**ПРАВИЛА**

**к договору аренды нежилого помещения№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от**

**тарифный план - стандартный**

Настоящие Правила утверждены ООО «Хорошие Офисы» (Приказ №3 от «10» октября 2017г.) и являются неотъемлемым приложением к договорам аренды, обязательны для исполнения сторон.

1. Основные понятия:

**Помещение** – нежилое помещение, переданное арендатору по договору аренды.

**Имущество** – нежилое помещение, а также все оборудование и иные ценности, переданные Арендатору по договору аренды.

**Арендная плата** – общая сумма ежемесячных платежей за пользование помещением, состоящая из постоянной, переменной части и иных платежей.

**Постоянная часть арендной платы** – фиксированная договором сумма арендных платежей, изменяемая в соответствии с договором.

**Переменная часть арендной платы** – часть арендных платежей, равная расходам на содержание арендуемого Имущества и состоит из платы за потребляемые коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт арендуемого Имущества, а также иного имущества в здании, используемого Арендатором, в т.ч. общего имущества в здании (эксплуатационные услуги). Стоимость переменной части арендной платы определяется на основании счетов уполномоченной организации здания. В том случае, если уполномоченная организация выставляет счета на предварительную оплату коммунальных услуг по средним значениям расходов на содержание здания предыдущих периодов – переменная часть арендной платы определяется на основании справки о средних значениях таких расходов, выданной уполномоченной организацией.

**Тарифный план стандартный** – форма договора аренды, с пониженной арендной платой, минимальный срок действия договора составляет 11 месяцев, без права досрочного расторжения, в случае если одна из сторон за 3 месяца до окончания срока действия договора не заявила о нежелании продлевать договор, по истечении 11 месяцев договор аренды автоматически пролонгируется на неопределенный срок, с правом досрочного расторжения, при условии уведомления другой стороны за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения.

**Гарантийный взнос** – сумма в размере месячной арендной платы, уплачиваемая арендатором арендодателем в качестве обеспечения обязательств, либо возмещения нанесенных убытков.

1. Обязанности Арендатора
   1. В течение одного рабочего дня с момента первой оплаты, но не ранее даты начала аренды, принять нежилое помещение по акту приема-передачи.
   2. Своевременно производить все необходимые платежи за арендуемое Имущество в соответствии с настоящим договором. Оплата постоянной и переменной части арендной платы производится Арендатором на специальные счета, указанные в договоре, либо в выставленном счете на оплату.
   3. Использовать Имущество исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.
   4. Содержать Имущество в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с санитарными нормами и требованиями органов санитарно-эпидемиологического надзора, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила общественной безопасности.
   5. При необходимости, производить своевременно за свой счет необходимый текущий ремонт арендуемых помещений. При расторжении настоящего договора аренды Арендатор обязан оплатить Арендодателю стоимость не произведенного им в период действия настоящего договора текущего ремонта нежилого помещения по рыночным ценам на момент расторжения договора.

(Под текущим ремонтом нежилого помещения понимается систематическое и своевременное проведение работ по предохранению имущества от преждевременного износа и устранению возникающих повреждений и неисправностей, в том числе: замена перегоревших ламп, восстановление покрытия стен (поклейка обоев, рогожки, покраска и проч.), восстановление напольного покрытия (замена плитки, ламината, линолеума и проч.), ремонт дверей и окон, замена и/или ремонт жалюзи, замена и/или ремонт замков, ручек, петель и прочих механизмов, поддержание офисной мебели в надлежащем состоянии, а также иные мероприятия, направленные на приведение Имущества в первоначальное состояние.)

* 1. Если в помещении установлено оборудование (климатическое, проекционное и проч.), переданного совместно с Имуществом по акту приемки-передачи, Арендатор обязуется соблюдать условия эксплуатации, ремонта и технического обслуживания имущества в соответствии с руководством пользователя. Арендатор обязан за свой счет поддерживать имущество в исправном состоянии, обеспечивать проведение регулярного технического осмотра имущества. Технический осмотр имущества должен осуществляться один раз в год весной (апрель-май) либо непосредственно перед расторжением настоящего договора. Проведение технического осмотра может осуществляться только специальными техниками, имеющими необходимый уровень квалификации. Такими техниками могут являться специалисты производителя, а также сторонние техники, прошедшие обучение у производителя, и уполномоченные им на проведение технических осмотров. Результаты технического осмотра отмечаются в паспорте на продукцию (руководство пользователя), заполняемом уполномоченным техником, который подлежит сохранению в течение всего срока действия гарантийных обязательств (3 года). При расторжении договора, оборудование возвращается совместно с Имуществом по акту приемки-передачи в том состоянии, в котором оно было получено.
  2. Соблюдать правила внутреннего распорядка в здании, которые могут периодически корректироваться Арендодателем. Указанные правила касаются безопасности, использования мест общего пользования, входа и выхода из здания, использования оборудования и коммуникаций, рабочего времени, использования парковки и других моментов, касающихся общих интересов Арендатора и Арендодателя.
  3. В случае прекращения действия настоящего договора немедленно освободить занимаемое нежилое помещение, передав его передать Арендодателю по акту в исправном и полностью убранном состоянии, включая все произведенные в нем перестройки, переделки и неотделимые улучшения и погашением задолженности по договору аренды.
  4. В случае аварий и иных чрезвычайных ситуаций, произошедших в помещении Арендатора, предпринимать все необходимые и достаточные меры по их устранению, минимизации последствий, сообщив о них арендодателю и соответствующим службам в минимально возможный срок.
  5. При выселении из помещения в связи с задолженностью по аренде – оплатить расходы Арендодателя по ответственному хранению своих вещей.
  6. В случае размещения рекламных конструкций, табличек, вывесок, указателей предварительно согласовать с Арендодателем место их размещения.
  7. В течение 3 (трех) лет с момента заключения договора, не заключать договоры аренды (субаренды) на арендуемое помещение с иными арендодателями.
  8. Обеспечить отсутствие юридического адреса (места нахождения) юридического лица/лиц в арендуемом помещения на дату расторжения Договора аренды.

1. Права Арендатора
   1. Рационально эксплуатировать места общего пользования в здании пропорционально доле арендуемых помещений, исходя из целесообразности их использования посетителями Арендатора, с соблюдением Правил эксплуатации здания, а также санитарных норм и правил.
   2. Производить любые отделимые и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование арендованного нежилого помещения своими силами и за свой счёт только с письменного согласия Арендодателя с соблюдением обязательных требований, установленных действующим законодательством. Любые улучшения, перепланировки и переоборудование арендованного нежилого помещения являются собственностью Арендодателя.
   3. При необходимости и по письменному согласованию с Арендодателем произвести капитальный ремонт предоставленного ему в аренду нежилого помещения с соблюдением строительных норм и правил.
   4. Уведомить о расторжении Арендодателя не позднее 3 месяцев до окончания срока действия договора.
2. Обязанности Арендодателя
   1. Передать в пользование Арендатору помещение и иное имущество по акту приема-передачи, в котором должно быть указано его техническое состояние на момент его сдачи в аренду.
   2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества без нарушений договора аренды.
   3. Вернуть гарантийный взнос Арендатору при прекращении договора в соответствии с п.6.7 Правил.
3. Права арендодателя
   1. Осуществлять доступ в арендованное нежилое помещение с целью контроля за использованием Имущества по назначению, проверки текущего состояния Имущества и всех коммуникаций в нем, а также для иных целей.
   2. В случае нанесения Арендатором ущерба нежилым помещениям, требовать его возмещения.
   3. Приостановить доступ Арендатора в нежилое помещение при просрочке арендной платы на 10 (десять) или более календарных дней до момента произведения Арендатором соответствующей оплаты.
   4. В случае неисполнения, неполного, несвоевременного исполнения Арендатором обязанности по внесению платежей – временно ограничить пользование помещением Арендатора в виде:

- блокирования карт доступа Арендатора в здании

- прекращения пользования Арендатором коммуникаций здания для доставки интернета, телефонии, электричества, воды, канализации и др.

- ограничения доступ Арендатора в помещение.

* 1. В случае возникновения убытков, причиненных Арендатором, или невыполнения, неполного, ненадлежащего выполнения Арендатором своих обязательств, Арендодатель вправе засчитать гарантийный взнос в счет штрафных санкций, либо удержать его до полного исполнения Арендатором своих обязательств по договору.
  2. Вносить изменения в настоящие Правила с уведомлением Арендатора по любым реквизитам,

указанным в договоре, либо путем размещения на своем официальном сайте по адресу: http://www.goodoffices.ru/company/documents. С момента отправки уведомления, либо публикации на сайте, такие изменения считаются принятыми Арендатором.

1. Расчеты сторон
   1. Оплата постоянной и переменной части арендной платы производится Арендатором авансовым платежом, до 20 числа каждого месяца, предшествующего оплачиваемому, на основании настоящего договора с последующим предоставлением счета на оплату. Арендатор в течение 3-х рабочих дней с момента подписания настоящего договора обязуется оплатить постоянную часть арендной платы за первый месяц аренды пропорционально количеству дней аренды в текущем месяце. В случае подписания настоящего договора в третьей декаде месяца (начиная с 20го числа включительно), оплата арендной платы за следующий месяц производится в течение 3-х рабочих дней, но не позднее последнего числа текущего месяца.
   2. Отсутствие счета на оплату не освобождает Арендатора от обязанности по оплате. В этом случае Арендатор уплачивает арендную плату в соответствии с договором, либо в размере, равном предыдущему периоду.
   3. Арендатор несет расходы на содержание помещений и иного имущества арендодателя, которые он не арендует, но использует в своей деятельности.
   4. Счета и акты выполненных работ могут быть направлены Арендатору любым, предусмотренным способом, указанным в реквизитах.
   5. В качестве гарантии обеспечения своих обязательств, либо возмещения возможных убытков по настоящему Договору, Арендатор в течение 3-х рабочих дней с момента подписания настоящего договора перечисляет на расчетный счет Арендодателя гарантийный взнос. Сумма гарантийного взноса рассчитывается исходя из суммы постоянной части арендной платы за 1 (Один) месяц действия настоящего Договора и находится у Арендодателя в течение всего срока действия настоящего Договора.
   6. При прекращении действия настоящего договора, Арендодатель возвращает гарантийный взнос в случае отсутствия задолженности у Арендатора по арендной плате и надлежащего выполнения Арендатором обязательств по настоящему договору, при наличии письменного заявления от Арендатора и подписания акта сверки. Положения ст.317.1 ГК РФ на период нахождения гарантийного взноса у Арендодателя не распространяются.
   7. Арендатор не может зачесть гарантийный взнос в счет исполнения текущих обязательств по договору аренды.
   8. Моментом исполнения Арендатором обязательств по оплате считается дата поступления денег на соответствующий расчетный счет Арендодателя, указанный в реквизитах настоящего договора, либо в выставленном счете с указанием в назначении платежа номера договора аренды, а также периода, подлежащего оплате в виде: «Арендная плата по Договору аренды № от г. за \_\_\_\_\_\_\_ (период аренды) 201\_\_г.». Оплата на иной счет или не содержащая данных сведений в наименовании платежа не является исполнением обязательств Арендатора по договору аренды.
   9. В случае нарушения сроков платежа и образовании задолженности у Арендатора по договору аренды, при поступлении платежа от Арендатора, независимо от указанного в платежном поручении наименования платежа, задолженность Арендатора распределяется в следующей очереди: (1) погашение неустоек, штрафов и пеней, убытков, упущенной выгоды; (2) погашение задолженности по постоянной части арендной платы. (3) погашение задолженности по переменной части арендной платы.
   10. Естественный износ не включен в стоимость арендной платы.
2. Ответственность сторон
   1. Если по вине Арендатора ухудшается состояние Имущества по сравнению с тем, в каком оно было передано в аренду, Арендатор обязан возместить Арендодателю все причиненные этим убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.
   2. В случае нарушения Арендатором сроков платежей, предусмотренных данным Договором, Арендодателем начисляется пеня из расчета 1% от суммы долга, подлежащей к уплате, за каждый календарный день просрочки платежа.
   3. Арендатор уплачивает штраф в размере 20% от размера арендной платы за один месяц в каждом из следующих случаев:

- если по вине Арендатора денежные средства отправлены на некорректный расчетный счет Арендодателя;

- если Арендатор имеет задолженность за текущий месяц.

* 1. Досрочное освобождение арендуемого нежилого помещения, без подписания сторонами акта приема-передачи Имущества не является основанием для прекращения обязательств Арендатора по внесению арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим договором.
  2. В случае неисполнения Арендатором п.2.6 Правил, Арендодатель вправе за свой счет произвести техническое обслуживание оборудования с отнесением в счет переменной части настоящего договора, либо путем удержания из средств гарантийного взноса.
  3. Если арендуемое Имущество в результате действий либо бездействий Арендатора окажется в аварийном состоянии, то Арендатор обязан восстановить данное Имущество своими силами, за счет своих средств, либо возместить ущерб, нанесенный Арендодателю в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
  4. Нести полную ответственность за последствия, наступившие в связи с противоправной деятельностью своих работников и/или посетителей Арендатора.
  5. В случае применения Арендодателем ограничений, предусмотренных п.5.4 Правил, оплатить штраф в размере обязательных платежей по договору аренды за период действия таких ограничений.
  6. Арендодатель не несёт ответственности за качество предоставляемых коммунальных услуг и услуг телефонной связи.
  7. Уплата штрафных санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.
  8. Если Арендатор не обеспечил смену юридического адреса при расторжении договора аренды, он уплачивает штраф Арендодателю в размере ежемесячного арендного платежа (постоянная часть) за каждый календарный месяц вплоть до устранения нарушения (смены юридического адреса).
  9. Арендатор уплачивает штраф в размере арендной платы за один месяц при расторжении договора на основании п. 8.4 Правил.

1. Изменения и порядок расторжения договора.
   1. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор - выселению:

- при использовании Имущества (в целом или его части) не в соответствии с целями, указанными в договоре;

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Имущества;

- если Арендатор не производит косметического и текущего ремонта в случае их необходимости в арендуемом нежилом помещении;

- если Арендатор неоднократно нарушает санитарные, противопожарные и иные нормы, соблюдение которых предусмотрено настоящим Договором;

- в случае государственной или общественной необходимости в арендуемом помещении;

- Если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

- в иных случаях нарушения Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору.

* 1. Арендатор не вправе досрочно расторгнуть договор аренды в течении первых 11 месяцев с начала срока действия договора аренды.
  2. После окончания срока, указанного в п.8.2, каждая из сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор, уведомив другую сторону не менее чем за 3 месяца (п.2.ст. 610 ГК РФ).
  3. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора, если Имущество, в силу обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.
  4. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением Арендатора за 3 (три) календарных дня в случае:
     1. Обоснованного подозрения в нарушении Арендатором п.2.2.4 настоящего договора (размещение информационных вывесок, табличек, рекламы или иных действий, связывающих арендуемое Имущество с деятельностью третьих лиц).
     2. Сдачи Арендатором помещения в субаренду без согласия Арендодателя.
     3. Неисполнения Арендатором п.5.4 Правил.
     4. Если действия или бездействия Арендатора приводят к существенным нарушениям или затруднениям в эксплуатации здания, его коммуникаций, территории прилегающей к зданию, или в арендуемом нежилом помещении (офисе) арендатором производятся преступные, антиобщественные действия.
     5. Неоплаты гарантийного взноса и первого месяца аренды.
     6. Досрочного прекращения прав Арендодателя на Помещение, либо получения Арендодателем сведений о досрочном прекращении таких прав.

9. Коммерческая тайна

9.1 Стороны берут на себя обязательство не разглашать сведения, составляющие коммерческую тайну другой стороны и ставшие известными в результате их взаимного сотрудничества.

Под коммерческой тайной понимается любая информация, которая имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к которой нет свободного доступа на законном основании и к сохранению конфиденциальности которой обладатель принимает все возможные меры. К такой информации относится сведения о структуре Арендодателя, о балансе, о расчетных счетах Арендодателя, о состоянии банковских счетов и операциях о счетам, кругообороте средств, об уровне доходов и долговых обязательствах Арендодателя, о методах изучения рынка и оказания услуг Арендодателя, о клиентах и компаньонах Арендодателя, а также о его конкурентах, о собственникам нежилых помещений и заключенных агентских договорах, о документах подтверждающих право собственности на переданные по настоящему Договору нежилые помещения.

* 1. К коммерческой тайне могут также относиться любые другие сведения, не отмеченные в 9.1. настоящего Договора, но подходящие под общее определение коммерческой тайны.
  2. Все сведения, составляющие в соответствии с пунктом 9.1 Договора коммерческую тайну Арендодателя и ставшие известными Арендатору в результате сотрудничества являются конфиденциальными.
  3. Арендатор обязуются защищать сведения, составляющие коммерческую тайну Арендатора и ставшие ей известными в результате сотрудничества, от любых посягательств и попыток их обнародовать третьими лицами.
  4. Арендатор обязуются использовать сведения, полученные в результате сотрудничества, лишь в целях этого сотрудничества.
  5. Арендатор обязуются после завершения сотрудничества не использовать информацию, полученную в результате сотрудничества, в целях конкуренции с другой стороной.
  6. Арендатор гарантируют, что все их сотрудники, которым в силу выполнения их служебных обязанностей стали известны сведения, составляющие коммерческую тайну по настоящему Договору, будут сохранять эту информацию в тайне.
  7. В случае разглашения сведений, составляющих коммерческую тайну по настоящему Договору, Арендатор обязан возместить все понесенные в результате такого разглашения убытки, размер которых определяется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.
  8. Арендатор предупрежден о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации разглашение сведений, составляющих коммерческую тайну, может повлечь гражданско-правовую, административную и уголовную ответственность.

1. Заключительные положения.
   1. После окончания срока аренды, указанного в п.3 Договора аренды, договор автоматически пролонгируется

на неопределенный срок (ст.610 ГК РФ) за исключением случая уведомления со стороны Арендатора о желании прекратить договорные отношения. Данное уведомление должно поступить Арендодателю не позднее чем за 3 (Три) месяца до окончания срока действия договора.

* 1. Арендодатель передает Имущество в аренду без права выкупа в собственность.
  2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры передаются на

рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров обязателен. Срок рассмотрения претензии 5 (пять) рабочих дней.

* 1. Договор аренды вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения

сторонами обязательств.

* 1. Исходящие от Арендодателя документы (акты приёма-передачи, счета и пр.), на которых

собственноручная подпись Арендодателя (уполномоченных работников Арендодателя) воспроизведена методом факсимильного воспроизведения с помощью средств механического или иного копирования, признаются Сторонами как обладающие юридической силой наравне с документами, подписанными Арендодателем (уполномоченными работниками Арендодателя) собственноручно.

* 1. Настоящие Правила являются неотъемлемой частью договора аренды и обязательны для

исполнения сторонами.

10.7 Переписка, а также любые уведомления между сторонами имеют юридическую силу, если они произведены по реквизитам, указанным в Договоре.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  ООО «Хорошие Офисы»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Пилипенко О.Н./ | Арендатор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |