

_____Краснер Г.М.
_____ 20__ года

**Общие положения
аренды нежилых помещений
(далее – «ОП»)**

1. Термины и понятия

Арендодатель – Фонд поддержки изучения и формирования массового сознания (ОГРН 1027739347624, ИНН 7705117360), являющийся собственником нежилых помещений в здании по адресу: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 20, стр. 8 (далее – «Здание») и уполномоченные им лица, в том числе действующие на основании заключенного договора.

Арендатор – физическое лицо, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, заключившие договор аренды нежилого помещения и согласившиеся исполнять настоящие ОП в полном объеме в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Объект – нежилые помещения, нежилое помещение или часть нежилого помещения (рабочее место), предоставляемые в аренду (субаренду), расположенные в Здании.

ОП – общие положения, определяющие порядок пользования нежилыми помещениями и услугами в Здании.

2. Общие положения

2.1. Пользование (аренда) нежилыми помещениями в Здании производится Арендатором на основании заключенного с Арендодателем договора аренды нежилого помещения по форме приложения № 1 к ОП (далее - Договор аренды нежилого помещения или Договор). Заключенный между сторонами Договор аренды нежилого помещения и ОП являются единым договором аренды нежилого помещения, на который распространяются общие и специальные нормы ГК РФ об аренде и иные положения действующего законодательства РФ.

2.2. В Договоре аренды нежилого помещения указываются существенные и иные основные параметры аренды Объекта.

Договор аренды нежилого помещения признается заключенным на условиях ОП с момента подписания его сторонами Договора.

2.3. Заключая Договор аренды нежилого помещения и принимая к исполнению ОП, Арендатор представляет Арендодателю документы, подтверждающие его правоспособность в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и Арендодателя, а также гарантирует, что предоставил полные и достоверные сведения и документы.

2.4. Заключая Договор аренды нежилого помещения и принимая к исполнению ОП, Арендатор гарантирует неразглашение любой конфиденциальной информации, ставшей ему известной в рамках исполнения ОП и заключенного Договора аренды нежилого помещения и после его прекращения.

2.5. Заключая Договор аренды нежилого помещения и принимая к исполнению ОП, Арендатор дает согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с заключенным Договором, ОП и действующим законодательством РФ.

2.6. Текст действующей редакции ОП доступен Арендатору в сети интернет по адресу common.marx20-8.ru.

Новая редакция ОП вступает в силу для третьих лиц с момента ее утверждения и размещения в сети интернет по адресу common.marx20-8.ru.

Арендатор обязуется посещать сайт Арендодателя не менее 1 раза в месяц для своевременного ознакомления с действующей редакцией ОП.

В случае невыполнения Арендатором данной обязанности Арендодатель не несет ответственности за негативные последствия, вызванные несвоевременным получением Арендатором актуальной информации.

2.7. Подписание Арендатором Договора аренды нежилого помещения является подтверждением факта ознакомления с ОП и безусловного принятия к исполнению всех условий ОП.

3. Предмет Договора

3.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду Объект, определенный сторонами в Договоре аренды нежилого помещения, именуемый далее «Объект», без права на субаренду и перехода в последующем права собственности.

3.2. Помещение предоставляется для размещения административных служб (органов) Арендатора (офисные помещения).

3.3. Арендная плата состоит из двух составляющих: постоянной и переменной. Размер постоянной арендной платы устанавливается Сторонами в Договоре аренды нежилого помещения. Размер переменной арендной платы включает в себя стоимость дополнительных услуг.

4. Сроки действия Договора

4.1. Объект сдается в аренду на срок, определенный сторонами в Договоре аренды нежилого помещения.

4.2. Договор прекращается полным исполнением сторонами своих обязательств.

5. Общие условия аренды помещений

5.1. Объект передается путем подписания Договора.

5.2. Арендодатель обеспечивает Арендатору предоставление коммунальных услуг: отопление, водоснабжение, энергоснабжение и прочие услуги. Стоимость коммунальных услуг не входит в дополнительные услуги и подлежит оплате в соответствии с п. 6.3 ОП.

5.3. Арендатору предоставляются дополнительные услуги:

- перечисление коммунальных платежей;
- вывоз строительного мусора;
- уборка арендуемых помещений;
- услуги по получению почтовой корреспонденции;
- доступ на Объект в нерабочие праздничные дни;
- прочие услуги.

5.4. Стоимость вышеперечисленных дополнительных услуг подлежит корректировке с учетом объема их предоставления.

6. Условия оплаты

6.1. Первый платеж постоянной составляющей арендной платы производится Арендатором не позднее 2 рабочих дней с момента заключения Договора. В последующем платеж постоянной составляющей арендной платы за следующий месяц аренды производится Арендатором не позднее 25 числа текущего месяца аренды. Указанные платежи производятся Арендатором без выставления счета Арендодателем.

6.2. Размер первого платежа арендной платы рассчитывается исходя из количества дней аренды за текущий месяц – с первого дня аренды до конца календарного месяца.

6.3. Перечисление переменной составляющей арендной платы и платежа за коммунальные услуги производится не позднее 3 рабочих дней с момента выставления Арендодателем счета.

6.4. Моментом исполнения денежных обязательств (оплаты) Арендатором по Договору считается момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или момент внесения денежных средств в кассу Арендодателя.

6.5. Все счета на оплату выставляются Арендодателем по указанному в Договоре электронному адресу Арендатора либо по адресу места его нахождения, либо по месту аренды помещения, указанному в п.1.1 Договора, подписанного сторонами.

6.6. Платежи за коммунальные услуги перечисляются Арендодателем поставщику соответствующих услуг за счет Арендатора.

6.7. Размер арендной платы может быть пересмотрен по требованию одной из Сторон, а также в случаях изменения устанавливаемых централизованных цен и тарифов, и в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.8. В случае задержки оплаты по Договору (в т.ч. невыполнения пп. 6.1, 6.3 ОП) доступ Арендатора на Объект прекращается до полного погашения задолженности.

7. Штрафные санкции

7.1. В случае задержки оплаты в соответствии с Договором Арендатор уплачивает пени в размере 0,5 процента от суммы просроченного платежа за каждый просроченный день. В случае неоплаты Арендатором в течение 30 дней арендных и коммунальных платежей с пени Арендодатель вправе расторгнуть Договор.

7.2. В случае досрочного прекращения аренды по инициативе Арендатора, Арендатор не вправе возвращать Арендодателю все ранее выставленные счета за предоставленные услуги и обязан их оплатить не позднее даты расторжения Договора.

8. Прочие права и обязанности Сторон

8.1. Арендатор обязан за свой счет, своими силами и материалами производить текущий и косметический ремонт Объекта, предварительно письменно согласовав с Арендодателем смету и порядок осуществления работ.

8.2. Арендатор вправе производить за свой счет и своими силами переоборудование и интерьерные работы, необходимость в которых возникла в процессе эксплуатации Объекта Арендатором, предварительно письменно согласовав с Арендодателем смету и порядок осуществления работ.

Все неотделимые улучшения Объекта по прекращении действия Договора становятся собственностью Арендодателя, а Арендатор не вправе требовать компенсации за них.

8.3. Если перестройка или перепланировка, которую производит Арендатор, нарушат функциональные назначения Объекта для Арендодателя в будущем, он, при письменном согласовании таких переделок должен указать Арендатору, что последний будет обязан восстановить первоначальное состояние по окончании Договора за свой счет или выплатить соответствующую компенсацию. Отсутствие такого письменного указания Арендодателя лишает его в будущем права требовать восстановления или компенсаций.

8.4. Арендатор обязан произвести косметический ремонт Объекта не позднее дня сдачи Объекта Арендодателю.

8.5. Арендатор обязан обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.

8.6. Арендатор не может производить на Объекте прокладку скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировку и переоборудование без письменного разрешения Арендодателя.

8.7. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, перепланировок, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта и их функциональное предназначение, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

8.8. Арендатор обязуется обеспечить Объект необходимым оборудованием, отвечающим нормам пожарной безопасности (огнетушители).

8.9. Арендатор обязуется соблюдать нормы пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

8.10. На территории Здания запрещены любые виды курения: табака, другой никотиносодержащей продукции, кальянов, в том числе потребление безникотиновых жидкостей, табаконагревающих, химических и паровых устройств, использование электронных сигарет и других электронных систем доставки никотина, вейпов и т.п.).

8.11. На территории Здания запрещены любые виды потребления алкогольных напитков и наркотических веществ. На территории Здания запрещено находиться лицам в состоянии алкогольного и/или наркотического опьянения.

8.12. Установка специального оборудования, потребляющего ток силой более 6 ампер, осуществляется Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. В случае использования такого рода оборудования связано с потреблением дополнительной энергии, все расходы, связанные с этим, оплачиваются Арендатором.

8.13. В случае поломки систем отопления, энергоснабжения, при отсутствии вины Арендатора, Арендодатель проводит за свой счет ремонт в разумный период времени. Арендодатель проводит за свой счет замену элементов Объекта, если необходимость ремонта станет следствием пожара, аварии, произошедших не по вине Арендатора. Причины пожара, аварии могут расследоваться технической комиссией и фиксируются Сторонами в отдельном акте.

8.14. Арендатор обязуется соблюдать на Объекте требования СЭС, Госпожнадзора, прочих государственных контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта. С целью проверки выполнения данного условия, а также для проверки состояния Объекта и арендуемого имущества Арендодатель вправе производить инспекцию Объекта.

8.15. Арендатор, при утрате или поломке по его вине оборудования и имущества, принадлежащего Арендодателю, обязан возместить Арендодателю ущерб в полном объеме.

8.16. Арендатор самостоятельно эксплуатирует конечные электротехнические и слаботочные устройства на Объекте с соблюдением соответствующих норм и правил.

8.17. Арендатор обязан выполнять предписания Арендодателя в части требований, предъявляемых соответствующими государственными органами.

8.18. Арендатору разрешается устанавливать рекламные и информационные конструкции (таблички, вывески и иные конструкции) (далее - Конструкции) снаружи или внутри здания по согласованию с Арендодателем. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить все необходимые согласования и разрешения соответствующих компетентных органов, а также нести все расходы и всевозможные меры ответственности (штрафы и т.д.), связанные с размещением Конструкций, а также поддерживать их техническую исправность и внешний вид в соответствии с требованиями законодательства РФ и Арендодателя. В случае прекращения Договора, не исполнения предписания Арендодателя или других контролирующих органов в установленный срок, а также в иных случаях прекращения права размещения Конструкций, Арендатор обязан по согласованию с Арендодателем произвести за свой счет демонтаж Конструкций и восстановить место ее размещения в первоначальное состояние.

8.19. Все споры, возникшие с городской или федеральной администрацией, их службами или органами и касающиеся здания или Объекта, коммуникаций, рекламных или информационных конструкций и т.п., решаются Арендодателем самостоятельно. В случае возникновения проблем и споров с контролирующими городскими и федеральными властями, касающиеся выполнения требований по содержанию Объекта (Госпожнадзор, СЭС и т.д.), Арендатор решает их самостоятельно и за свой счет.

8.20. По истечении срока действия Договора Арендатор не имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

8.21. Арендатор по письменному согласованию с Арендодателем организует охрану Объекта и устанавливает порядок пользования им.

8.22. Порядок перемещения любого имущества в Здании (в том числе и имущества Арендатора за пределами Объекта) определяется Арендодателем.

8.23. При нарушении Арендатором договора Арендодатель имеет право вынести любое имущество, находящееся в Объекте, не неся ответственности за сохранность этого имущества.

8.24. Арендодатель обеспечивает беспрепятственный проход персонала Арендатора и его посетителей в рабочие и выходные дни с 8.00 до 21.00. Работу в нерабочие праздничные дни Арендатор может согласовать заранее.

8.25. Арендатор вправе предоставить список лиц и телефонов для связи в аварийных и прочих экстренных ситуациях.

9. Страхование

9.1. В целях обеспечения выполнения своих обязательств по Договору Арендатор перечисляет Арендодателю сумму в размере, установленном сторонами в Договоре. Упомянутый платеж осуществляется не позднее 3 рабочих дней с момента заключения Договора.

9.2. Перечисленная по п. 9.1 сумма возвращается после окончательного расчета по Договору.

9.3. При пролонгации Договора указанная в п. 9.1 сумма может быть пересмотрена при изменении устанавливаемых централизованных нормативов, ставок коммунальных и налоговых платежей.

9.4. Арендодатель не выплачивает никакой компенсации за поврежденную или уничтоженную вследствие стихийных бедствий собственность Арендатора.

9.5. Арендатор не выплачивает никакой компенсации за поврежденную или уничтоженную вследствие стихийных бедствий собственность Арендодателя, за исключением переданного ему на возвратных основаниях (пользование, аренда и проч.).

10. Досрочное прекращение Договора

10.1. Досрочное расторжение Договора может произойти в следующих случаях:

а) по обоюдному согласию сторон;

б) в случае уведомления одной из сторон другой стороны о расторжении Договора;
в) в случае невыполнения одной из сторон условий Договора;
г) при наступлении обстоятельств форс-мажора (раздел 12 ОП);
д) в случае однократного нарушения Арендатором установленных Договором сроков внесения арендной платы, пени, штрафов и иных, предусмотренных Договором платежей, путем одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от исполнения Договора;
е) в других случаях, оговоренных Договором.

10.2. В случае уведомления Арендодателя Арендатором о расторжении Договора в оставшийся период аренды, превышающий 45 дней, Арендатор обязан оплатить все выставленные ранее счета, арендные и коммунальные платежи за весь период по день сдачи Объекта и постоянную арендную плату за 45 дней с момента уведомления.

В случае уведомления Арендодателя Арендатором о расторжении Договора в оставшийся период аренды, не превышающий 45 дней, Арендатор обязан оплатить все выставленные ранее счета, арендные и коммунальные платежи за весь период по день сдачи Объекта и постоянную арендную плату за оставшийся период аренды.

10.3. В случае уведомления Арендатора Арендодателем о расторжении Договора в срок менее, чем за 45 дней до предполагаемой даты расторжения Договора, Арендодатель обязан вернуть неиспользованную постоянную арендную плату за 45 дней с момента уведомления.

10.4. В случае, указанном в п. 10.1.в) ОП, Арендодатель обязан направить Арендатору письменное уведомление с указанием на допущенные Арендатором нарушения условий Договора. В уведомлении Арендодатель обязан установить срок для исполнения заявленных требований. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в случае, если Арендатор не исполнит свои обязанности после получения уведомления со стороны Арендодателя в срок, установленный в уведомлении.

10.5. В случае, указанном в п. 10.1.д) ОП, уведомление об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора Арендодатель направляет Арендатору в срок не позднее 1 рабочего дня до предполагаемой даты прекращения Договора.

10.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, Арендодатель выставляет счета, которые Арендатор должен оплатить в течение трех рабочих дней.

10.7. Досрочное расторжение Договора может произойти также в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. Электронный документооборот

11.1. Стороны договорились, что в процессе исполнения условий Договора они будут осуществлять постоянную связь посредством обмена документами и корреспонденцией (уведомлениями, запросами, сообщениями и т. п.), которые могут направляться с использованием средств электронной почты.

11.2. Корреспонденция и документы направляются сторонами друг другу по адресам электронной почты, указанным в Договоре. Все документы (договоры, счета на оплату, акты и т.п.), а также корреспонденция (уведомления, запросы, сообщения и т. п.), отправленные сторонами друг другу по данным адресам электронной почты, имеют силу оригиналов и признаются сторонами официальной перепиской в рамках Договора.

11.3. Все документы, полученные посредством электронной почты, при распечатке на бумажный носитель имеют силу оригиналов.

11.4. Датой передачи соответствующего документа (договора, счета, акта и т.п.), корреспонденции (уведомления, запроса, сообщения и т. п.) считается дата отправления сообщения электронной почты.

11.5. Ответственность за получение документов, корреспонденции (уведомлений, запросов, сообщений и т. п.) вышеуказанным способом лежит на получающей стороне. Сторона-отправитель не несет ответственности за задержку доставки документов, корреспонденции (уведомлений, запросов, сообщений и т.п.), если такая задержка явилась результатом неисправности систем связи, действия/бездействия провайдеров и других обстоятельств.

12. Форс-мажор

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, военных действий, государственных переворотов, решений уполномоченных государственных органов и других, независимых от сторон обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. Срок исполнения

обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства. Сторона, для которой становится невозможным выполнить свои обязательства по Договору, должна известить другую сторону в письменном виде как можно быстрее, но не позже, чем в течение 10 дней с момента, когда такое непредвиденное обстоятельство возникло. Извещение должно содержать информацию об обстоятельствах и о возможном периоде их действия. Сторона также должна поставить в известность другую сторону не позднее, чем в течение 10 дней в письменном виде о прекращении этих непредвиденных обстоятельств. Отсутствие извещения или несвоевременное извещение о форс-мажорных обстоятельствах лишает сторону права обращаться к ним в будущем. Если же обстоятельства будут продолжаться более трех месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право освободиться от дальнейшего исполнения обязательств по договору и в этом случае ни одна из сторон не вправе требовать от другой возмещения возможных убытков.

13. Порядок разрешения споров

13.1. В случае возникновения между сторонами споров, вытекающих из Договора или в связи с их исполнением, стороны примут все меры к разрешению их путем переговоров.

13.2. Споры, по которым стороны не достигнут договоренности, подлежат разрешению в судах г. Москвы. Срок рассмотрения досудебной претензии составляет 10 календарных дней.

14. Прочие условия

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, действуют нормы российского законодательства.

14.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами, в том числе в случае их направления посредством электронного документооборота.

14.3. После подписания Договора все предыдущие переговоры и переписка по ним теряют силу.

14.4. Стороны обязаны уведомлять друг друга обо всех изменениях в учредительных документах, а также об изменении всех данных (Ф.И.О. руководителя, банковские реквизиты, адрес электронной почты и проч.), имеющих в Договоре, в трехдневный срок с момента внесения таких изменений. До соответствующего уведомления Стороны не вправе ссылаться на эти изменения в отношениях друг с другом.

14.5. Настоящие ОП вступают в силу с момента их утверждения Арендодателем и действуют до их отмены или внесения в них изменений и дополнений путем утверждения Арендодателем новой редакции ОП.

Приложение:

Договор аренды нежилого помещения (приложение № 1).

Договор № _____ аренды нежилого помещения

г. Москва

«___» _____ 20__ года

Фонд поддержки изучения и формирования массового сознания в лице исполнительного директора Краснера Григория Михайловича, действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с действующим законодательством РФ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное в здании по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, улица Марксистская, дом 20, строение 8, помещение 1/1, именуемое далее «Объект», без права на субаренду и перехода в последующем права собственности.

1.2. Арендная плата состоит из двух составляющих: постоянной и переменной. Размер постоянной арендной платы составляет _____ в месяц (без учета НДС). Размер переменной арендной платы включает в себя стоимость дополнительных услуг (без учета НДС).

2. Сроки аренды

2.1. Объект сдан Арендодателем и принят Арендатором в аренду с _____ 20__ года по _____ 20__ года.

К внешнему виду и техническому состоянию Объекта Арендатор претензий не имеет.

3. Страхование

3.1. В целях обеспечения выполнения своих обязательств по настоящему договору Арендатор перечисляет Арендодателю сумму в размере _____ (_____) руб. __ коп. (без учета НДС).

4. Прочие условия

4.1. Подписывая настоящий договор, Арендатор полностью соглашается с условиями «Общих положений аренды нежилых помещений» от __. __.20__ г., утвержденных Фондом поддержки изучения и формирования массового сознания, размещенных в сети интернет по адресу common.marx20-8.ru (далее - ОП), обязуется надлежащим образом исполнять ОП, а также дает свое согласие на обработку персональных данных в установленном законом порядке.

5. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 20, стр. 8, эл. почта: fond737@mail.ru, p/c 40703810401880000001 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593, ИНН 7705117360, КПП 770901001, ОГРН 1027739347624.

Арендатор: _____

Фонд поддержки изучения и формирования
массового сознания
исполнительный директор
Краснер Г.М.
