Правила присоединения к договору аренды

Подписывая договор аренды, Арендатор соглашается с применением к договорным правоотношениям Сторон, следующих дополнительных условий:

1. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Передача в аренду нежилого помещения (далее – Помещение) и его возврат по окончании аренды осуществляется по двустороннему акту.

1.2. Акт приёма-передачи Помещения в аренду (Приложение № 2 к Договору) определяет его первоначальное состояние. Данные о состоянии Помещения, а также показания приборов учета на момент начала аренды отражаются в Акте приёма-передачи, который Стороны подписывают при первоначальном заключении договора аренды.

1.3. В последний день действия договора Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю по Акту возврата. В Акте возврата Помещения отражаются данные о состоянии Помещения на момент прекращения аренды.

2. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

2.1. Входить в Помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий использования Помещения в соответствии с условиями договора аренды и требованиями действующего законодательства. Время такого посещения согласовывается Сторонами.

2.2. Ограничить или запретить доступ в Помещение работников и представителей Арендатора, отключить Помещение от электроэнергии и любых коммуникаций в случае:

- наличия просрочки по уплате арендной платы более 5 (пяти) банковских дней;
- неуплаты пени в течение 7 (семи) банковских дней со дня получения счета;
- неоплаты в течение 7 (семи) банковских дней счета за оказанную Арендатору дополнительную услугу по договору аренды (на основании заявки Арендатора), счета по договору на оказание услуг или иных счетов от Арендодателя.

2.3. Отказаться от исполнения договора аренды в одностороннем внесудебном порядке в случае, если в результате действий/бездействия Арендатора существенно ухудшается состояние Помещения (в том числе техническое или санитарное).

2.3.1. Отказаться от исполнения договора аренды в одностороннем внесудебном порядке (в случае отсутствия нарушения условий договора аренды со стороны Арендатора), с обязательным письменным уведомлением Арендатора не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты прекращения договора аренды.

2.4. Согласно ч. 3 ст. 614 ГК РФ изменить размер постоянной части арендной платы один раз в течение календарного года, предварительно письменно уведомив об этом Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней.

2.5. Ежеквартально проводить силами службы безопасности проверку соответствия запасных ключей замкам Помещений в присутствии представителя Арендатора.

2.6. Выполнять строительно-ремонтные работы как собственными силами, так и силами привлеченных подрядчиков.

2.7. В одностороннем порядке, без заключения дополнительного соглашения к договору аренды, вносить изменения в Правила присоединения, включая Правила внутреннего распорядка, являющиеся неотъемлемой частью Правил присоединения (Приложение № 2 к Правилам присоединения).

Измененные Правила присоединения и Правила внутреннего распорядка доводятся до Арендатора путем размещения их на сайте и в личном кабинете арендатора.

3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель обязан:

3.1. Осуществлять капитальный ремонт Помещения (в т.ч. обеспечивать исправное состояние внутренних инженерных сетей, существующих на момент передачи Помещения в пользование, в том числе, за свой счет проводить их капитальный ремонт в случаях, необходимых для нормального пользования Помещением).

Для определения или подтверждения необходимости проведения капитального ремонта Арендодатель имеет право периодического осмотра Помещения (время осмотра устанавливается по предварительной договоренности Сторон).

3.2. В случае аварий, произошедших в Помещении по причинам, за которые Арендатор не отвечает, в кратчайшие сроки устранять последствия таких аварий.

3.3. Обеспечивать доступ в Помещение персоналу и посетителям Арендатора в порядке, установленном Правилами внутреннего распорядка.

3.4. Осуществлять периодическое освидетельствование противопожарного состояния Помещения. Время посещения Помещения сотрудниками Арендодателя устанавливается по соглашению Сторон.

4. ПРАВА АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

4.1. Отказаться от исполнения договора аренды в одностороннем внесудебном порядке с обязательным письменным уведомлением Арендодателя не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты прекращения договора аренды, при условии полной уплаты арендной платы за период фактического пользования Помещением.

4.2. Вносить и выносить из Помещения имущество, принадлежащее ему на праве собственности или на ином праве, необходимое для оборудования рабочих мест, составления интерьера Помещения и иных аналогичных нужд.

4.3. После получения письменного согласия Арендодателя производить силами Арендодателя, за счет Арендатора, строительно-ремонтные работы (включая перепланировку, переоборудование Помещения, установку дополнительного оборудования), направленные на улучшение состояния Помещения, при этом стоимость неотделимых улучшений возмещению не подлежит.

5. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор обязан:

5.1. Использовать Помещение исключительно по назначению, определенному договором аренды.

5.2. Надлежащим образом и в полном объёме вносить арендную плату по договору аренды, а также оплачивать иные услуги, оказываемые Арендатору. Не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня выставления счета оплатить не включенную в арендную плату, но относящуюся к аренде Помещения работу/услугу, оказанную Арендатору, на основании поданной заявки Арендатора.

5.3. Не сдавать Помещение, как в целом, так и частично в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя, и не использовать права на пользование арендуемым Помещением в качестве залога.

5.4. Соблюдать Правила внутреннего распорядка – Приложение 2 к настоящим Правилам присоединения.

5.5. Обеспечивать сохранность Помещения, его внутренней отделки и инженерных сетей, коммуникаций и оборудования.

Содержать Помещение в исправном состоянии в соответствии с действующими техническими и санитарными нормами; соблюдать противопожарные правила, правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей.

Производить текущий ремонт Помещения силами Арендодателя, за счет Арендатора.

5.6. Не производить перепланировки и переоборудование Помещения без письменного разрешения Арендодателя.

5.7. Беспрепятственно, в любое время, пропускать в Помещение представителей Арендодателя для контроля за надлежащим использованием Помещения. При обнаружении нарушения условий договора аренды (Правил присоединения или Правил внутреннего распорядка) Арендодатель направляет Арендатору претензию, в которой указывается выявленное нарушение и срок его устранения.

5.8. Обеспечивать соблюдение при эксплуатации Помещения правил противопожарной безопасности и техники безопасности.

5.9. В установленные сроки выполнять законные требования Арендодателя, органов государственного пожарного надзора, Роспотребнадзора и иных уполномоченных органов.

5.10. Обеспечить доступ специалистов Арендодателя в Помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций Помещения, связанного с общей эксплуатацией Здания, снятия показаний счетчиков электрической энергии.

Не препятствовать ремонту инженерных сетей и коммуникаций, в случае необходимости, освобождать Помещение (или его соответствующие части) для производства ремонтных работ.

5.11. При наличии в Помещении инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в Помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

5.12. В случае аварий, произошедших в Помещении по причинам, за которые Арендатор не отвечает, незамедлительно уведомлять об этом Арендодателя и обеспечивать беспрепятственный доступ аварийных бригад.

5.13. Все применяемые Арендатором электроприборы и аппараты электрической защиты, устанавливаются по согласованию с инженерной службой Арендодателя и эксплуатируются в соответствии с требованиями ПЭУ, должны иметь паспорта (сертификаты) предприятий-изготовителей, по которым при периодических электрических замерах должна производиться оценка правильности применения электрических приборов.

5.14. Не приносить, не использовать и не хранить в Помещении: взрывоопасные, горючие, токсичные, сильно пахнущие или радиоактивные предметы, жидкости и химические вещества.

В случае обнаружения таковых все расходы по их утилизации и по обеззараживанию Помещения несет Арендатор.

5.15. Не использовать в Помещении приборы и оборудования, создающие повышенный шум и/или вибрацию.

5.16. В случае досрочного расторжения договора аренды не препятствовать осмотру Помещения лицами, желающими арендовать его (время осмотра устанавливается по предварительной договоренности Арендатора и Арендодателя).

5.17. Назначить лицо, ответственное за пожарную безопасность, из числа прошедших обучение по программе ДПО, и предоставить Арендодателю приказ о назначении в течение 7 дней с начала аренды.

Обеспечить обучение и проведение инструктажей по Пожарной безопасности сотрудников Арендатора.

5.18. Проводить любые строительные, монтажные, ремонтные и другие работы в Помещении исключительно силами Арендодателя, выполнение работ другими лицами запрещено.

5.19. В случае прекращения договора аренды по любым основаниям или возврата объекта аренды, передать Арендодателю Помещение, подготовленное для проведения восстановительного ремонта (т.е. освобожденное от мебели, офисной техники, дополнительного оборудования, принадлежащих Арендатору). Во избежание спорных ситуаций, вывоз имущества из освобождаемого помещения осуществляется только после подписания уполномоченным лицом Арендатора соглашения о расторжении договора/возврате Помещения из аренды и возврата Арендодателю его экземпляра соглашения. После возврата

Помещения из аренды, Арендатор также обязан согласовать оплату восстановительного ремонта из обеспечительного депозита.

Под согласованием оплаты восстановительного ремонта понимается согласование и утверждение предоставленной Арендодателем документации (Акта о приемке выполненных работ по форме КС-2 и Справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3) в срок, не превышающий 10 (десять) рабочих дней с даты ее получения Арендатором. Если в течение установленного срока Арендатор не подпишет и не возвратит Арендодателю переданную ему на утверждение документацию, и при этом от него не поступит мотивированных возражений по ее содержанию, документация считается согласованной и утвержденной в полном объеме.

Восстановительный ремонт проводится силами Арендодателя. Стоимость восстановительного ремонта определяется на основании сметы, составленной с использованием территориальных сметных нормативов для Москвы (ТСН-2001). Датой окончания проведения Арендодателем восстановительного ремонта считается дата согласования и утверждения уполномоченными представителями Сторон Акта о приемке выполненных работ по форме КС-2, либо дата истечения срока на его подписание, установленного абзацем вторым настоящего пункта.

5.19.1. Если к моменту возврата в Помещении были проведены изменения, меняющие его первоначальное состояние, но по ним Арендодатель не заявил требование об устранении, Помещение возвращается после проведения восстановительного ремонта.

Если Арендодатель настаивает на том, чтобы Помещение соответствовало Акту приема-передачи, Арендатор обязан согласовать оплату из обеспечительного депозита приведение Помещения в состояние, соответствующее первоначальному. Арендодатель не возмещает расходы Арендатора, связанные с восстановлением первоначального состояния Помещения.

5.20. Если Арендатор намерен отказаться от исполнения договора аренды, или от аренды части Помещения, то он обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты возврата Помещения (всего или части), с полным внесением арендной платы за период фактического пользования Помещением.

5.21. Если Арендатор не намерен заключать договор аренды на новый срок (в отношении Помещения или части Помещения), то он обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не менее чем за 60 дней до истечения срока действия Договора.

5.22. В течение 3 (трех) рабочих дней уведомлять Арендодателя о введении в отношении Арендатора любой процедуры несостоятельности (банкротства).

5.23. Выполнять требования (предписания) государственных контролирующих органов. Возмещать Арендодателю расходы, понесенные им в результате действий/бездействия Арендатора, в том числе суммы штрафов, наложенных государственными контролирующими органами.

5.24. Возмещать убытки, возникшие вследствие причинения ущерба имуществу Арендодателя или третьих лиц в результате действий/бездействия Арендатора.

5.25. Предоставлять сведения Арендодателю для оформления на платной основе всем штатным сотрудникам Арендатора пропусков для входа в здание, а в случае увольнения сотрудника в трехдневный срок сообщить об этом Арендодателю в письменной форме для блокирования пропуска.

5.26. Незамедлительно уведомлять Арендодателя обо всех изменениях, вносимых в сведения об Арендаторе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей). При несвоевременном уведомлении Арендатор несет все расходы, связанные с устранением возникших последствий.

5.27. Сдать Арендодателю запасные ключи от Помещения в упаковке, опечатанной печатью Арендатора, для хранения в специальном шкафу, опечатанном службой безопасности Арендодателя, а в случае смены замков или ключей от Помещения в трехдневный срок предоставить Арендодателю новый комплект ключей в том же порядке.

5.28. Не размещать без письменного согласия Арендодателя плакаты, афиши, объявления, другие материалы рекламного, информационного или агитационного содержания в Здании, в котором расположено Помещение.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДАЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Арендатор и Арендодатель освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору аренды, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора аренды, в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

Атака беспилотного летательного аппарата (попадание ракеты, снаряда, бомбы, иного боеприпаса или взрывного устройства) считается обстоятельством непреодолимой силы в случае, если она повлекла за собой повреждение или уничтожение арендуемого помещения или здания, в котором расположено арендуемое помещение, в результате чего исполнение пострадавшей стороной договора аренды оказалось невозможным.

6.2. Обстоятельствами непреодолимой силы не являются: мобилизация генерального директора, главного бухгалтера, учредителя или иных ключевых лиц Арендатора или Арендодателя; экономический кризис, падение курса рубля, отсутствие ликвидности, санкционное давление, снижение покупательской способности, закрытие границ для логистики, а также иные последствия проведения специальной военной операции (СВО).

6.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п.6.1 Правил присоединения, 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 договору аренды.

6.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п.6.1 Правил присоединения, срок выполнения Стороной обязательств по договору аренды отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.5. Если обстоятельства перечисленные в п.6.1 Правил присоединения и их последствия продолжают действовать более 30 дней, Арендатор и Арендодатель проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения договора аренды.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае если к Арендодателю будут применены санкции со стороны соответствующих контролирующих органов за нарушение Арендатором правил противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, прочих предписаний в отношении Помещения, Арендатор полностью возмещает Арендодателю понесенные им убытки. Возмещение убытков не освобождает Арендатора от устранения замечаний и исполнения предписаний.

7.2. Причины возникновения пожара и аварий устанавливаются компетентными органами. Ущерб, причиненный Помещению, а также имуществу Арендатора пожаром и авариями, произошедшими в Помещении, возмещаются виновными лицами.

7.3. В случае просрочки уплаты Арендатором платежа, установленного договором аренды, заявкой Арендатора, или договором на оказание услуг, Арендатор, на основании письменного требования, уплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (за исключением случая, когда размер и порядок уплаты неустойки указан в условиях договора).

7.4. Арендодатель несет ответственность за обеспечение здания коммунальными ресурсами (электроэнергия, теплоснабжение, водоснабжение и канализация) только в пределах границы эксплуатационной ответственности здания. Арендодатель не несёт ответственности за сбои и перерывы в обеспечении здания коммунальными ресурсами в случае, если они вызваны нарушением работы коммунальной сети ресурсоснабжающей

организации в результате военных действий, аварий, либо иных чрезвычайных ситуаций, веерного отключения, или необходимостью проведения ремонтных или иных работ, проводимых специализированными предприятиями и организациями в самостоятельно установленном ими режиме.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все документы, связанные с заключением, исполнением и прекращением договора аренды (в том числе: договор аренды, соглашения к нему, акты приёма-передачи помещения, УПД, акты сверки и иные), могут передаваться посредством системы электронного документооборота с использованием квалифицированной электронной подписи в соответствии с действующим законодательством РФ.

Документы, переданные Арендатором и Арендодателем друг другу посредством системы ЭДО с использованием УКЭП, признаются равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью, и обладают юридической силой.

Подписание и передача документов осуществляются путем направления одного экземпляра документа, заверенного квалифицированной электронной подписью уполномоченных лиц сторон, через систему ЭДО. Документ считается полученным другой стороной с момента его доставки в личный кабинет этой стороны в системе ЭДО.

В случае запроса через Личный кабинет арендатора бумажного экземпляра документа, ранее переданного по ЭДО, взимается плата в соответствии с действующими тарифами.