



**ДОГОВОР № \_\_\_\_/ \_\_\_\_**  
**аренды нежилых помещений**

г. Орел

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «УК ИННОВА» (Д.У.)**, (ОГРН 1205700000868. ИНН 5751064367), в лице директора Моськина Алексея Геннадьевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_» (ООО «\_\_\_\_\_»)**, ИНН \_\_\_\_\_, , ОГРН \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, а совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату нежилые помещения общей площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **кв. м.**, а именно:

помещения первого этажа: №\_\_ общей площадью \_\_\_\_ кв.м., №\_\_ общей площадью \_\_\_\_ кв.м., №\_\_ общей площадью \_\_\_\_ кв.м., №\_\_ общей площадью \_\_\_\_ кв. м.

Передаваемые в аренду помещения расположены, в нежилом здании – общей площадью 4106,0 кв.м. с кадастровым номером 57:10:0040101 по адресу: Орловская обл., Орловский р-н, с/п Платоновское, ул. Завозная, д.19 (далее – «Помещения, объект»). Помещения передаются в аренду для использования в целях размещения офиса Арендатора, арендуемые Помещения выделены на поэтажном плане, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

Арендуемый объект находится под круглосуточной охраной .

1.2. Арендодатель предоставляет Арендатору Помещения для осуществления законной коммерческой деятельности. Целевое использование Помещений Арендатор определяет самостоятельно, изменение целевого использования Помещений осуществляется по согласованию с Арендодателем.

1.3. Передаваемые в аренду Помещения, принадлежат Арендодателю на праве Договора доверительного управления №ДУ-ИННОВА01/2020 от 12 мая 2020

1.4. Арендодатель уведомляет Арендатора, что на дату заключения настоящего Договора, сдаваемые в аренду Помещения обременены правами третьих лиц, находятся в залоге ПАО «Сбербанк» (ипотека).

1.5. Подписанием настоящего договора Стороны подтверждают, что передаваемые в аренду Помещения находятся в состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с их целевым назначением.

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. Не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года предоставить Арендатору указанные в п. 1.1. помещения по акту приема-передачи (Приложение №2) в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными в настоящем



Договоре.

2.1.2. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по владению и пользованию Помещениями и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных государственных органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными актами РФ.

2.1.3. Направлять Арендатору уведомления в случаях:

- изменения размера арендной платы;
- изменения реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.);
- требования о расторжении настоящего Договора.

2.1.4. Арендодатель обязан самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами (хранение и вывоз 1(одного) контейнера в месяц), образующимися в результате деятельности Арендатора и производить платежи за размещение отходов. Арендодатель несет ответственность за осуществление воздухоохранной деятельности своего предприятия и осуществляет платежи за выброс загрязняющих веществ в атмосферу.

## **2.2. Арендодатель вправе:**

2.2.1. Беспрепятственно входить в помещения для проверки их технического состояния.

2.2.2. Контролировать целевое использование Арендатором переданных в аренду Помещений.

2.2.3. Проводить корректировку арендной платы.

2.2.4. В любое время отказаться от настоящего Договора, письменно известив об этом Арендатора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.5. Не перезаключать Договор аренды на новый срок, досрочно расторгнуть Договор в случаях нарушения Арендатором обязательств по настоящему Договору.

## **2.3. Арендатор обязан:**

2.3.1. Перед подписанием акта приема-передачи нежилых помещений осмотреть Помещения и проверить их состояние.

2.3.2. Использовать Помещения в соответствии с их целевым назначением, указанным в настоящем Договоре.

2.3.3. Своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю арендную плату за пользование Помещениями.

2.3.4. Содержать арендуемые помещения в технически исправном состоянии, нести расходы на их содержание, не совершать действий, способных вызвать повреждения или разрушения помещений и расположенных в здании инженерных коммуникаций.

2.3.5. Замена электроламп в Помещениях Арендатора осуществляется силами и за счет Арендатора.

2.3.6. Соблюдать требования Законодательства РФ, в том числе требования о пожарной безопасности, технике безопасности, Госсанэпиднадзора, в сфере охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и использования природных ресурсов, в случае нарушения Арендатором требований Законодательства РФ, нести полную самостоятельную ответственность.

2.3.7. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещения для их проверки и осмотра.



2.3.8. Немедленно сообщать Арендодателю об аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) ущерб арендуемым Помещениям, и принимать все возможные меры по их устранению.

2.3.9. Направлять Арендодателю уведомления в случаях:

- изменения реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.);
- требования о расторжении настоящего Договора.

2.3.10. В течение 5 (пяти) рабочих дней после расторжения настоящего Договора демонтировать и вывезти принадлежащие ему офисную мебель и технику и вернуть Арендодателю Помещения в пригодном к использованию состоянии по акту возврата.

2.3.11. Проводить реконструкцию помещений, переоборудования инженерных коммуникаций (сантехники) и других капитальных ремонтных работ только с письменного согласия Арендодателя.

2.3.12. Арендатор обязан самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами (их сбор и размещение в контейнере Арендодателя), образующимися в результате деятельности своего предприятия.

2.3.13. Арендатор обязан самостоятельно осуществлять уборку и техническое содержание арендуемых помещений, а также мест общего пользования (коридор, туалет, душевая, входная группа) находящихся в эксплуатации Арендатора для осуществления работы его сотрудников в арендуемых помещениях.

#### **2.4. Арендатор вправе:**

2.4.1. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в здании.

2.4.2. Оборудовать Помещения офисной мебелью и техникой, необходимой для работы его сотрудников.

2.4.3. С согласия Арендодателя обозначить свое местонахождение в Помещениях путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов перед входом в Помещения.

2.4.4. С согласия Арендодателя установить новые замки на входные двери Помещений.

2.4.5. С согласия Арендодателя производить улучшения Помещений.

2.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещений в соответствии с настоящим Договором, являются его собственностью.

### **3. Арендная плата и порядок расчетов**

3.1. Арендная плата устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ тысячи \_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, без НДС в месяц, в связи с применением арендодателем УСН (упрощенной системы налогообложения). Сумма арендной платы включает в себя расходы Арендатора на водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, отоплению, услуги по охране арендуемых помещений .

Услуги телефонии и Internet связи оплачиваются Арендатором самостоятельно.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором в течении 10-ти рабочих дней текущего месяца, на основании выставленного счета на оплату.

3.3. Все платежи по настоящему Договору осуществляются только в валюте Российской Федерации (рублях).

3.4. Размер арендной платы, указанный в п. 3.1 настоящего Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год.

### **4. Ответственность Сторон**



4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.2. Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданных в аренду Помещений, полностью или частично препятствующие пользованию ими, даже если во время заключения настоящего Договора он не знал об этих недостатках.

4.3. Если состояние возвращаемых Помещений по окончании срока действия настоящего Договора по вине Арендатора хуже состояния, с учетом нормального износа, указанного в акте приема-передачи. Арендатор возмещает Арендодателю документально подтвержденный причиненный ущерб на основании двустороннего акта, подписанного уполномоченными представителями Сторон, в соответствии с действующим законодательством.

4.4. В случае использования Помещений не в соответствии с условиями настоящего Договора или целевым назначением Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек и возмещает все причиненные таким использованием убытки (реальный ущерб).

4.5. В случае нарушения Арендатором п. 3.2 настоящего Договора он выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Пени начисляются и уплачиваются по предъявлении письменной претензии.

4.6. За несвоевременный возврат Помещений или любого одного помещения являющегося предметом настоящего договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей 00 копеек, а также уплатить арендную плату за все время просрочки.

4.8. Выплата штрафов, пени и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по настоящему Договору.

## **5. Форс-мажор**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательства полностью или частично, не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами, в том числе объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также акты государственных органов власти и управления и иные события, наступление которых находится вне разумного контроля Сторон.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему договору.

5.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.1. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1. настоящего



Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

## **6. Срок действия Договора и условия расторжения**

6.1. Срок аренды по Договору устанавливается равный 11 (одиннадцати) месяцам и исчисляется с момента подписания Сторонами акта приема – передачи Помещений.

Если по истечении срока действия настоящего Договора стороны продолжают выполнять его условия и не изъявляют желания расторгнуть его, Договор считается пролонгированным на новый срок (11 месяцев) и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

Начисление арендной платы начинается с момента фактической передачи Помещения Арендатору по акту приема-передачи и прекращается одновременно с прекращением настоящего Договора.

6.2. Датой заключения договора является «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

6.3. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от настоящего Договора, предупредив в письменном виде об этом другую Сторону за 2 (два) месяца до расторжения договора.

## **7. Разрешение споров**

7.1. Все споры, возникающие между Сторонами в связи с настоящим Договором, разрешаются путем переговоров и/или направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана направить ответ по существу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

7.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Орловской области.

## **8. Прочие условия**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.2. В случае произведения Арендатором улучшений арендованных Помещений, неотделимых от здания без вреда для его конструкций, с согласия Арендодателя и за свой счет, после прекращения срока действия Договора неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя, Арендодатель не возмещает их стоимость Арендатору.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются собственностью Арендатора, в случае если их демонтаж не повлечет какого-либо ущерба для Помещений.

8.3. Ни одна из Сторон настоящего Договора не вправе разглашать какие-либо существенные положения настоящего Договора без ясно выраженного письменного согласия другой Стороны. Обязательства по соблюдению конфиденциальности не распространяются на любую информацию, которую Стороны обязаны раскрыть по действующему законодательству или по требованию любых органов власти, либо требуется для осуществления деятельности любой из Сторон, либо которая получена из открытых источников.

8.4. Любые уведомления или сообщения любой Стороне настоящего Договора должны быть направлены в письменной форме и считаются доставленными должным образом, если они доставлены лично, курьером/заказным письмом или посланы факсом с



доставкой курьером подтверждающей копии по адресам, указанным в разделе 9 настоящего Договора.

8.5. В случае изменения у какой-либо из Сторон рабочих реквизитов, адреса, названия, и иных реквизитов, Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону в письменном виде. Сторона, не выполнившая указанное условие, несет ответственность за возникший вследствие этого возможный ущерб.

8.6. При этом Стороны настоящим соглашаются, что уведомления и платежи, совершенные по старым адресам или реквизитам до поступления соответствующих уведомлений об их изменении, засчитываются во исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.8. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.9. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – поэтажный план;
- Приложение № 2 – Акт приема-передачи нежилых помещений;

## 9. Реквизиты и подписи Сторон

### Арендодатель:

**ООО «УК ИННОВА» (Д.У.)**  
302030, Орловская обл., г. Орел, ул.  
Пушкина, д.54, пом.4, оф.6  
ИНН/КПП 5751064367/575101001,  
ОГРН 1205700000868  
Банк: ПАО «Авангард» г. Москва  
Р/с 40702810509100004709  
БИК 044525201  
К/с 30101810000000000201  
e-mail: [info@innova-tehnopark.ru](mailto:info@innova-tehnopark.ru)  
Телефон: 84862495455

Директор

\_\_\_\_\_/А.Г. Моськин/  
М.П.

### Арендатор:

**ООО «\_\_\_\_\_»**  
Юридический адрес: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
Р/счет \_\_\_\_\_  
Банк: \_\_\_\_\_  
К/счет \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
Тел.: \_\_\_\_\_

Директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
Орловская область, Орл. р-н, с/п Платоновское, ул. Завозная, д. 19  
первый этаж



- арендуемое помещение

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендодатель:  
Директор ООО «УК ИННОВА» (Д.У.)

Арендатор:  
ООО «\_\_\_\_\_»

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



\_\_\_\_\_/ А.Г. Моськин / М.П.  
М.П.

Приложение №2  
К договору аренды нежилых помещений  
№ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

### АКТ приема-передачи нежилых помещений

г. Орел

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «УК ИННОВА» (Д.У.),** (ОГРН 12057000000868. ИНН 5751064367), в лице директора Моськина Алексея Геннадьевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_» (ООО «\_\_\_\_\_»)**, ИНН \_\_\_\_\_, , ОГРН \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, а совместно именуемые **«Стороны»**, составили настоящий акт приема-передачи к договору аренды нежилых помещений № \_\_\_\_\_ (ВП-128/2019) от «01» августа 2019 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 2.1.1. договора аренды нежилых помещений № \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. (далее – **«Договор»**) Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование нежилые помещения общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **кв. м.**, а именно:

нежилые помещения на первом этаже: №\_\_ общей площадью \_\_ кв.м., №\_\_ общей площадью \_\_ кв.м., №\_\_ общей площадью \_\_ кв.м., №\_\_ общей площадью \_\_ кв.м.

Передаваемые в аренду помещения расположены, в нежилом здании – общей площадью 4106,0 кв.м. с кадастровым номером 57:10:0040101 по адресу: Орловская обл., Орловский р-н, с/п Платоновское, ул. Завозная, д.19 (далее – **«Помещения, объект»**). Помещения передаются в аренду для использования в целях размещения офиса Арендатора, арендуемые Помещения выделены на поэтажном плане, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

2. Техническое состояние Помещений, указанных в п. 1 настоящего Акта, удовлетворительное (отопление и электроснабжение имеется и работает исправно) и позволяет использовать его в целях, предусмотренных п. 1.1. Договора. На момент подписания настоящего Акта Стороны претензий по состоянию передаваемых Помещений не имеют.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.



**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Арендодатель:**

**ООО «УК ИННОВА» (Д.У.)**  
302030, Орловская обл., г. Орел, ул.  
Пушкина, д.54, пом.4, оф.6  
ИНН/КПП 5751064367/575101001,  
ОГРН 1205700000868  
Банк: ПАО «Авангард» г. Москва  
Р/с 40702810509100004709  
БИК 044525201  
К/с 30101810000000000201  
e-mail: [info@innova-tehnopark.ru](mailto:info@innova-tehnopark.ru)  
Телефон: 84862495455

Директор

\_\_\_\_\_/А.Г. Моськин/  
М.П.

**Арендатор:**

**ООО «\_\_\_\_\_»**  
Юридический адрес: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
Р/счет \_\_\_\_\_  
Банк: \_\_\_\_\_  
К/счет \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
Тел.: \_\_\_\_\_

Директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.