# Приложение №1 к конкурсной документации

**ООО «РТ-Интеллектэкспорт» на право заключения договора аренды офисных помещений.**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**нежилых помещений № \_\_\_, № \_\_\_.**

**г. Москва «\_\_» 2016г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «РТ-Интеллектэкспорт» (ООО «РТ-Интеллектэкспорт»)**, в лице Генерального директора Люстика Валерия Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

1.1. **Здание** – нежилое здание, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. **Объект аренды** – переданные по настоящему договору в аренду нежилые помещения, являющиеся частью Здания, и предназначенные для индивидуального пользования Арендатора с целью, определенной настоящим договором, с отделкой, в состоянии готовом для работы.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование Объект аренды на срок, установленный настоящим договором, а Арендатор обязуется принять Объект аренды по Акту приема-передачи Объекта аренды в аренду, осуществлять пользование Объектом аренды в соответствии с условиями настоящего договора, уплачивать Арендную плату.

2.2. По настоящему договору Объектом аренды является нежилое помещение **№ \_\_\_\_\_, общей** площадью **\_\_\_\_** **кв.м.**, и нежилое помещение **№ \_\_\_\_\_, общей** площадью **\_\_\_\_** **кв.м.,** представляющие собой часть Здания, точные границы которых установлены сторонами при подписании настоящего договора и указаны в Приложении № 1.

2.3. Помимо вышеуказанных характеристик Объект аренды характеризуется следующими показателями

2.3.1. для помещения **№ \_\_\_**:

-наличие локальной компьютерной сети с выходом в интернет и внутренней телефонной сети с выходом на городские линии МГТС для оборудования не менее 10 (десяти) рабочих мест;

- подключённые осветительные приборы;

- наличие как минимум одной выделенной городской телефонной линии МГТС с возможностью подключения дополнительных линий МГТС;

- наличие выделенной интернет-линии пропускной способностью не менее 10 МБит в секунду.

2.3.2. для помещения **№ \_\_\_**:

- изолированное помещение;

- наличие не более одного светового проема или их отсутствие;

- наличие внешней стены;

- возможность установки кондиционеров с внешней стороны;

- возможность подведения высокоскоростной линии «Интернет».

2.3.3. для помещений **№ \_\_\_, № \_\_\_**:

- наличие оборудованной туалетной комнаты в Здании;

- поддержание температуры в отопительный период не ниже плюс 18 градусов (С).

Здание оборудовано: закрытой охраняемой парковкой с возможностью выделения не менее чем 3 (трёх) парковочных машино-мест для сотрудников арендатора.

2.4. Объект Аренды, являясь составной частью Здания, принадлежит Арендодателю на праве\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.5. Назначением Объекта аренды является использование нежилых помещений **№ \_\_\_**и **№ \_\_\_**, указанных в Приложении № 1, под организацию представительской деятельности и размещение серверной для программно-аппаратного комплекса, соответственно.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Арендодатель:

3.1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Объект аренды, а Арендатор обязуется принять Объект аренды в состоянии, обусловленном настоящим договором. О передаче Объекта аренды Сторонами должен быть составлен и подписан Акт приема-передачи Объекта аренды Арендатору.

3.1.2. Арендодатель обязан в случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

3.1.3. Арендодатель обязан произвести регистрацию настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ.

3.1.4. Арендодатель имеет право доступа в арендуемые помещения для осуществления надзорных функций, входящих в его обязанности (контроль за пожарной безопасностью, целевым использованием арендуемых помещений и т.п.), а также в случае возникновения аварийных ситуаций, устранение которых требует доступа в арендуемые помещения, с незамедлительным уведомлением Арендатора.

3.1.5. Арендодатель имеет право без предупреждения произвести отключение подачи воды, электроэнергии, тепла и пр. в случае возникновения аварийной ситуации.

3.1.6. Арендодатель несет расходы по эксплуатационно-техническому обслуживанию предоставленного в аренду Объекта аренды.

3.1.7. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, оформленное в письменной форме согласие (право) на установку кондиционеров с внешней стороны и подведения высокоскоростной линии «Интернет» силами Арендатора для помещения **№ \_\_\_,** поп. 2.3.2. настоящего Договора.

3.1.8. Арендодатель обязуется за свой счет и своими силами провести все необходимые, в соответствии с законодательством РФ, процедуры по государственной регистрации настоящего Договора.

В расчет арендной платы Арендатора включено возмещение вышеуказанных расходов Арендодателя на Объект аренды.

3.2. Арендатор:

3.2.1. Арендатор производит текущий ремонт на Объекте аренды за счет собственных средств.

3.2.2. Арендатор самостоятельно несет расходы по оплате подключения и ежемесячных платежей за интернет и телефон.

3.2.3. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по его назначению в соответствии с настоящим Договором.

3.2.4. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями Роспотребнадзора, за свой счет производить текущий ремонт (устранение мелких повреждений и т.д.), обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать установленные в Здании правила внутреннего распорядка и существующий порядок режима пропуска и входа приглашенных в Здание.

3.2.5. В целях обеспечения надежной, безопасной эксплуатации электроустановок и содержания их в исправном состоянии Арендатор в 10-дневный срок после заключения настоящего Договора назначает своим распоряжением (приказом) ответственного за электрохозяйство. Электрохозяйством Арендатора считаются электросети, смонтированные Арендодателем самостоятельно (по согласованию с технической службой Арендатора) и все электропотребители, подключаемые к розеточной линии.

3.2.6. Арендатор обязан при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

3.2.7. Арендатор обязан согласовывать с Арендодателем в каждом отдельном случае ремонт, реконструкцию Объекта аренды, а также **увеличение нагрузок на электросеть**. При необходимости согласования перечисленных в данном пункте работ с органами государственного надзора (Роспотрбнадзор, Пожнадзор, АПУ и т.п.) согласовывать их самостоятельно.

3.2.8. Если Объект аренды, в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер, придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств, или возместить ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законодательством РФ порядке.

3.2.9. Не позднее последнего дня срока аренды Арендатор обязан демонтировать размещенные им (или по его заказу) вывески и произведенные им (или по его заказу) отделимые улучшения, а также устранить повреждения Здания, возникшие вследствие демонтажа отделимых улучшений или вывесок.

3.2.10. По настоящему Договору Арендатор обязуется по истечении Срока аренды возвратить Арендодателю Объект аренды без повреждений на поверхностях стен, пола и потолка, полностью освобожденным от имущества Арендатора и мусора, исполнив перед этим все свои обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.11. Арендатор обязан своевременно уведомлять Арендодателя об изменении реквизитов или другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору.

**4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется в течение Срока аренды выплачивать Арендодателю за пользование Объектом аренды Арендную плату.

4.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается Сторонами в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в месяц, в том числе НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на срок действия Договора, по ставке \_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч рублей за метр квадратный на срок действия Договора. Общая плата по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, в том числе НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. По истечении срока действия настоящего Договора и при его пролонгации арендная плата может быть пересмотрена.

4.3. По соглашению сторон:

4.3.1. В случае изменения эксплуатационных расходов, оказывающих влияние на стоимость содержания арендуемых помещений, Арендодатель оставляет за собой право, в одностороннем порядке, до истечения указанного срока, скорректировать арендную плату, что подтверждается отдельным Дополнительным соглашением. Арендодатель обязуется уведомить Арендатора в течение 10 (Десяти) рабочих дней о предстоящих изменениях в письменной форме.

4.3.2. В случае отказа Арендатора от подписания Дополнительного соглашения, указанного в п.п. 4.3.1., Арендодатель имеет право отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения отказа Арендатора. В этом случае Договор считается расторгнутым со дня отказа Арендатора от Договора.

4.4. Оплата (поступление денег на расчетный счет Арендодателя) производится **авансом за каждый календарный месяц, не позднее 30-го числа месяца**, предшествующего началу месяца, за который производится оплата.

4.5. Арендная плата начисляетсяпосле подписания Акта приема-передачи объекта аренды.

4.6. После подписания Договора аренды Арендатор перечисляет Арендодателю **обеспечительный взнос** в размере арендной платы за один месяц указанной в п. 4.2.

4.7. Платеж за энергопотребление в помещениях Объекта аренды Арендатор осуществляет по фактическому объему потребления на основании переданных показаний счетчика и выставленного счета.

4.8. Расчеты по настоящему договору осуществляются в рублях РФ. Оплата производится путем перечисления установленной настоящим Договором суммы на расчетный счет Арендодателя.

4.9. Обязанность Арендатора по оплате Арендной платы считается исполненной по факту зачисления всей причитающейся суммы Арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

4.10. Арендодатель вправе удерживать из Обеспечительного взноса, суммы задолженностей Арендатора по арендным платежам и штрафным санкциям, стоимость ущерба, причиненного Арендодателю и иные платежи и санкции, предусмотренные настоящим Договором.

Денежные средства, уплаченные Арендатором в качестве Обеспечительного взноса, могут быть зачтены Арендодателем в счет любой задолженности Арендатора.

4.11. В случае расторжения или прекращения действия настоящего Договора сумма Обеспечительного взноса возвращается Арендатору в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания Акта возврата Объекта аренды за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендатором по настоящему Договору (в т.ч. оплата телефона).

4.12. В случае если у Арендатора имеется задолженность перед Арендодателем по Арендной плате, штрафным санкциям и исполнению иных обязательств, Арендодатель со дня, следующего за днем истечения срока исполнения соответствующего обязательства и до погашения Арендатором задолженности вправе:

- приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору с взысканием арендной платы за все время приостановления Арендодателем исполнения обязательств;

- осуществить удержание имущества Арендатора.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

5.1. Срок аренды по настоящему Договору устанавливается в 3 (три) года с **\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_.** Срок действия Договора аренды – с момента государственной регистрации до момента погашения регистрационной записи о заключении настоящего Договора аренды.

5.2. По истечении срока действия настоящего Договора и при условии надлежащего выполнения своих обязанностей по настоящему Договору Арендатор имеет при прочих равных условиях (стоимость аренды, срок, порядок и условия оплаты и т.п.) преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора на новый срок.

5.3. Если не менее чем за месяц до истечения срока аренды Арендатор письменно не уведомит Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемых помещений, то настоящий Договор считается пролонгированным на новый срок.

При пролонгации настоящего Договора на новый срок, обеспечительный взнос засчитывается в счет исполнения обязательств Арендатора.

**6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

6.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они совершены в той же форме, что и настоящий Договор, и подписаны полномочными представителями обеих Сторон. Все изменения и дополнения, при условии соблюдения положений настоящего пункта, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в связи с односторонним внесудебным отказом Арендодателя от исполнения своих обязательств по Договору, если:

6.2.1. Арендатор использует Объект аренды с нарушением условий настоящего Договора.

6.2.2. Арендатор существенно ухудшает Объект аренды таким образом, что оно становится непригодно для дальнейшего использования Арендодателем в соответствии с его назначением. В этом случае Арендатор возмещает причиненный ущерб.

6.2.3. Арендатор не внес плату в течение 10 календарных дней по истечении установленного п.4.4. срока.

6.3. О своем отказе от исполнения Договора по причинам, предусмотренным п.6.2. Договора, Арендодатель уведомляет Арендатора за 10 (Десять) календарных дней в письменной форме.

6.4. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, предварительно уведомив об этом Арендодателя за 30 (Тридцать) календарных дней. При отказе от Договора с несоблюдением тридцатидневного срока на уведомление, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в размере суммы обеспечительного взноса.

6.5. В случае отказа Арендатора от исполнения Договора до истечения 6 (Шести) месяцев со дня его заключения, Арендодатель вправе взыскать неустойку в размере 50% от суммы обеспечительного взноса. Об отказе от Договора Арендатор уведомляет Арендодателя в письменной форме за 30 (Тридцать) календарных дней. При отказе от Договора с несоблюдением тридцатидневного срока на уведомление, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в размере суммы обеспечительного взноса.

6.6. Окончание действия настоящего Договора или его расторжение не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору (в т.ч. финансовых), возникших до момента его окончания или расторжения. До момента завершения взаиморасчетов все отделимые улучшения, оборудование и иное имущество Арендатора, находящееся в арендуемых помещениях, являются обеспечением его обязательств перед Арендодателем и могут удерживаться последним. Все взаиморасчеты Сторон производятся не позднее одного месяца после расторжения или окончания действия Договора, в противном случае по истечении срока на взаиморасчеты Арендодатель вправе во внесудебном порядке обратить взыскание на являющееся обеспечением исполнения обязательств имущество и реализовать его третьим лицам без организации торгов с погашением задолженности из вырученной от продажи суммы.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязуется по требованию Арендодателя уплатить ему пеню в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Пени должны быть уплачены в течение семи календарных дней со дня поступления требования об их оплате.

7.3. Арендодатель не несет ответственности за неисполнение им своих обязанностей, когда такое неисполнение связано с проведением необходимого технического обслуживания систем снабжения и с перерывами в снабжении, произошедшими по вине снабжающих организаций.

7.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по данному Договору, если такое невыполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, военных действий или же любых других событий, на которые они не могут воздействовать. Надлежащим подтверждением наличия форс-мажорных обстоятельств и их продолжительности для Сторон является справка, выдаваемая Торгово-промышленной Палатой.

**8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

8.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.**

9.1. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются Сторонами.

9.2. Каждая Сторона обязана подписать и вручить другой Стороне все документы, которые могут обоснованно потребоваться для выполнения всех условий настоящего Договора.

9.3. Ни одна из Сторон не вправе передавать третьим лицам полностью или частично свои права по настоящему Договору без предварительного согласия другой Стороны.

9.4. Настоящий Договор составлен на русском языке и подписан в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

**Арендодатель:**

## Арендатор: ООО «РТ-Интеллектэкспорт»

**Адрес:** 129329, Россия, г. Москва, ул. Вересковая, д. 1, корп. 2, комн. 8, 4, 4а

**Тел.** (499) 189-63-95 **Факс** (499) 189-80-23

**E-mail**: info@intellectexport.ru

**ИНН** 7717551100 **КПП** 771601001

**Банк**: АКБ «Банк Москвы» (ОАО), г. Москва

**БИК** 044525219

**р/с** 40702810401980000217

**к/с** 30101810500000000219

**11. ПОДПИСИ СТОРОН.**

**От Арендодателя: От Арендатора:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**М.П. М.П.**