременно.

8. Въезд и выезд автотранспорта Арендатора на охраняемую территорию осуществляется в рабочие дни с 9.00 до 18.00 по согласованным с Арендодателем разовым заявкам:- для грузового автотранспорта, без права на стоянку.- для легкового автотранспорта с правом краткосрочной стоянки (до 18.00) при наличии свободных мест на охраняемой территории (за исключением легковых автомобилей сотрудников арендаторов, которым предоставлены фиксированные места на автостоянке в соответствии с дополнительными соглашениями).Указанные заявки представляются письменно. Форма заявок устанавливается Арендодателем. Заявки представляются Арендатором заблаговременно.

## 9. Арендатор обязан обеспечить доступ в занимаемое Помещение сотрудников Арендодателя, ПТО и охраны в случаях:

## - экстренных происшествий (пожар, наводнение, авария коммуникаций и пр.);

## -нарушения Арендатором, его сотрудниками и посетителями общественного порядка, Договора аренды, настоящих Правил и иных правил, устанавливаемых Арендодателем в здании;

## - иных случаях, предусмотренных законом , Договором аренды и Договором Арендатора с ПТО.

## 10. В Здании и на прилегающей территории без письменного согласия Арендодателя не допускается:

## - нахождение вооруженных сотрудников и посетителей Арендатора;

## - представителей любых охранных предприятий, кроме имеющих договорные отношения с Арендодателем.

## 11. В случае с производственной необходимости, а также при возникновении чрезвычайной ситуации, выхода из строя электронной системы контроля доступа, отключения электроэнергии, допуск сотрудников Арендатора в Здание осуществляется по пропускам.

## 12. В целях обеспечения безопасности в Здании, Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять настоящие Правила с учетом конкретных обстоятельств.

13. Настоящие Правила являются неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

***АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:***

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

# **ПРИЛОЖЕНИЕ № 5**

# **к Договору аренды нежилого помещения**

**№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.2016 г.**

## АКТ

 **разграничения ответственности за пожарную безопасность**

 **ИНСТРУКЦИЯ**

**о мерах пожарной безопасности**

Акт и Инструкция составлены на основании Правил пожарной безопасности в Российской Федерации и устанавливают требования пожарной безопасности в здании Арендодателя, включая арендуемое помещение (далее - Помещение).

 1. Ответственность за пожарную безопасность в Помещении несет Арендатор.

 Границей разграничения ответственности за пожарную безопасность между Арендатором и Арендодателем, является: **красная линия (см. Схему 1), совпадающая с расположением капитальной стены либо иной другой стены (перегородки), отделяющей Помещение от помещений Арендодателя и других арендаторов.**

**Схема 1.**

2. Не позднее 3 (трех) дней с даты заключения Договора Арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю (здесь и далее везде – и ПТО) фамилию лица, ответственного за пожарную безопасность (далее – Ответственный). При отсутствии такого сообщения Ответственным считается руководитель Арендатора. В случае, если использование Арендатором Помещения в соответствующих целях требует специального разрешения государственных органов, обеспечивающих контроль за выполнением правил пожарной безопасности (МЧС и др.), Арендатор обязан его получить самостоятельно и за свой счет. Арендатор обязан незамедлительно после их получения передать Арендодателю копии разрешительных документов.

3. Арендатор обязан за свой счет:

1) установить табличку с указанием фамилии, имени, отчества Ответственного, а также план эвакуации на случай возникновения пожара или аварийных ситуаций.

2) обозначить специальными табличками «Выход» эвакуационный выход (выходы) из Помещения.

3) укомплектовывать Помещение первичными средствами пожаротушения (огнетушителями и т.п.) в требуемом количестве, обеспечить их исправное состояние. Количество указанных средств устанавливается нормативными актами, а также локальными актами Арендодателя и его уведомлениями.

4) выполнять иные требования Правил пожарной безопасности.

 4. Арендатор в установленные Арендодателем сроки в соответствии с Правилами пожарной безопасности обязан осуществлять пропитку материала отделки пола на путях эвакуации огнезащитными веществами.

 Указанные работы (услуги) выполняются специализированными (лицензированными) организациями сертифицированными антипиренами.

 По завершению работ Арендатор обязан предоставить Арендодателю:

- копию договора на указанные работы.

- копию лицензии (сертификатов, разрешений и т.п.) соответствующей организации.

- копию сертификата на используемое для пропитки вещество.

- копию акта сдачи-приемки работ.

Арендатор проинформирован о том, что сроки действия результатов соответствующих работ и Договора аренды не совпадают , что приводит к тому, что Арендатор пользуется результатами работ (если они имели место), осуществленных за счет арендатора, ранее использовавшего Помещение, а результаты работ, осуществленных за счет Арендатора, могут быть использованы арендатором, который будет использовать Помещение после окончания настоящего Договора. Данное обстоятельство не может послужить причиной отказа от выполнения указанных работ за счет Арендатора. При этом никаких перерасчетов между арендаторами и между арендаторами и Арендодателем не предусматривается.

5. Арендодатель передает, а Арендатор принимает имеющуюся в Помещении пожарную сигнализацию согласно Схеме 2. Арендатор отвечает за сохранность всех элементов пожарной сигнализации в Помещении, их комплектность и рабочее состояние.

**Схема 2.**

Характеристики пожарной сигнализации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Арендатор информирован о том, что Арендодатель согласно установленным требованиям заключает (или на момент заключения настоящего Договора заключил) договор со специализированной (лицензированной) организацией на тестирование и обслуживание пожарной сигнализацией.

Арендатор согласен с тем, что Арендодатель при заключении договора на указанные работы (услуги) проявляет разумность и осмотрительность, и работы выполняются по нормальным рыночным расценкам (тарифам) и на нормальных договорных условиях.

 Арендодатель при заключении настоящего Договора или заключении договора на обслуживание пожарной сигнализации предоставляет Арендатору:

- копию договора на указанные работы.

- копию лицензии (сертификатов, разрешений и т.п.) соответствующей организации.

В соответствии со сроками, установленными договором на обслуживание пожарной сигнализации, Арендодатель предоставляет Арендатору также:

- копии актов сдачи-приемки работ (в части, относящейся к Помещению).

- копии платежных документов, подтверждающих расходы Арендодателя.

- уведомления и счета на компенсацию расходов Арендодателя.

Арендатор обязан компенсировать Арендодателю расходы последнего (согласно уведомления и счета в течение 5 дней с даты выставления) по указанным работам в части Помещения.

При этом если в договоре и платежных документах указана общая стоимость работ, произведенных в нескольких помещениях или во всем Здании, Арендодатель предоставляет Арендатору расчет стоимости работ в Помещении Арендатора, которая определяется пропорционально объему работ.

Арендатор проинформирован о том, что сроки между теми или иными работами по договору на обслуживание пожарной сигнализации и сроки Договора аренды могут не совпадать, что приводит к тому, что Арендатор пользуется результатами выполненных работ (если они имели место), осуществленных за счет арендатора, ранее использовавшего Помещение, а результаты работ, выполненных за счет Арендатора, могут быть использованы арендатором, который будет использовать Помещение после окончания настоящего Договора. Данное обстоятельство не может послужить причиной для отказа компенсировать Арендодателю указанные расходы. При этом никаких перерасчетов между арендаторами и между арендаторами и Арендодателем не предусматривается.

Арендатор обязан сообщать Арендодателю немедленно о любом нарушении рабочего состояния пожарной сигнализации (отсутствие датчиков, разрыв проводов и проч.).

Арендатор вправе установить собственную пожарную сигнализацию и заключить договор на ее обслуживание с обязательным предоставлением Арендодателю копий всех документов (за исключением платежных), указанных в абз. 3 и 4 настоящего пункта.

 7. Арендатор обязан обеспечить, чтобы Ответственный выполнял свои ежедневные обязанности, в частности, по окончании рабочего дня:

- производил противопожарный осмотр помещений с записью в специальном журнале;

- обесточивал электроприборы и электросети;

- закрывал форточки, окна, двери.

8. Ответственный обязан проводить инструктаж по правилам пожарной безопасности с сотрудниками Арендатора с записью в журнале. Лиц, не прошедших инструктаж, Арендатор к работе не вправе допускать, риск такого допуска лежит на Арендаторе.

9. Арендатор обязан обеспечить знание и строгое соблюдение всеми работниками Арендатора независимо от занимаемой должности правил пожарной безопасности . Арендатор обязан обеспечить, чтобы его работники знали и умели применять на практике способы вызова пожарной команды, первичные средства пожаротушения для ликвидации очага загорания.

10. При перепланировке или ремонте помещений Арендатор обязан обеспечить соблюдение противопожарных требований соответствующих строительных и проектных норм.

11. Арендатор обязан обеспечить , чтобы запоры на дверях для выхода позволяли людям, находящимся внутри помещения, возможность свободного их открывания без ключа.

12. При временном отсутствии электроэнергии (электрического света) разрешается пользоваться для освещения только электрическими фонарями.

13. Расстояние от светильника до товара, тары, находящихся на складе, должно быть не менее 0,5 метра.

14. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- курить в арендуемых помещениях. Разрешается курение только в специально отведенных местах.

- хранить в помещениях легковоспламеняющиеся, горючие и иные пожароопасные предметы, вещи или жидкости.

- загромождать эвакуационные пути и выходы. Проходы к эвакуационным выходам должны быть постоянно свободными.

- снимать (демонтировать) доводчики указанных дверей или фиксировать двери другими способами.

- сушить на отопительных приборах материалы, бумагу и другие вещи.

- готовить и разогревать пищу в арендуемых помещениях.

- проводить уборку помещений и чистку одежды легко воспламеняющимися и горючими жидкостями.

- без согласования с Арендодателем производить пожароопасные работы в арендуемых помещениях.

15. Электроустановки и бытовые электроприборы в помещениях, в которых по окончании рабочего времени отсутствует дежурный персонал, должны быть обесточены.

16. При эксплуатации электроустановок, кабелей и электропроводок ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- пользоваться и работать на неисправных электроприборах.

- выключать электрические приборы за шнур.

- устранять какие-либо неисправности электропроводки и электроприборов, находящихся под напряжением.

- пользоваться в помещениях электронагревателями с открытыми нагревательными элементами.

- пользоваться электрочайниками и электронагревательными приборами, не имеющими специального автоматического отключения электропитания.

- пользоваться поврежденными и неисправными выключателями, розетками, вилками, патронами, рубильниками и другими электроустановочными изделиями.

- использовать некалиброванные плавкие вставки или другие самодельные аппараты защиты от перегрузки и короткого замыкания.

- оставлять без присмотра включенные в сеть электроприборы, аппараты.

- снимать с электросветильников защитные экраны.

- самовольно устанавливать дополнительные розетки и энергоемкое оборудование.

- без письменного разрешения (согласования) Арендодателя изменять расположение (схему) электросетей Помещения. При наличии подобного разрешения (согласования) все электротехнические работы должны производиться специалистами с соответствующим допуском и сертифицированными материалами в соответствии с ГОСТами.

17. При обнаружении признаков пожара Ответственный (другой сотрудник Арендатора) производит следующие действия:

- вызывает городскую пожарную команду по телефону 01 с указанием точного адреса объекта, места возникновения пожара, а также сообщает свою фамилию.

- информирует администрацию Арендодателя о пожаре.

- до прибытия представителей Арендодателя организует эвакуацию людей.

- принимает разумные меры к локализации, уменьшению ущерба от пожара.

18. До приезда пожарных Ответственный (другой сотрудник Арендатора) обязан в первую очередь принять меры к эвакуации людей, которым угрожает опасность, затем приступить к ликвидации очага загорания имеющимися первичными средствами пожаротушения.

19. Во время пожара необходимо воздержаться от открытия окон и дверей, а также не разбивать стекол. Покидая помещение, надо закрыть за собой все двери и окна, так как приток свежего воздуха (сквозняк) способствует быстрому распространению огня.

20. По пожару, произошедшему в Помещении, Арендатор обязан выяснить все обстоятельства, способствовавшие возникновению и развитию пожара и осуществить необходимые профилактические меры, исключающие повторение подобных случаев и сообщить об этом Арендодателю.

21. По требованию Арендодателя , но не позднее 5 (пяти) дней с момента пожара, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о выделении своих сотрудников (с соответствующей доверенностью) на участие в работе совместной с Арендодателем (по решению последнего - с участием ПТО) комиссии по выяснению причин пожара, составлению и подписанию дефектной ведомости по помещениям, подвергшимся воздействию пожара, а также двустороннего акта оценки ущерба.

 22. В целях реализации настоящих Акта и Инструкции и повышения пожарной безопасности Арендодатель в рамках действующего законодательства вправе принимать локальные акты, обязательные к исполнению Арендатором.

23. Настоящие Акт и Инструкция являются неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2016 г**.**

***АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:***

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 6**

# **к Договору аренды нежилого помещения**

#  **№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.**

**СОГЛАШЕНИЕ**

**О ГАРАНТИЙНОЙ ДЕНЕЖНОЙ СУММЕ**

**к договору аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.2016 г.**

**(далее – Договор)**

**г. Москва \_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые также «Сторонами», составили настоящее Дополнительное соглашение (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Гарантийная денежная сумма (далее – ГДС), внесенная Арендатором по ранее заключенному Договору аренды нежилого помещения № 48-11 от 16.08.2011 г. составляет 235 619 рублей 46 копеек (Двести тридцать пять тысяч шестьсот девятнадцать рублей 46 копеек).
2. На основании Соглашения о гарантийной денежной сумме указанная в п. 1 настоящего соглашения сумма передана Арендодателю в качестве ГДС по Договору аренды нежилого помещения № 35-12 от 26.06.2012 г. по курсу условной единицы согласно п.2.1. Договора № 48-11 от 16.08.2011 г., а именно 30 руб. 8680 коп., что составляет 7 633, 13 (Семь тысяч шестьсот тридцать три целых тринадцать сотых) условных единиц.
3. На основании Соглашения о гарантийной денежной сумме указанная в п. 1 настоящего соглашения сумма передана Арендодателю в качестве ГДС по Договору аренды нежилого помещения № 29-13 от 24.05.2013 г. по курсу условной единицы согласно п.2.1. Договора № 48-11 от 16.08.2011 г., а именно 30 руб. 8680 коп., что составляет 7 633, 13 (Семь тысяч шестьсот тридцать три целых тринадцать сотых) условных единиц.
4. На основании Соглашения о гарантийной денежной сумме указанная в п. 1 настоящего соглашения сумма передана Арендодателю в качестве ГДС по Договору аренды нежилого помещения № 22-14 от 17.04.2014 г. по курсу условной единицы согласно п.2.1. Договора № 48-11 от 16.08.2011 г., а именно 30 руб. 8680 коп., что составляет 7 633, 13 (Семь тысяч шестьсот тридцать три целых тринадцать сотых) условных единиц.
5. На основании Соглашения о гарантийной денежной сумме указанная в п. 1 настоящего соглашения сумма передана Арендодателю в качестве ГДС по Договору аренды нежилого помещения № 14-15 от 14.04.2015 г. по курсу условной единицы согласно п.2.1. Договора № 48-11 от 16.08.2011 г., а именно 30 руб. 8680 коп., что составляет 7 633, 13 (Семь тысяч шестьсот тридцать три целых тринадцать сотых) условных единиц.
6. На основании Соглашения о гарантийной денежной сумме указанная в п. 1 настоящего соглашения сумма передана Арендодателю в качестве ГДС по Договору аренды нежилого помещения № 11-16 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. по курсу условной единицы согласно п.2.1. Договора № 48-11 от 16.08.2011 г., а именно 30 руб. 8680 коп., что составляет 7 633, 13 (Семь тысяч шестьсот тридцать три целых тринадцать сотых) условных единиц.
7. Стороны пришли к соглашению, что указанная в п. 5 настоящего Соглашения ГДС, с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения по своей правовой природе является задатком, именуемым по тексту Договора «Гарантийная денежная сумма», «ГДС» - способом обеспечения исполнения Сторонами Договора аренды нежилого помещения № 11-16 от \_\_\_\_\_\_\_\_2016г. обязательств, указанных в настоящем пункте.

 Гарантийной денежной суммой обеспечивается исполнение следующих обязательств Арендатора по Договору:

- по внесению арендной платы и иных платежей, указанных в разделе 2 настоящего Договора;

- по оплате пеней, штрафов за неисполнение/ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору (раздел 4 Договора);

- по оплате штрафов, налагаемых на Арендодателя в рамках п. 4.2. Договора;

- по возмещению причиненного действиями Арендатора и (или) лиц, за действия которых он отвечает, внедоговорного вреда движимому и недвижимому имуществу Арендодателя;

- по возмещению ущерба, убытков, причиненных Арендатором Арендодателю в рамках п.п. 4.7., 4.8., 4.10 Договора

- по оплате стоимости не произведенного Арендатором, но входящего в его обязанности по Договору ремонта Помещения и иного оборудования, находящегося в нем;

- по обеспечению Арендатором сохранности и надлежащего технического и санитарного состояние Помещения.

 Гарантийная денежная сумма не является авансом в счет оплаты по Договору.

 В случае неисполнения Арендатором указанных в настоящем пункте обязательств в добровольном порядке в сроки, установленные настоящим Договором, Арендодатель вправе обратить в свою собственность часть суммы ГДС, соответствующую сумме неисполненного в срок обязательства Арендатора, уведомив об этом Арендатора.

 Стороны пришли к соглашению, что ГДС в свою очередь обеспечивает также обязательство Арендодателя по неизменности арендной ставки в течение срока Договора аренды.

Арендодатель принимает Гарантийную денежную сумму и вправе обратить в свою собственность указанную сумму или ее часть только в случаях и порядке, указанных в Договоре.

На Гарантийную денежную сумму не подлежат начислению проценты за все время нахождения ее у Арендодателя.

1. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_2016 г.
2. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

***АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:***

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 7**

# **к Договору аренды нежилого помещения**

 **№ \_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_.2016 г.**

**Акт установки, опломбирования и снятия показаний электрического счетчика**

**г. Москва «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующегона основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,с другой стороны, именуемые также «Сторонами», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Стороны подтверждают, что в помещении Арендатора установлен исправный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_электрический счетчик марки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, опломбированный пломбой АО Гипронииздрав.

1. Установленная Пломба не имеет повреждений; на пломбе ясно видны оттиски

-с одной стороны \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

-с обратной стороны\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. На момент подписания Акта электрический счетчик имеет следующие показания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_.2016 г.
2. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

***АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:***

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.