

УТВЕРЖДЕНО

Приказом Директора
АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»
Н.А. Тихомирова _____

№ 2/2 от «15» _____



ПОЛОЖЕНИЕ

О ПРАВИЛАХ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Москва
2019 год

1. Подготовительные мероприятия для организации сдачи в аренду

Отдел аренды АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» (далее ОА) осуществляет мониторинг нежилых помещений, находящихся во владении АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» на праве собственности, в целях определения помещений, не являющихся необходимыми для ведения основной деятельности на данный период времени и представляет Руководству АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» свои предложения о возможности и условиях сдачи их в аренду с приложением действующего плана БТИ и обозначением на нем всех существующих помещений, их назначения и состояния.

ОА осуществляет поиск возможных арендаторов путем проведения необходимой рекламной компании, в том числе в средствах массовой информации, а также с привлечением агентов, проводит переговоры с их представителями для определения размера арендной платы и наиболее приемлемых условий аренды.

ОА формирует и ведет базу данных о помещениях АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ», сданных в аренду, с систематической её актуализацией, регулярно представляет Руководству АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» информацию о количестве и площади помещений, сданных в аренду за прошедший период.

2. Порядок оформления договора аренды

2.1. Для оформления договорных отношений с арендаторами используется типовая договор аренды нежилых помещений (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1).

2.2. Договор аренды нежилых помещений, находящихся в собственности АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ», заключается от имени АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» в лице Директора АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» или уполномоченного им лица, действующего на основании доверенности. Все приложения к договору аренды являются его неотъемлемыми частями и также подписываются Директором АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» или уполномоченным им лицом (далее - уполномоченное лицо).

2.3. Договор аренды нежилых помещений может быть краткосрочным (от одного месяца до года) и долгосрочным (от одного года и более). При этом договор сроком на один год и более подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии со статьей 651 ГК РФ.

2.4. После подписания договора, если срок действия договора составляет менее года, один экземпляр оригинала договора аренды передается Арендатору, а второй экземпляр договора ОА передает в бухгалтерию АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ».

2.5. Подписанные договоры аренды со сроком действия один год и более Арендатор направляет в органы, осуществляющие государственную регистрацию (три экземпляра оригинала договора).

Копии подписанных долгосрочных договоров аренды передаются Арендатору и в бухгалтерию АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ».

После завершения государственной регистрации один экземпляр договора аренды передаётся в Бухгалтерию АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ», а второй экземпляр – Арендатору.

2.6. Стоимость арендной платы, как правило, должна включать в себя и стоимость коммунальных услуг. В случае, если коммунальные услуги не включаются в стоимость аренды помещений, то в договоре необходимо предусмотреть оплату коммунальных услуг как переменную часть арендной платы. Образец договора приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 2. В этом случае расходы на коммунальные услуги определяются по фактическому потреблению коммунальных услуг. Вместе с арендной платой они составляют единую величину. Порядок расчета стоимости потребленных коммунальных услуг определяется соответствующим расчетом, который является приложением к договору аренды. Расчет основывается на показаниях соответствующих приборов учета, либо рассчитывается пропорционально арендуемой площади помещений.

3. Изменение условий договора аренды в течение срока его действия

В том случае, если в течение срока действия договора аренды меняются какие - либо его условия (арендная плата, размер арендуемой площади, срок действия договора и т.п.), ОА готовит проект дополнительного соглашения к договору аренды, в котором указываются все

изменившиеся условия. При этом переоформляются соответствующие приложения.

Порядок оформления дополнительного соглашения к договору аналогичен порядку заключения договора аренды.

Пример оформления дополнительного соглашения к договору аренды приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 3.

4. Досрочное расторжение договора аренды

4.1. Досрочное расторжение Договора аренды производится, как правило, по соглашению сторон:

В этом случае ОА готовит Соглашение о расторжении договора аренды, при этом в обязательном порядке оформляется акт сдачи-приемки помещения, в котором указывается состояние арендованных помещений и акт сверки платежей.

Порядок оформления соглашения о расторжении договора аренды аналогичен порядку заключения договора аренды.

Пример оформления соглашения о расторжении договора аренды приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 4.

4.2. При досрочном расторжении Договора аренды по требованию арендодателя (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ») ОА обязан письменно проинформировать Арендатора о необходимости одностороннего расторжения Договора аренды с указанием причин.

Необходимость досрочного расторжения договора может возникнуть по следующим основным причинам:

- ведение деятельности, не предусмотренной условиями договора;
- образовавшаяся задолженность по оплате аренды помещений более двух месяцев;
- необходимость АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» увеличить площадь помещений для собственных нужд;
- нарушение других условий предусмотренных действующим договором аренды.

В трехдневный срок ОА готовит письмо-уведомление об одностороннем расторжении Договора аренды и направляет его арендатору.

Далее процедура расторжения договора аренды осуществляется в указанном выше порядке.

5. Особенности заключения договоров аренды

5.1. Если по окончании действия краткосрочного (менее одного года) договора стороны не заявили о прекращении его действия, он может быть продлен путем заключения дополнительного соглашения. Порядок заключения дополнительного соглашения аналогичен заключению договора аренды.

В некоторых случаях, по согласованию с руководством АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ», допускается заключение бессрочных (на неопределенный срок) договоров аренды, которые не подлежат государственной регистрации.

(Необходимо отметить, что заключение бессрочных договоров аренды (договоров на неопределенный срок) для АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» невыгодно, так как внесение изменений в условия такого договора возможно только с согласия обеих сторон).

5.2. В случае если помещение предоставляется во временное пользование, то есть с почасовым использованием помещения, оформляется Договор о предоставлении права пользования нежилым помещением, образец которого приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 5, при этом акт приема – передачи помещения не составляется. Порядок оформления данного договора аналогичен порядку заключения договора аренды.

5.3. В случае желания арендатора использовать адрес нежилых помещений, находящихся во владении АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» в качестве своего адреса местонахождения (юридического адреса), он обязан обратиться к Руководству АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» с соответствующим письмом.

В случае принятия положительного решения Руководством о предоставлении Арендатору права определения адреса местонахождения (юридического адреса) по адресу арендуемого им в АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» нежилого помещения в договор аренды вносятся пункты, накладывающие соответствующие обязательства на Арендатора. Предоставление адреса

местонахождения (юридического адреса) влияет на размер арендных платежей (т.е. их увеличение). Образец договора аренды с предоставлением адреса местонахождения (юридического адреса) приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 6.

Приложения к договору аренды нежилого помещения с предоставлением юридического адреса полностью соответствуют приложениям к договору аренды, приведенному в ПРИЛОЖЕНИИ № 1. Порядок заключения договора аренды с предоставлением юридического адреса аналогичен порядку заключения договора аренды.

6. Организация оплаты и контроля за оплатой по заключенным договорам аренды в аренду (субаренду) помещений.

6.1. После получения оригинала заключенного договора аренды Бухгалтерия АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» производит начисление арендных платежей по заключенным договорам и ежемесячно, не позднее 5-го числа каждого месяца направляет в ОА счета-фактуры по заключенным договорам аренды и акты выполненных работ.

Счета на оплату по договорам аренды за текущий месяц не оформляются.

6.2. Ответственность за поступление своевременной оплаты по заключенным договорам аренды лежит на ОА, который обязан следить за своевременным осуществлением оплаты и требовать от арендаторов представления копий платежных документов, подтверждающих своевременную оплату.

При имеющейся задолженности по оплате арендованных помещений за два и более месяцев, ОА принимает меры по ограничению доступа Арендатора в занимаемые помещения и запрещает вынос из помещения имущества, принадлежащего Арендатору, предварительно уведомив его об этом. Образец Уведомления приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 7.

Одновременно с ограничением доступа Арендатора в занимаемые помещения, ОА направляет в его адрес претензионное письмо с требованием о погашении имеющейся задолженности по оплате арендуемого помещения. Образец претензионного письма приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 8.

В случае невыполнения Арендатором требований по оплате задолженности, ОА подготавливает пакет документов с приложением копий направленных в адрес Арендатора уведомлений и претензий для подготовки Соглашения о расторжении договора аренды и искового заявления в Арбитражный Суд для взыскания образовавшейся задолженности в судебном порядке.

ПОДГОТОВЛЕНО:

Начальник отдела аренды АНО ИНО
«ПРОФЕССИОНАЛ»



Т.А.Малыгина

СОГЛАСОВАНО:

Главный бухгалтер АНО ИНО
«ПРОФЕССИОНАЛ»



И.В. Павлова

ДОГОВОР № _____
аренды нежилого помещения

г. Москва

« ____ » _____ 20__ г.

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИНСТИТУТ НЕПРЕРЫВНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПРОФЕССИОНАЛ» (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании Устава и/или доверенности № ____ от _____ с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании Устава, и/или доверенности № ____ от _____ с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение № ____, находящееся в здании, принадлежащем АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» на праве собственности по адресу: _____ и выделенное на поэтажном плане БТИ за № ____ (Приложение № 1) общей площадью _____ кв.м. для временного использования.

1.2. Указанная площадь находится в нежилом строении, принадлежащем Арендодателю на праве собственности. Свидетельство о государственной регистрации прав, серии XXXXX № XXXXXXXXXX, выданное « ____ » _____ г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по _____ области (республике).

1.3. Арендодатель гарантирует, что до заключения настоящего договора помещение № ____, сданное в аренду по настоящему договору по адресу: _____ не обременено, не отчуждено, в споре и под арестом не состоит.

1.4. Площадь передается для использования в целях _____

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

- предоставить в пользование Арендатора нежилое помещение на основании акта приема-передачи (Приложение № 2);
- при авариях, произошедших не по вине Арендатора, принимать неотложные меры по их устранению;
- проводить за свой счет капитальный ремонт помещения (условие включается в договор, если соглашением сторон выполнение капитального ремонта не отнесено к обязанностям Арендатора, в том числе в счет арендной платы);
- по окончании срока действия настоящего договора принять сдаваемое в аренду помещение по акту сдачи-приемки.

2.2. Арендатор обязан:

- поддерживать переданное в аренду помещение в исправном состоянии;
- использовать помещение только в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.4 договора;
- проводить за свой счёт текущий ремонт помещения;
- своевременно вносить арендную плату в размере и сроки, определенные настоящим договором;
- ежемесячно представлять копии платежных поручений об оплате аренды помещений ответственному представителю Арендодателя;
- обеспечить сохранность и надлежащее состояние инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в помещении;
- не производить в помещении без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и открытых коммуникаций, переоборудования. Надлежаще оформленным разрешением считается отдельно оформленный и выданный на основании согласованных проектов документ за подписью уполномоченных представителей Арендодателя;
- соблюдать в арендуемом помещении требования местных государственных санитарно-эпидемиологических и пожарных надзоров, иных государственных контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им помещения. В случае предъявления контролирующими органами Арендатору требований о необходимости приведения арендуемых помещений в соответствие с требованиями нормативных документов, в том числе относительно хозяйственной деятельности Арендатора и выполнением определенных видов работ, такие расходы Арендатора компенсации Арендодателем не подлежат;
- немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения помещения;
- обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора;
- сообщить Арендодателю в письменном виде, не позднее, чем за два месяца, о предстоящем освобождении арендуемого помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении;
- выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, местных государственных санитарно-эпидемиологических и пожарных надзоров, иных государственных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений;
- отвечать за соблюдение правил противопожарного режима (Приложение № 3), правил техники безопасности (Приложение № 4), правил внутреннего распорядка и режима своими работниками, а также командированными к Арендатору лицами;
- не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных по Договору помещения и/или имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду помещения или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя. Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для досрочного расторжения Договора Арендодателем в одностороннем порядке;
- по окончании срока действия настоящего договора сдать арендуемое помещение по Акту сдачи-приемки.

3. СТОИМОСТЬ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

3.1. За предоставленное помещение Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату в размере _____, в том числе НДС 20% - .
(сумма числом и прописью)

_____ (сумма числом и прописью)

Расчет арендной платы прилагается и является неотъемлемой частью договора. (Приложение № 5).

3.2. Арендатор уплачивает арендную плату не позднее 10-го числа текущего месяца в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Арендодателя.

Настоящий Договор является основанием для уплаты арендной платы. Однако, Арендодатель с целью напоминания Арендатору о его обязанности оплате, предусмотренной настоящим Договором, может выставлять Арендатору счет на оплату. Факт выставления или не выставления счета, а также срок его выставления, не влияет на обязанность Арендатора по оплате арендной платы и плате за предоставление юридического адреса в сроки, установленные настоящим Договором.

3.3. Арендатор обязуется в течение 3-х банковских дней со дня подписания Договора внести задаток в размере, эквивалентном сумме месячной арендной платы в обеспечение исполнения платежных обязательств по договору.

В случае неисполнения обязательств по оплате арендных платежей или при несвоевременной оплате и начислении Арендодателем пени, сумма долга удерживается Арендодателем из суммы задатка.

В случае, если Арендатор надлежащим образом и своевременно исполнял платежные обязательства по договору и у него отсутствует задолженность перед Арендодателем, сумма задатка засчитывается в счет арендной платы за последний месяц действия договора.

3.4. При намерении сторон продлить срок действия договора и соглашении сторон об увеличении размере арендной платы, ранее внесенный Арендатором задаток, при отсутствии задолженности перед Арендодателем, в счет которой необходимо произвести удержание, засчитывается в счет арендной платы за месяц, предшествующий тому, в котором производится увеличение размера арендных платежей. При этом в день подписания соглашения о продлении срока действия договора аренды, Арендатор обязуется оплатить задаток в размере, эквивалентном новому размеру арендной платы. При неисполнении указанной обязанности соглашение о продлении срока действия считается недействительным.

3.5. Условия п. 3.4. не распространяются на случай внесения изменений (уменьшения) арендуемых площадей и соразмерного уменьшения суммы арендной платы, при котором сумма внесенного задатка остается в неизменном виде.

3.6. В случае произведения Арендодателем удержания из суммы задатка, Арендатор обязуется произвести доплату соразмерно удержанной сумме в течение 7 банковских дней с момента уведомления о произведенном удержании.

3.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы (но не чаще 1 раза в год), письменно уведомив об этом Арендатора. Указанное уведомление должно быть произведено таким образом, чтобы Арендатор имел возможность ознакомиться с ним не позднее, чем за один месяц до наступления срока соответствующего платежа. При изменении арендной платы оформляется новый Расчет арендной платы, который становится неотъемлемой частью договора аренды.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За ненадлежащее исполнение своих обязательств, стороны вправе требовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

4.2. При неуплате Арендатором, указанного в п. 3.1. договора платежа в установленные сроки, Арендодатель вправе начислить Арендатору пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 10 % от суммы просроченного платежа.

4.3. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе требовать от него досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

4.4. Положения статьи 317.1. Гражданского Кодекса РФ к отношениям Сторон, регулируемым настоящим договором, не применяются.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента передачи имущества во временное пользование и действует до «__» _____ 20__ г., за исключением п. 4.2. Договора, который прекращает действие после оплаты Арендатором арендных и иных платежей, а также пени по Договору.

5.2. Арендованное помещение передаётся арендатору по акту приема-передачи (Приложение № 2).

5.3. Арендатор имеет право по окончании срока действия настоящего договора заключить договор аренды на новый срок преимущественно перед другими лицами при условии надлежащего исполнения своих обязательств в течение всего срока действия настоящего договора.

5.4. В случае заключения договора аренды на новый срок без освобождения Арендатором арендуемого помещения Акт сдачи-приемки освобожденного нежилого помещения не составляется.

5.5. Регистрация долгосрочного договора аренды (сроком один год и более) производится Арендодателем с последующей компенсацией расходов, связанных с регистрацией Договора аренды, Арендатором.

Арендатор обязуется компенсировать расходы Арендодателя в течение 3-х банковских дней со дня получения соответствующего требования Арендодателя и получения от него подтверждающих такие расходы документов.

5.6. Договор может быть расторгнут досрочно, в случае невыполнения одной из сторон своих обязательств, предусмотренных п. 2.1 и 2.2 договора и гражданским законодательством.

5.7. Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора без судебного разбирательства, предупредив об этом Арендатора не менее, чем за 14 календарных дней.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Все споры и разногласия стороны обязуются решать путем переговоров. При не урегулировании сторонами возникших разногласий спор передается на решение Арбитражного суда г. _____.

6.2. Любые изменения по количеству и площадям арендуемых помещений оформляются Дополнительным соглашением, имеющим равную с договором юридическую силу

6.3. Настоящий Договор составлен в двух (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 7.1. Приложение № 1. Поэтажная планировка площадей (по планам БТИ) с указанием на ней сдаваемой в аренду площади.
7.2. Приложение № 2. Акт приема-передачи нежилого помещения.
7.3. Приложение № 3. Правила пожарной безопасности.
7.4. Приложение № 4. Правила техники безопасности.
7.5. Приложение № 5. Правила организации движения на территории.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

АНО ИНО «Профессионал»

Адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская,
д. 31/22

ИНН 7709442428

КПП 770901001

ОГРН 1097799004038

Р/сч. 40703810438250039622

Банк: Московский банк Сбербанка России ПАО

К/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

Арендатор:

Адрес:

ИНН

КПП

Р/сч.

К/сч.

БИК

ОКОНХ

ОКПО

Подписи сторон:

Арендодатель:

М.П.

Арендатор:

М.П.

А К Т
приема – передачи

г. _____ «___» _____ 20__ г.

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИНСТИТУТ НЕПРЕРЫВНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПРОФЕССИОНАЛ» (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании Устава и/или доверенности №___ от _____ с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, составили настоящий Акт, подтверждающий следующие обстоятельства:

Арендодатель передал, а Арендатор принял в субаренду нежилое помещение № ___ в следующем состоянии: _____ (описывается состояние сдаваемого помещения, пол, потолок, стены, окна, двери, инженерные системы, наличие АПС и т.п.) расположенное по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____ общей площадью _____ кв.м., указанное в поэтажном плане БТИ под № ___, являющимся неотъемлемой частью Договора №___ аренды нежилого помещения от «___» _____ 201__ г.

В случае, если в сумму арендного платежа не включена стоимость коммунальных услуг, которые должны оплачиваться на основании приборов учета, установленных на арендуемых площадях, в Акте приема-передачи необходимо перечислить также приборы учета, указать их заводские номера и показания на дату передачи помещения.

Настоящий акт приема - передачи составлен в двух (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

М.П.

П Р А В И Л А ПРОТИВОПОЖАРНОГО РЕЖИМА

г.Москва

« ____ » _____ 201__ г.

Правила противопожарного режима для помещений, сдаваемых в аренду, устанавливают ответственность за конкретные противопожарные мероприятия между Арендатором и Арендодателем. Правила разработаны в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.1994, Правилами противопожарного режима в РФ, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 390 от 25.04.12 и другими нормативными актами.

Ответственность за соблюдение и выполнение требований правил противопожарного режима на арендуемой площади несет Арендатор.

Арендатор берет на себя выполнение следующих обязательств:

1. Выполнять, соблюдать и обеспечивать выполнение персоналом правил противопожарного режима в арендуемых помещениях, в соответствии с настоящими Правилами.
2. В течение 3 (трех) дней со дня подписания Акта приема-передачи (Приложение №2) назначить приказом по организации ответственного за противопожарную безопасность, который будет отвечать за соблюдение требований правил противопожарного режима.
3. Обеспечить проведение противопожарного инструктажа и прохождение пожарно-технического минимума. Копии удостоверения прохождения пожарно-технического минимума и список персонала, прошедшего инструктаж, предоставить Арендодателю в течение 10 (десяти) дней со дня подписания Акта приема-передачи (Приложение №2).
4. Разработать инструкцию о мерах пожарной безопасности, план эвакуации людей, разместить их в арендуемых помещениях и обеспечить их изучение. Регулярно проводить тренировки по эвакуации персонала при возможном возникновении пожара и других чрезвычайных ситуаций.
5. Разместить в арендуемых помещениях таблички с указанием ответственного за противопожарный режим и с указанием номера телефона вызова пожарной охраны.
6. Обеспечить, за свой счет, арендуемые помещения первичными средствами пожаротушения (огнетушителями) в соответствии с действующими нормами, а также их сохранность и своевременную перезарядку.
7. Обеспечить исправное состояние и работоспособность установленных в арендуемых помещениях средств автоматической противопожарной защиты, в случае обнаружения неисправности немедленно сообщить Арендодателю.
8. Запретить производство перепланировки помещений без согласования с Арендодателем и органами ОНД и ПР МЧС. В случае проведения ремонта помещений с применением ковровых покрытий, горючей облицовки на путях эвакуации и т.п. до начала работ предъявить в органы ОНД и ПР МЧС сертификаты на материалы.
9. Обеспечить свободный проход и подход к первичным средствам пожаротушения, электрическим распределительным щиткам и эвакуационному выходу.
10. Запретить загромождение путей эвакуации (коридоров, холлов, лестниц) и эвакуационных выходов любым имуществом. Обеспечить соответствующую ширину путей и выходов эвакуации.
11. Вывесить в необходимых местах знаки безопасности и указательные надписи.
12. Обеспечить беспрепятственный доступ подразделений государственной противопожарной службы к месту пожара в случае его возникновения по кратчайшему пути (что должно быть отражено в инструкции взаимодействия).
13. По окончании работы обесточить все потребители электроэнергии.
14. Осуществить проверку противопожарного состояния арендуемых помещений перед их закрытием.

15. Запретить курение в арендуемых помещениях и в местах общего пользования и обеспечить постоянный контроль соблюдения данного положения.

16. Обеспечить, в рабочее время, беспрепятственный доступ представителю Арендодателя для осуществления контроля выполнения правил противопожарного режима, проведения технического обслуживания средств автоматической противопожарной защиты.

17. Арендатор отвечает за выполнение и соблюдение требований правил противопожарного режима своими подчиненными, персоналом и командированными работниками.

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

М.П.

П Р А В И Л А
техники безопасности

г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

Стороны пришли к соглашению об определении пределов ответственности Арендатора за надлежащий надзор за безопасностью труда в помещении, расположенном по адресу: г. _____ ул. _____ дом № _____, переданном Арендодателем в аренду Арендатору:

1. Арендатор отвечает за соблюдение техники безопасности своими работниками, а также прикомандированными и командированными к Арендатору как на территории арендуемых им помещений, так и на территории помещений, занимаемых Арендодателем.

2. В случае нарушения работниками Арендатора, а также прикомандированными к нему лицами правил техники безопасности на территории арендуемых помещений, равно как и на территории, занимаемой Арендодателем, Арендатор несет ответственность за такое нарушение в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. Если указанные в п.2 нарушения повлекли за собой причинение вреда имуществу или здоровью вышеперечисленных лиц, либо Арендодателю или работникам последнего (включая прикомандированных и командированных к нему лиц), Арендатор настоящим обязуется возместить все причиненные данными субъектами убытки и несет ответственность перед соответствующими органами в части применяемых последними санкций.

4. При осуществлении деятельности Арендатор обязуется соблюдать установленные законодательством требования по охране окружающей среды.

В случае нарушения Арендатором указанных норм и правил, последний несет всю полноту ответственности за нарушение установленных правил вплоть до уголовной.

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

М.П.

ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

Настоящие правила устанавливают единый порядок **допуска на территорию**, правил дорожного движения и **размещения** автомобилей на территории **Арендодателя** и распространяются на все категории лиц - водителей, автовладельцев, работников Арендодателя, арендаторов и посетителей.

1. Водители, автовладельцы и пешеходы обязаны соблюдать настоящие Правила организации движения на территории.

2. Преимущественным правом на территории пользуются пешеходы.

3. Въезд и выезд на/с территории **Арендодателя** возможен при условии идентификации транспортного средства (наличии действующего пропуска на автотранспортное средство), автовладельца и водителя с 7.00 до 24.00. **Пропуск для въезда на территорию должен размещаться у лобового стекла при въезде на территорию, находясь на территории и выезде.**

4. Право беспрепятственного круглосуточного проезда имеют транспортные средства пожарной охраны, МЧС, правоохранительных органов, аварийных служб коммунального хозяйства.

5. Транспортные средства гостей, а также транспортные средства, въезжающие на территорию для оказания услуг такси, грузоперевозок или иных услуг допускаются по временным пропускам с ограничением времени пребывания.

6. Скорость движения транспортного средства на территории не должна превышать 5 км/час.

7. При движении на территории водители транспортных средств должны соблюдать требования Правил дорожного движения РФ, Правил организации движения и парковки на территории, **Приложения к договору аренды**, указаний администрации и действовать таким образом, чтобы не создавать опасности другим лицам и не причинять вреда.

8. При движении на территории запрещается:

-движение задним входом, за исключением случаев постановки транспортного средства на остановочное место;

-остановка транспортного средства на проезжей части (вне отведенных остановочных мест) более 10 минут;

-учебная езда;

-подача звуковых сигналов, за исключением случаев аварийных ситуаций.

9. Порядок расположения автомобилей на территории:

-остановка транспортных средств осуществляется на специальных остановочных местах в соответствии с разметкой и соответствующими знаками;

-при постановке транспортного средства на остановочное место автовладельцы и водители обязаны соблюдать требования администрации;

-запрещается стоянка автотранспортного средства более 5 минут с работающим двигателем;

-запрещается проведение ремонта автомобиля, мойка автомобиля;

-запрещается постановка автомобиля вне размеченных границ остановочного места, размещение одного транспортного средства на двух (и более) остановочных местах;

-запрещается размещение автотранспортного средства на остановочных местах, выделенных для размещения автотранспортных средств маломобильных групп населения;

-в зимний период запрещается размещение транспортных средств на расстоянии менее десяти (10) метров от стен здания, из-за возможного падения сосулек, наледи и снега. Ответственность за возможный ущерб транспортному средству и здоровью граждан возлагается на Арендатора, расположившего транспортное средство у стен здания. Ответственность за несоблюдение/нарушение настоящего пункта посетителями - автовладельцами и водителями сторонних организаций несет Арендатор-инициатор допуска этих посетителей на территорию;

-запрещается размещение автотранспортных непосредственно у главных входных групп строений (на расстоянии ближе 5 метров).

10. Ответственность за несоблюдение/нарушение настоящих Правил посетителями - автовладельцами и водителями несет инициатор допуска посетителя на территорию.

11. За нарушение настоящих правил нарушитель может быть лишен право доступа заезда на территорию.

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

М.П.

ДОГОВОР № _____
аренды нежилого помещения

г. _____ « ____ » _____ 20__ г.

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИНСТИТУТ НЕПРЕРЫВНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПРОФЕССИОНАЛ» (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании Устава и/или доверенности № ____ от _____ с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании Устава, и/или доверенности № ____ от _____ с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение № ____, находящееся в здании, принадлежащем АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» на праве собственности по адресу: _____ и выделенное на поэтажном плане БТИ за № __ (Приложение № 1) общей площадью _____ кв.м. для временного использования.

1.2. Указанная площадь находится в нежилом строении, принадлежащем Арендодателю на праве собственности. Свидетельство о государственной регистрации прав, серии XXXXX № XXXXXXXXXX, выданное « ____ » _____ г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по _____ области (республике).

1.3. Арендодатель гарантирует, что до заключения настоящего договора помещение № ____, сданное в аренду по настоящему договору по адресу: _____ не обременено, не отчуждено, в споре и под арестом не состоит.

1.4. Площадь передается для использования в целях _____

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

- предоставить в пользование Арендатора нежилое помещение на основании акта приема-передачи (Приложение № 2);
- при авариях, произошедших не по вине Арендатора, принимать неотложные меры по их устранению;
- проводить за свой счет капитальный ремонт помещения (*условие включается в договор, если соглашением сторон выполнение капитального ремонта не отнесено к обязанностям Арендатора, в том числе в счет арендной платы*);
- по окончании срока действия настоящего договора принять сдаваемое в аренду помещение по акту сдачи-приемки.

2.2. Арендатор обязан:

- поддерживать переданное в аренду помещение в исправном состоянии;
- использовать помещение только в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.4 договора;
- проводить за свой счёт текущий ремонт помещения;
- своевременно вносить арендную плату в размере и сроки, определенные настоящим договором;
- ежемесячно представлять копии платежных поручений об оплате аренды помещений ответственному представителю Арендодателя;
- обеспечить сохранность и надлежащее состояние инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в помещении;
- не производить в помещении без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и открытых коммуникаций, переоборудования. Надлежаще оформленным разрешением считается отдельно оформленный и выданный на основании согласованных проектов документ за подписью уполномоченных представителей Арендодателя;
- соблюдать в арендуемом помещении требования местных государственных санитарно-эпидемиологических и пожарных надзоров, иных государственных контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им помещения. В случае предъявления контролирующими органами Арендатору требований о необходимости приведения арендуемых помещений в соответствие с требованиями нормативных документов, в том числе относительно хозяйственной деятельности Арендатора и выполнением определенных видов работ, такие расходы Арендатора компенсации Арендодателем не подлежат;
- немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения помещения;
- обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора;
- сообщить Арендодателю в письменном виде, не позднее, чем за два месяца, о предстоящем освобождении арендуемого помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении;
- выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, местных государственных санитарно-эпидемиологических и пожарных надзоров, иных государственных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений;
- отвечать за соблюдение правил пожарной безопасности (Приложение № 3), правил техники безопасности (Приложение № 4), правил внутреннего распорядка и режима своими работниками, а также командированными к Арендатору лицами;
- не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных по Договору помещения и/или имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду помещения или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя. Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для досрочного расторжения Договора Арендодателем в одностороннем порядке;
- по окончании срока действия настоящего договора сдать арендуемое помещение по Акту сдачи-приемки.

3. СТОИМОСТЬ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

3.1. За предоставленное помещение Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату, которая состоит из постоянной и переменной частей.

Постоянная часть арендной платы составляет _____ руб. ,
(сумма числом и прописью)
в том числе 20 % НДС и включает в себя оплату за пользование помещением и местами общего пользования.

Переменная часть арендной платы является компенсацией расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз твердых бытовых отходов). Количество потребленных коммунальных услуг рассчитывается в соответствии приложением № 5.

3.2. Оплата постоянной и переменной частей арендной платы не суммируются и уплачиваются разными платежами, не позднее 10-го числа текущего месяца в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Арендодателя. При этом переменная часть за текущий месяц оплачивается в следующем месяце и НДС не облагается.

Расчет постоянной и переменной частей арендной платы прилагается и является неотъемлемой частью договора. (Приложение № 5).

Основанием для уплаты постоянной и переменной части арендной платы является настоящий Договор. Однако, Арендодатель с целью напоминания Арендатору о его обязанности по уплате постоянной и переменной части арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, может выставлять Арендатору счет на оплату. Факт выставления или не выставления счета, а также срок его выставления, не влияет на обязанность Арендатора по оплате постоянной и переменной части арендной платы в сроки, установленные настоящим Договором.

3.3. Арендатор обязуется в течение 3-х банковских дней со дня подписания Договора внести задаток в размере, эквивалентном сумме месячной арендной платы в обеспечение исполнения платежных обязательств по договору.

В случае неисполнения обязательств по оплате арендных платежей или при несвоевременной оплате и начислении Арендодателем пени, сумма долга удерживается Арендодателем из суммы задатка.

В случае если Арендатор надлежащим образом и своевременно исполнял платежные обязательства по договору и у него отсутствует задолженность перед Арендодателем, сумма задатка засчитывается в счет арендной платы за последний месяц действия договора.

3.4. При намерении сторон продлить срок действия договора и соглашении сторон об увеличении размере арендной платы, ранее внесенный Арендатором задаток, при отсутствии задолженности перед Арендодателем, в счет которой необходимо произвести удержание, засчитывается в счет арендной платы за месяц, предшествующий тому, в котором производится увеличение размера арендных платежей. При этом в день подписания соглашения о продлении срока действия договора аренды, Арендатор обязуется оплатить задаток в размере, эквивалентном новому размеру арендной платы. При неисполнении указанной обязанности соглашение о продлении срока действия считается недействительным.

3.5. Условия п. 3.4. не распространяются на случай внесения изменений (уменьшения) арендуемых площадей и соразмерного уменьшения суммы арендной платы, при котором сумма внесенного задатка остается в неизменном виде.

3.6. В случае произведения Арендодателем удержания из суммы задатка, Арендатор обязуется произвести доплату соразмерно удержанной сумме в течение 7 банковских дней с момента уведомления о произведенном удержании.

3.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы (но не чаще 1 раза в год), письменно уведомив об этом Арендатора. Указанное уведомление должно быть произведено таким образом, чтобы Арендатор имел возможность ознакомиться с ним не позднее, чем за один месяц до наступления срока соответствующего платежа. При изменении арендной платы оформляется новый Расчет арендной платы, который становится неотъемлемой частью договора аренды.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За ненадлежащее исполнение своих обязательств, стороны вправе требовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

4.2. При неуплате Арендатором, указанного в п. 3.1. договора платежа в установленные сроки, Арендодатель вправе начислить Арендатору пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 10 % от суммы просроченного платежа.

4.3. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе требовать от него досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

4.4. Положения статьи 317.1. Гражданского Кодекса РФ к отношениям Сторон, регулируемым настоящим договором, не применяются.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента передачи имущества во временное пользование и действует до «__» _____ 20__ г., за исключением п. 4.2. Договора, который прекращает действие после оплаты Арендатором арендных и иных платежей, а также пени по Договору.

5.2. Арендованное помещение передаётся арендатору по акту приема-передачи (Приложение № 2).

5.3. Арендатор имеет право по окончании срока действия настоящего договора заключить договор аренды на новый срок преимущественно перед другими лицами при условии надлежащего исполнения своих обязательств в течение всего срока действия настоящего договора.

5.4. В случае заключения договора аренды на новый срок без освобождения Арендатором арендуемого помещения Акт сдачи-приемки освобожденного нежилого помещения не составляется.

5.5. Регистрация долгосрочного договора аренды (сроком один год и более) производится Арендодателем с последующей компенсацией расходов, связанных с регистрацией Договора аренды, Арендатором.

Арендатор обязуется компенсировать расходы Арендодателя в течение 3-х банковских дней со дня получения соответствующего требования Арендодателя и получения от него подтверждающих такие расходы документов.

5.6. Договор может быть расторгнут досрочно, в случае невыполнения одной из сторон своих обязательств, предусмотренных п. 2.1 и 2.2 договора и гражданским законодательством.

5.7. Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора без судебного разбирательства, предупредив об этом Арендатора не менее, чем за 14 календарных дней.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Все споры и разногласия стороны обязуются решать путем переговоров. При не урегулировании сторонами возникших разногласий спор передается на решение Арбитражного суда г. _____.

6.2. Любые изменения по количеству и площадям арендуемых помещений оформляются Дополнительным соглашением, имеющим равную с договором юридическую силу

6.3. Настоящий Договор составлен в двух (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Приложение № 1. поэтажная планировка площадей (по планам БТИ) с указанием на ней сдаваемой в аренду площади.

7.2. Приложение № 2. Акт приема-передачи нежилого помещения.

7.3. Приложение № 3. Правила пожарной безопасности.

7.4. Приложение № 4. Правила техники безопасности.

7.5. Приложение № 5. Расчет арендной платы.

7.6. Приложение № 6. Правила организации движения на территории.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

АНО ИНО «Профессионал»

Адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская,

д. 31/22

ИНН 7709442428

КПП 770901001

ОГРН 1097799004038

Р/сч. 40703810438250039622

Банк: Московский банк Сбербанка России ПАО

К/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

Арендатор:

Адрес:

ИНН

КПП

Р/сч.

К/сч.

БИК

ОКОНХ

ОКПО

Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

М.П.

РАСЧЕТ
арендной платы

г. _____ « _____ » _____ 201 ____ г.

Арендная плата состоит из постоянной и переменной величины.

Постоянная величина арендной платы рассчитывается по договорной цене и составляет _____ руб. за 1 кв.м, включая 20% НДС _____ в месяц руб.
(сумма числом и прописью) (сумма числом и прописью)

За предоставленное помещение общей площадью _____ кв.м. арендатор ежемесячно уплачивает арендодателю денежные средства в размере _____ руб.,
(сумма числом и прописью)

в том числе 20% НДС _____ руб.
(сумма числом и прописью)

Переменная величина арендной платы является компенсацией расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз твердых бытовых отходов) потребленных Арендатором.

Электроэнергия рассчитывается на основании показаний прибора учета электроэнергии, компенсация расходов на холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение и вывоз бытовых отходов, рассчитывается пропорционально арендуемой площади помещений.

Расчет переменной величины арендной платы:

1. Расчет оплаты электроэнергии:

Стоимость потребленной электроэнергии определяется по формуле:

$S_{ээ} = R_{квтч} \times T_{эл}$, в руб., где

$S_{ээ}$ - сумма денежных средств для оплаты потребленной Арендатором электроэнергии (руб.)

$R_{квтч}$ — расчетное энергопотребление Арендатора (квт/час)

$T_{эл}$ - тариф установленный на данный месяц, в руб., (стоимость одного квт(час), устанавливается поставяющей энергетической компанией.

Расчетное энергопотребление определяется по формуле:

$R_{квтч} = (P_{потр.} \times K_{п,т}) + K_{п,к}$, где,

$P_{потр.}$ - потребленное количество электроэнергии, в квт\час, рассчитывается как разница между предыдущим и текущим показанием электросчетчика.

$K_{п,т}$ - коэффициент потерь понижающего трансформатора прибора учета электроэнергии (устанавливается согласно техническому паспорту завода изготовителя)

$K_{п,к}$ - коэффициент потерь токоподающих кабелей, находящихся на балансе, в %, определяется местной поставяющей организацией

2. Расчет оплаты холодного водоснабжения и водоотведения:

2.1. Стоимость возмещения за отпущенную Арендатору холодную воду и прием сточных вод определяется по формуле:

$S_{в} = V_{1} \times T_{т}$, в руб., где

V_{1} - объем воды поставленной Арендатору, в куб.м.

$T_{т}$ - тариф холодного водоснабжения (устанавливается ежегодно компанией - поставщиком)

Количество воды потребляемой Арендатором определяется по формуле:

$V_{1} = V_{проф} \times S_{пл} (\%)$, в куб.м., где

$V_{сга}$ - общее количество воды потребляемое в месяц, в куб.м.

$S_{пл} (\%)$ - процентное отношение площади помещений Арендатора к площади, определяется по формуле:

$S_{пл} (\%) = (S_{а} : S_{проф}) \times 100\%$, в кв.м., где

$S_{а}$ - общая площадь помещений Арендатора

$S_{проф}$ - общая площадь помещений

2.2. Стоимость возмещения за водоотведение

Количество отведенных сточных вод у Арендатора равняется количеству потребленной холодной воды, т.е.:

$V_a = V_c$, в куб.м. где,

V_a - количество холодной воды подаваемой Арендатору

V_c - количество сточных вод отведенных от помещений Арендатора.

Стоимость возмещения за водоотведение определяется по формуле:

$C_{во} = V_a \times T_t$, в руб., где

V_a — количество израсходованной Арендатором холодной воды, в куб.м.

T_t - тариф водоотведения устанавливается ежегодно местной поставляющей организацией.

Таким образом, стоимость потребленной холодной воды и водоотведение для Арендатора составляет:

$C_{хво} = C_v + C_{во}$, руб.

3. Расчет стоимости потребленной тепловой энергии

Стоимость тепловой энергии, подаваемой Арендатору, определяется по формуле:

$C_{тэ} = Q_1 \times T_t$, в руб., где

$C_{тэ}$ - стоимость тепловой энергии, в руб.

Q_1 - количество тепловой энергии потребленной Арендатором, в куб.м.

T_t - тариф на тепловую энергию (в руб./куб.м.), устанавливается поставляющей организацией раз в год.

Количество тепловой энергии потребленной абонентом определяется по формуле:

$Q_1 = Q_{проф} \times S_{пл}(\%)$, в куб.м., где

$Q_{проф}$ - общее количество тепловой энергии потребляемой Арендодателем с учетом теплотерь, в куб.м. (данные рассчитываются и предоставляются ежемесячно представителем поставляющей организации)

$S_{пл}(\%)$ - процентное отношение площади отапливаемых помещений Арендатора к площади помещений Арендодателя, определяется по формуле:

$S_{пл}(\%) = (S_a : S_{проф}) \times 100\%$, где

S_a - общая отапливаемая площадь помещений Арендатора, в кв.м.

$S_{проф}$ - общая отапливаемая площадь помещений Арендодателя, в кв.м.

4. Расчет стоимости вывоза твёрдых бытовых отходов

Стоимость вывоза твердых бытовых отходов рассчитывается по формуле:

$C_{тбо} = V_{оа} \times T_{тбо}$; в руб., где

$V_{оа}$ — объем ТБО образующихся у Арендатора, в куб.м.

$T_{тбо}$ — тариф на вывоз ТБО, устанавливается местной организацией, с которой Арендодатель заключил договор на вывоз и утилизацию ТБО, в руб./куб.м.

Объем ТБО образующихся у Арендатора определяется по формуле:

$V_{оа} = V_{опроф} \times S_a$, в куб.м., где

$V_{опроф}$ — объем ТБО Арендодателя, в куб.м.

S_a — процентное отношение площади помещений Арендатора к площади помещений Арендодателя

Таким образом переменная составляющая арендной платы составляет:

$C_{пер.} = C_{ээ} + C_{хво} + C_{тэ} + C_{тбо}$, в руб.

Оплата постоянной и переменной частей арендной платы не суммируются и уплачиваются разными платежами, не позднее 10-го числа текущего месяца в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Арендодателя. При этом переменная часть за текущий месяц оплачивается в следующем месяце и НДС не облагается.

Арендодатель

Арендатор

МП

МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

К ДОГОВОРУ № _____

аренды нежилого помещения от « ____ » _____ 20__ г.

г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИНСТИТУТ НЕПРЕРЫВНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПРОФЕССИОНАЛ» (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании Устава и/или доверенности №__ от _____ с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании Устава и/или доверенности №__ от _____ с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору №__ аренды нежилого помещения от « ____ » _____ 201__ г. о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

- 1.1. *По пунктам прописать изменившиеся условия договора аренды нежилого помещения*
- 1.2. *(например, арендуемая площадь, планировка, арендная плата и т.п.).*
- 1.3. *В случае проведения ремонта в счет арендной платы прописать стоимость ремонтных работ, период их проведения и другие возможные условия.*
- 1.4.
- 1.5.

2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящее дополнительное соглашение к договору №__ аренды нежилого помещения от « ____ » _____ 20__ г. составлено в двух (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**3. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ
НАСТОЯЩЕГО ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ**

- 3.1. *Указываются приложения, которые необходимо оформить в связи с изменившимися*
- 3.2. *условиями договора аренды нежилого помещения.*

Подписи сторон

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

М.П.

СОГЛАШЕНИЕ О РАСТОРЖЕНИИ

ДОГОВОРА № _____

аренды нежилого помещения от «___» _____ 20__ г.

г. _____ «___» _____ 20__ г.

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИНСТИТУТ
НЕПРЕРЫВНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПРОФЕССИОНАЛ» (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»),
именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего
на основании Устава и/или доверенности №__ от _____ с одной стороны и
_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице
_____, действующего на основании Устава и/или
доверенности №__ от _____ с другой стороны, заключили настоящее соглашение о
расторжении договора №__ аренды нежилого помещения от «___» _____ 20__ г.:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Арендодатель и Арендатор пришли к соглашению о расторжении договора №__
аренды нежилого помещения от «___» _____ 201__ г. с «___» _____ 201__ г.

1.2. Арендатор передает Арендодателю нежилое помещение №__, принадлежащие АНО
ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» на праве собственности по адресу: _____ и
выделенное на поэтажном плане БТИ под №__, являющимся неотъемлемой частью Договора
№__ аренды нежилого помещения от «___» _____ 20__ г., общей площадью ____ кв.м. по
Акту сдачи-приемки освобожденного нежилого помещения (Приложение № 1).

2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Арендатор обязуется погасить образовавшуюся задолженность по арендной плате в сумме
_____ рублей не позднее «___» _____ 201__ г. (либо в соответствии с
*согласованным графиком погашения задолженности, который оформляется как приложение к
соглашению*) *

2.2. Настоящее соглашение о расторжении договора №__ аренды нежилых помещений от
«___» _____ 201__ г. составлено в двух (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую
силу.

Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

М.П.

* Пункт 2.1. вносится в соглашение в случаях, когда Арендатор не погасил задолженность по арендной
плате до момента расторжения договора аренды

А К Т

сдачи – приемки освобожденного нежилого помещения

г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИНСТИТУТ НЕПРЕРЫВНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПРОФЕССИОНАЛ» (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании Устава и/или доверенности № ____ от _____ с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании Устава и/или доверенности № ____ от _____ с другой стороны, составили настоящий Акт, подтверждающий следующие обстоятельства:

Арендатор сдал, а Арендодатель принял нежилое помещение № ____ в следующем состоянии: _____ (описывается состояние сдаваемого помещения, пол, потолок, стены, окна, двери, инженерные системы и т.п.) расположенное по адресу: г. _____, ул. _____, дом ____ общей площадью ____ кв.м., указанное в поэтажном плане БТИ под № ____, являющимся неотъемлемой частью Договора № ____ аренды нежилого помещения от « ____ » _____ 20__ г.

Настоящий акт сдачи - приемки освобожденного нежилого помещения составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

М.П.

ДОГОВОР № _____
о предоставлении права пользования
нежилым помещением

г. _____

«__» _____ 20__ г.

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИНСТИТУТ НЕПРЕРЫВНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПРОФЕССИОНАЛ» (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»), именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице _____, действующего на основании Устава и/или доверенности №__ от _____, с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Пользователь», в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право пользования нежилым помещением №__, находящимся в здании, принадлежащем АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» на праве собственности по адресу: _____ и выделенное на поэтажном плане БТИ за №__ (Приложение № 1) общей площадью ____ кв.м., для временного использования в целях - _____ по _____ (указать дни недели и время использования помещения).

1.2. Указанная площадь находится в нежилом строении, принадлежащем Арендодателю на праве собственности. Свидетельство о государственной регистрации прав, серии XXXXX № XXXXXXXXXX, выданное «__» _____ г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по _____ области (республике).

1.3. В помещении, передаваемом Пользователю по Договору, находится следующее имущество Собственника: _____ (перечислить имущество Собственника находящееся в помещении).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

- по _____ (указать дни недели и время) предоставлять Пользователю право пользования нежилым помещением на период, определенный сторонами в п. 5.1 Договора;

- при авариях на инженерных сетях принимать неотложные меры по их устранению и осуществлять иные мероприятия по недопущению препятствий пользованию помещением Пользователем;

2.2. Пользователь обязан:

- отвечать за сохранность помещения и находящегося в нем имущества в период использования;

- использовать помещение только в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.1 договора;

- своевременно вносить плату в размере и сроки, определенные настоящим договором;

- представлять по запросу Собственника (или его представителя) копии платежных документов подтверждающих оплату по договору;

- соблюдать в используемом помещении требования местных государственных санитарно-эпидемиологических и пожарных надзоров, иных государственных контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности

Пользователя;

- не переуступать каким-либо третьим лицам право пользования нежилым помещением, предоставленным Собственником.

3. СТОИМОСТЬ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

3.1. За предоставленное право пользования нежилым помещением Пользователь ежемесячно уплачивает Собственнику сумму в размере _____ рублей (_____)
сумма прописью
в том числе 20% НДС _____ рублей (_____). Расчет платы за предоставленное право пользования нежилым помещением прилагается и является неотъемлемой частью договора. (Приложение № 2).

3.2. Оплата по Договору производится до 10 числа текущего месяца в безналичном порядке в соответствии с выставленным Собственником счетом путем перечисления на расчетный счет Собственника

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За ненадлежащее исполнение своих обязательств, стороны вправе требовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

4.2. При неуплате Пользователем, указанного в п. 3.1. договора платежа в установленные сроки, Собственник вправе взыскать с пользователя задолженность и пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 10 % от суммы просроченного платежа.

4.3. В случае существенного нарушения Пользователем сроков оплаты предоставленного права пользования нежилым помещением, Собственник вправе требовать от него досрочного внесения платы, но не более чем за два месяца подряд.

4.4. Положения статьи 317.1. Гражданского Кодекса РФ к отношениям Сторон, регулируемым настоящим договором, не применяются.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания и действует до «__» _____ 20__ г.

5.2. Договор, может быть, расторгнут досрочно в случае невыполнения одной из сторон своих обязательств, предусмотренных п. 2.1 и 2.2 договора и гражданским законодательством.

5.3. Каждая из сторон вправе расторгнуть в одностороннем внесудебном порядке Договор при условии уведомления другой стороны не менее чем за 14 календарных дней, до даты расторжения договора.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Все споры и разногласия стороны обязуются решать путем переговоров. При неурегулировании сторонами возникших разногласий спор передается на решение Арбитражного суда г. Москвы.

6.2. Вопросы, связанные с невозможностью исполнения Пользователем права пользования нежилым помещением по причинам, зависящим от Собственника, решаются путем переговоров сторон.

6.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительным соглашением, имеющим равную с договором юридическую силу

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Приложение № 1. поэтажная планировка площадей (по планам БТИ) с указанием на помещение, право пользования, которым предоставляется Пользователю.

7.2. Приложение № 2. Расчет платы за предоставленное право пользования нежилым помещением.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

АНО ИНО «Профессионал»

Адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская,
д. 31/22

ИНН 7709442428

КПП 770901001

ОГРН 1097799004038

Р/сч. 40703810438250039622

Банк: Московский банк Сбербанка России ПАО

К/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

Пользователь:

Адрес:

ИНН

КПП

Р/сч.

К/сч.

БИК

ОКОНХ

ОКПО

Подписи сторон:

Собственник:

М.П.

Пользователь:

М.П.

Приложение № 2
к Договору № ____ о предоставлении
права пользования нежилым помещением
от « ____ » _____ 20__ г.

РАСЧЕТ
арендной платы

г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

Оплата одного часа за пользование помещением общей площадью _____ кв.м.,
включая пользование имуществом Собственника, указанным в п. 1.3. Договора, составляет
_____ руб., (_____) в т.ч. 20% НДС _____ руб. (_____)
(сумма прописью) (сумма прописью)

в месяц.

Помещение используется _____ часов в месяц (указать дни недели и время
использования помещения): _____ руб. * _____ часов = _____ руб.

Пользователь, за предоставленное право пользования нежилым помещением общей
площадью _____ кв.м. ежемесячно уплачивает собственнику сумму в размере _____ руб.
(сумма прописью), в том числе 20% НДС _____ руб. (_____)
(число прописью, руб.)

Собственник:

Пользователь:

М.П.

М.П.

**ДОГОВОР № _____
аренды нежилого помещения**

г. _____ « ____ » _____ 20__ г.

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИНСТИТУТ НЕПРЕРЫВНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПРОФЕССИОНАЛ» (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании Устава и/или доверенности № ____ от _____ с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании Устава, и/или доверенности № ____ от _____ с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение № ____, находящееся в здании, принадлежащем АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» на праве собственности по адресу: _____ и выделенное на поэтажном плане БТИ за № ____ (Приложение № 1) общей площадью _____ кв.м. для временного использования.

1.2. Указанная площадь находится в нежилом строении, принадлежащем Арендодателю на праве собственности. Свидетельство о государственной регистрации прав, серии XXXXXX № XXXXXXXXXX, выданное « ____ » _____ г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по _____ области (республике).

1.3. Арендодатель гарантирует, что до заключения настоящего договора помещение № ____, сданное в аренду по настоящему договору: _____ не обременено, не отчуждено, в споре и под арестом не состоит.

1.4. Площадь передается для использования в целях _____

1.5. Арендодатель не возражает в размещении в арендуемых помещениях исполнительного органа Арендатора и указании адреса арендуемых помещений как адреса местонахождения (юридического адреса) _____ на срок действия договора аренды. Арендатор обязан в течение 3-х календарных дней с момента внесения изменений в Устав и ЕГРЮЛ об изменении юридического адреса представить Арендодателю выписку из ЕГРЮЛ.

1.6. При расторжении договора аренды, Арендатор обязуется в течение 7-календарных дней с момента уведомления о прекращении действия договора аренды прекратить использовать адрес места нахождения помещений, указанных в п.1.1. Договора аренды, в качестве своего юридического адреса. В подтверждение исполнения указанной обязанности Арендатор предоставляет Арендодателю выписку из ЕГРЮЛ. В случае неисполнения обязанности по смене юридического адреса после расторжения договора аренды, Арендодатель вправе начислить Арендатору пени в размере 0,5% за каждую полную неделю просрочки исполнения настоящего обязательства до внесения соответствующих изменений в учредительные документы _____, но не более 10% от суммы ежемесячной арендной платы.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

- предоставить в пользование Арендатора нежилое помещение на следующий день после подписания договора на основании акта приема-передачи (Приложение № 2);
- при авариях, произошедших не по вине Арендатора, принимать неотложные меры по их устранению;
- проводить за свой счет капитальный ремонт помещения (*условие включается в договор, если соглашением сторон выполнение капитального ремонта не отнесено к обязанностям Арендатора, в том числе в счет арендной платы*);
- по окончании срока действия настоящего договора принять сдаваемое в аренду помещение по акту сдачи-приемки.

2.2. Арендатор обязан:

- поддерживать переданное в аренду помещение в исправном состоянии;
- использовать помещение только в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.4 договора;
- проводить за свой счёт текущий ремонт помещения;
- своевременно вносить арендную плату в размере и сроки, определенные настоящим договором;
- ежемесячно представлять копии платежных поручений об оплате аренды помещений ответственному представителю Арендодателя;
- обеспечить сохранность и надлежащее состояние инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в помещении;
- не производить в помещении без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и открытых коммуникаций, переоборудования. Надлежаще оформленным разрешением считается отдельно оформленный и выданный на основании согласованных проектов документ за подписью уполномоченных представителей Арендодателя;
- соблюдать в арендуемом помещении требования местных государственных санитарно-эпидемиологических и пожарных надзоров, иных государственных контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им помещения. В случае предъявления контролирующими органами Арендатору требований о необходимости приведения арендуемых помещений в соответствие с требованиями нормативных документов, в том числе относительно хозяйственной деятельности Арендатора и выполнением определенных видов работ, такие расходы Арендатора компенсации Арендодателем не подлежат;
- немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения помещения;
- обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора;
- сообщить Арендодателю в письменном виде, не позднее, чем за два месяца, о предстоящем освобождении арендуемого помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении;
- выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, местных государственных санитарно-эпидемиологических и пожарных надзоров, иных государственных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений;

- отвечать за соблюдение правил противопожарного режима (Приложение № 3), правил техники безопасности (Приложение № 4), правил внутреннего распорядка и режима своими работниками, а также командированными к Арендатору лицами;

- не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных по Договору помещения и/или имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду помещения или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя. Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для досрочного расторжения Договора Арендодателем в одностороннем порядке;

- по окончании срока действия настоящего договора сдать арендуемое помещение по Акту сдачи-приемки.

3. СТОИМОСТЬ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

3.1. За предоставленное помещение Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату в размере _____ руб., в том числе 20% НДС
(указать сумму числом и прописью)

_____ руб.
(указать сумму числом и прописью)

3.2. Арендатор уплачивает арендную плату не позднее 10-го числа текущего месяца в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Арендодателя.

Настоящий Договор является основанием для уплаты арендной платы. Однако, Арендодатель с целью напоминания Арендатору о его обязанности оплате, предусмотренной настоящим Договором, может выставлять Арендатору счет на оплату. Факт выставления или не выставления счета, а также срок его выставления, не влияет на обязанность Арендатора по оплате арендной платы и плате за предоставление юридического адреса в сроки, установленные настоящим Договором.

3.3. За предоставление адреса АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» в качестве юридического адреса _____ Арендатор ежемесячно оплачивает сумму в размере _____ руб.
_____ руб. включая 20%НДС _____ руб. _____ в месяц.
(сумма прописью) (сумма прописью)

3.4. Арендатор обязуется в течение 3-х банковских дней со дня подписания Договора внести задаток в размере, эквивалентном сумме месячной арендной платы в обеспечение исполнения платежных обязательств по договору.

В случае неисполнения обязательств по оплате арендных платежей или при несвоевременной оплате и начислении Арендодателем пени, сумма долга удерживается Арендодателем из суммы задатка.

В случае, если Арендатор надлежащим образом и своевременно исполнял платежные обязательства по договору и у него отсутствует задолженность перед Арендодателем, сумма задатка засчитывается в счет арендной платы за последний месяц действия договора.

3.5. При намерении сторон продлить срок действия договора и соглашении сторон об увеличении размере арендной платы, ранее внесенный Арендатором задаток, при отсутствии задолженности перед Арендодателем, в счет которой необходимо произвести удержание, засчитывается в счет арендной платы за месяц, предшествующий тому, в котором производится увеличение размера арендных платежей. При этом в день подписания соглашения о продлении срока действия договора аренды, Арендатор обязуется оплатить задаток в размере, эквивалентном

новому размеру арендной платы. При неисполнении указанной обязанности соглашение о продлении срока действия считается недействительным.

3.6. Условия п. 3.5. не распространяются на случай внесения изменений (уменьшения) арендуемых площадей и соразмерного уменьшения суммы арендной платы, при котором сумма внесенного задатка остается в неизменном виде.

3.7. В случае произведения Арендодателем удержания из суммы задатка, Арендатор обязуется произвести доплату соразмерно удержанной сумме в течение 7 банковских дней с момента уведомления о произведенном удержании.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы (но не чаще 1 раза в год), письменно уведомив об этом Арендатора. Указанное уведомление должно быть произведено таким образом, чтобы Арендатор имел возможность ознакомиться с ним не позднее, чем за один месяц до наступления срока соответствующего платежа. При изменении арендной платы оформляется новый Расчет арендной платы, который становится неотъемлемой частью договора аренды.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За ненадлежащее исполнение своих обязательств, стороны вправе требовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

4.2. При неуплате Арендатором, указанного в п. 3.1. договора платежа в установленные сроки, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность и пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 10 % от суммы просроченного платежа.

4.3. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе требовать от него досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

4.4. Положения статьи 317.1. Гражданского Кодекса РФ к отношениям Сторон, регулируемым настоящим договором, не применяются.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента передачи имущества во временное пользование и действует до «___» _____ 20__ г., за исключением п. 1.6. Договора, который прекращает действие после исполнения Арендатором обязанностей по внесению изменений в налоговых органах сведений о месте нахождения юридического лица и внесению соответствующих изменений в учредительные документы и за исключением п. 4.2. Договора, который прекращает действие после оплаты платы Арендатором арендных и иных платежей, а также сумм пени по договору.

5.2. За 30 календарных дней до даты, указанной в п. 5.1., Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании прекратить договор по истечении срока его действия или уведомить о намерении пролонгировать Договор на новый срок.

5.3. Арендованное имущество передается Арендатору по акту приема-передачи (Приложение № 2).

5.4. Арендатор не имеет право по окончании срока действия настоящего договора заключить договор аренды на новый срок преимущественно перед другими лицами.

5.5. В случае заключения договора аренды на новый срок без освобождения Арендатором арендуемого помещения Акт сдачи-приемки освобожденного нежилого помещения не составляется.

5.6. Договор может быть расторгнут досрочно в случае невыполнения одной из сторон своих обязательств, предусмотренных п. 2.1 и 2.2 договора и гражданским законодательством.

5.6. Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора без судебного разбирательства, предупредив об этом Арендатора не менее, чем за 14 календарных дней.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Все споры и разногласия стороны обязуются решать путем переговоров. При не урегулировании сторонами возникших разногласий спор передается на решение арбитражного суда.

6.2. Любые изменения по количеству и площадям арендуемых помещений оформляются Дополнительным соглашением, имеющим равную с договором юридическую силу

6.3. Настоящий Договор составлен в двух (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Приложение № 1. поэтажная планировка здания (по плану БТИ) с указанием на ней сдаваемых в субаренду помещений.

7.2. Приложение № 2. Акт приема-передачи нежилого помещения.

7.3. Приложение № 3. Правила пожарной безопасности.

7.4. Приложение № 4. Правила техники безопасности.

7.5. Приложение № 5. Правила организации движения на территории.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

АНО ИНО «Профессионал»

Адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская,

д. 31/22

ИНН 7709442428

КПП 770901001

ОГРН 1097799004038

Р/сч. 40703810438250039622

Банк: Московский банк Сбербанка России ПАО

К/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

Адрес:

ИНН

КПП

Р/сч.

К/сч.

БИК

ОКОНХ

ОКПО

Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

М.П.

НА БЛАНКЕ АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уважаемый _____ !

Настоящим уведомляю, что в связи с невыполнениями Вами обязательств по оплате аренды помещений (п. 3.1. договора аренды № _____ от «_____» _____ 201__ г.), АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» в соответствии с Частью 2 Статьи 328 ГК РФ приостанавливает свои обязательства по предоставлению нежилых помещений Вашей организации.

В связи с вышеизложенным, допуск сотрудников _____
(полное наименование организации)
будет прекращён до полного исполнения обязательств по договору.

Директор АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» _____

(подпись)

(фамилия)