**Договор аренды №${contractId}**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Москва |  |  ${contractFrom} |

Индивидуальный предприниматель **…**, ИНН …, ОГРНИП …, ОКПО …, свидетельство серия … № …, адрес: …, паспорт …, выдан …, в дальнейшем именуемый «Арендодатель» и

**${clientName}**,${clientAllDetails} в дальнейшем именуемый «Арендатор», вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона»,

заключили настоящий Договор аренды (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование жилое помещение (квартиру), расположенного по адресу (далее – Адрес): ${propertyAddress}, общей площадью${propertySquare}кв.м. (далее по тексту - Помещение), для использования его только для проживания сотрудников «Арендатора», на срок, установленный настоящим договором.
	2. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается следующим правоустанавливающим документом: ...
	3. Передача Помещения Арендодателем Арендатору производится на основании Акта приема-передачи, не позднее ${contractMaxIncomeAt}.
	4. Арендодатель заявляет и подтверждает, что:
		1. Он имеет право единолично подписывать Договор на основании документов, указанных в п. 1.2 настоящего Договора.
		2. Помещение не обременено требованиями третьих лиц и в настоящее время не сдано в аренду, и не передано в пользование третьим лицам, не заложено и не состоит под арестом.
	5. Предоставляемое по настоящему Договору Помещение находится в пригодном для целей, указанных в п.1.1 настоящего Договора, состоянии.
2. **Права и обязанности сторон**
	1. **Арендатор имеет право:**
		1. Заключать от своего имени договоры на оказание услуг связи и иные договоры.
		2. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
		3. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
	2. **Арендатор обязуется:**
		1. Принять от Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 1.3. настоящего договора.
		2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи, а также поддерживать сумму неснижаемого остатка обеспечительного взноса на расчетном счете Арендодателя в размере, установленном п. 3.8. настоящего Договора.
		3. Использовать Помещение в соответствии с его назначением и исключительно в целях, определенных п. 1.1. настоящего Договора, не причинять вреда Помещению, а также общему имуществу здания и самому зданию, в котором находится Помещение;
		4. Соблюдать в арендованном Помещении экологические и санитарно-эпидемиологические нормы и правила, технику безопасности, требования законодательства о пожарной безопасности. Обеспечивать своевременную уборку Помещения собственными силами и за свой счет. Осуществлять использование в Помещении только те виды электрических приборов, которые были согласованы с Арендодателем, и с учетом расчета электрических нагрузок, согласованных с Арендодателем.
		5. Получить все необходимые согласования и разрешения в компетентных государственных органах и органах местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ, законодательством субъекта РФ и органов местного самоуправления.
		6. Самостоятельно и за свой счет обеспечить надлежащее хранение и сохранность находящихся в Помещении любого имущества.
		7. Исключить любые действия, которые могут нарушить нормальные условия работы/проживания третьих лиц.
		8. Не передавать арендуемое Помещение в субаренду/безвозмездное пользование, не допускать любого иного использования арендуемого Помещения третьими лицами, не передавать прав и обязанностей по настоящему Договору другим лицам, не обременять каким-либо иным способом без предварительного письменного согласия Арендодателя.
		9. Не производить в Помещении без письменного согласования с Арендодателем: отделимые и неотделимые улучшения, ремонт, реконструкцию, перепланировку, переоборудование, изменение существующих и устройство дополнительных инженерных систем (далее – Изменение арендуемого Помещения). Любые из вышеперечисленных Изменений арендуемого Помещения осуществляются только на основании предоставленного Арендатором и письменно согласованного Арендодателем проекта. В случае значительных Изменений арендуемого Помещения сроки, порядок проведения и приемка таких изменений определяются отдельным соглашением Арендатора и Арендодателя.
		10. Обеспечить, в любое время, Арендодателю, его представителям и сопровождающих их лиц, служб государственного надзора, работникам ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-техническим службам, беспрепятственный доступ в Помещение для осмотра и проверки соблюдения условий договора, выявления и устранения нарушений эксплуатации Помещения, а также для проведения технического обслуживания или иных работ.
		11. При обнаружении признаков аварийного состояния систем жизнеобеспечения, сантехнического, электрического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю, а при необходимости уполномоченным службам города.
		12. В полном объеме компенсировать затраты Арендодателя по восстановлению Помещения в случае, если будет причинён какой-либо ущерб, по вине Арендатора, либо состояние станет аварийным.
		13. Вернуть Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи в том состоянии, в котором оно было передано Арендатору с учетом нормального износа, не позднее дня окончания срока действия настоящего Договора, в том числе при досрочном его расторжении, а также передать Арендодателю все неотделимые улучшения.
		14. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
		15. Осуществлять возмещение расходов Арендодателю на оплату электроэнергии, водоснабжения и водоотведения.
	3. **Арендодатель имеет право:**
		1. В любое время беспрепятственно посещать и обследовать Помещение, не более 2 раз в месяц, с целью осуществления контроля за использованием Арендатором Помещения, в соответствии с условиями настоящего Договора.
		2. Требовать от Арендатора надлежащего и своевременного исполнения его обязанностей и совершения всех предусмотренных законом и настоящим Договором действий.
		3. В течении срока действия Договора, а также при его прекращении по любому основанию, удержать из оплаченного Арендатором обеспечительного взноса сумму задолженности по оплате аренды, сумму неустойки (пени, штрафы) за нарушение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
		4. Не давать согласия на совершение Арендатором действий в случаях, когда в соответствии с законом или настоящим Договором для совершения Арендатором определенных действий требуется устное или письменное согласие Арендодателя, без объяснения причин.
		5. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
	4. **Арендодатель обязуется:**
		1. Передать Арендатору Помещение, указанное в п. 1.1. Договора, по Акту приема-передачи с отражением в нем технического состояния в срок, установленный п. 1.3. настоящего Договора.
		2. Вместе с подписанием Договора, а также по письменному требованию предоставить Арендатору копии относящихся к Помещению правоустанавливающих документов, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.
		3. Своевременно производить оплату коммунальных услуг (водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения), не допуская отключения Помещений от городских систем и приостановления оказания соответствующих услуг по причине просрочки платежей. Арендодатель не несет ответственности за отключение или перебои в подаче соответствующих коммунальных услуг, произошедших не по вине Арендодателя.
		4. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться помещением в установленном Договором порядке.
		5. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
	5. Стороны пришли к соглашению, что все улучшения Помещения производятся Арендатором за свой счет, если иное не оговорено в рамках конкретного согласования Изменений арендуемого Помещения, при этом неотделимые улучшения безвозмездно переходят в собственность к Арендодателю.
	6. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по производству за свой счет капитального ремонта Помещения лежит на Арендодателе.
	7. Стороны пришли к соглашению, что обязанность поддерживать Помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Помещения лежит на Арендаторе.
	8. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по оплате коммунальных платежей (кроме электро/водоснабжения и водоотведения) в течении срока аренды Помещения лежит на Арендодателе.
3. **Арендная плата и порядок расчетов**
	1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Помещением в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.
	2. Арендная плата за пользование Помещением составляет \_${contractPrice}\_ (${contractPriceText}) рублей 00 копеек в месяц. Без НДС.
	3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, за 5 дней до окончания оплаченного периода, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, либо наличными денежными средствами. При этом обязательства Арендатора в части оплаты по Договору считаются исполненными со дня зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
	4. Периодом для оплаты Стороны признали календарный месяц.
	5. Дата подписания Акта приема-передачи считается первым/последним (в случае передачи Помещения от Арендодателя к Арендатору и наоборот) оплачиваемым днем аренды.
	6. Размер арендной платы может изменяться по предварительному соглашению сторон с обязательным заключением дополнительного соглашения к Договору.
	7. В течении 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя Обеспечительный взнос в размере \_${contractSecurityPayment}\_ (${contractSecurityPaymentText}) рублей 00 копеек (Без НДС) и арендную плату за первый календарный месяц в размере, определенном в п.3.2. настоящего Договора.
	8. По истечении срока действия Договора или его расторжения сумма Обеспечительного взноса подлежит возврату Арендатору в течении 5 (пяти) рабочих дней, путем перечисления на расчётный счет Арендатора, если иное не определено дополнительным соглашением.
4. **Срок действия Договора**
	1. Стороны договорились о заключении настоящего Договора аренды сроком на 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания его сторонами.
	2. Если по истечении срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявила о его прекращении, настоящий Договор считается пролонгируемым на тот же срок и на прежних условиях. Количество пролонгаций не ограничено.
5. **Ответственность сторон**
	1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.
	2. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.
	3. При нарушении сроков внесения платежей, установленных настоящим Договором, Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.
	4. Любые получаемые Арендодателем платежи погашают в первую очередь, задолженность Арендатора по уплате обеспечительного взноса, во вторую очередь – неустойку за просрочку внесения арендной платы, оставшаяся сумма засчитывается в счет платы за аренду, независимо от назначения платежа, указанного в платежном документе Арендатора.
	5. Арендатор самостоятельно отвечает за соблюдение действующего законодательства, в том числе законодательства об обеспечении пожарной безопасности и правил техники безопасности, законодательства о рекламе при осуществлении им деятельности в соответствии с пунктом 1.1. настоящего Договора на арендуемых площадях и несет ответственность в полном объеме за допущенные им нарушения.
	6. Риск утраты или повреждения находящихся в Помещении материальных ценностей и любого имущества, а также ответственность за их утрату или повреждение перед третьими лицами и Арендодателем, несет Арендатор.
	7. Арендодатель не возмещает убытки, причинённые действиями третьих лиц, а также пожаром, затоплением, авариями и другими случаями.
	8. Арендодатель не несет ответственности за отключение или перебои в подаче тепло и электроэнергии, других услуг жизнеобеспечения, произошедших не по вине Арендодателя.
6. **Основания и порядок расторжения договора**
	1. Стороны вправе в любое время, досрочно, расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон.
	2. Любая Сторона вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке с обязательным письменным уведомлением другой Стороны за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора.
	3. В случае если на момент прекращения настоящего Договора, у Арендатора имеется какая-либо задолженность перед Арендодателем по оплате (компенсации) денежных средств, Арендодатель имеет право удерживать принадлежащее Арендатору имущество, оставшееся в Помещении, до момента погашения Арендатором такой задолженности в полном объеме.
	4. Прекращение или досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения им задолженности по арендной плате, штрафам и иным платежам, предусмотренным настоящим Договором.
	5. По окончании срока действия настоящего Договора или его досрочном расторжении Арендатор производит окончательный расчет с Арендодателем и иными обязательствами Арендатора в рамках действия настоящего Договора; производит сверку взаимных расчетов; передает Помещение Арендодателю не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора или иного дня его расторжения, полностью освободив арендуемое Помещение от находящегося там имущества Арендатора в состоянии в котором оно первоначально передавалось, с учетом нормального износа. При этом составляется Акт приема-передачи, подписываемый уполномоченными представителями обеих Сторон.
7. **Разрешение споров**
	1. Споры, возникающие в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров с обязательным порядком претензионного порядка урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии – не позднее 20 дней с момента её получения.
	2. В случае если споры и разногласия между Сторонами не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования споров. Все условия настоящего Договора регулируются и толкуются в соответствии с законодательством РФ.
8. **Дополнительные условия**
	1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
	2. Изменения и дополнения настоящего Договора производятся в соответствии с действующим законодательством РФ по письменному соглашению Сторон, путем составления дополнительных соглашений к настоящему Договору, подписываемых уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.
	3. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течении срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течении срока действия Договора.
	4. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
	5. Уведомления об изменении арендной платы, о расторжении настоящего Договора, об устранении нарушений договорных обязательств, а также иная корреспонденция (далее – Корреспонденция) направляется на электронный адрес (e-mail), указанный в реквизитах, а в случае его отсутствия, по почте письмом с описью о вложении. Уведомление считается полученным Арендатором по истечении 6 (шести) календарных дней со дня его направления. Изменения вступают в силу с даты, указанной в уведомлении.
	6. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
	7. Приложение к договору:
		1. Копия Свидетельства о государственной регистрации
		2. Акт-приема передачи жилого помещения.
9. **Заключительные положения**
	1. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
	2. Стороны подтверждают, что они обладают полной гражданской дееспособностью, под опекой и попечительством не находятся, на учете в психоневрологических и наркологических учреждениях не состоят.
	3. К отношениям Сторон, не урегулированным настоящим Договором, применяется действующее законодательство Российской Федерации.
10. **Юридические адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:****${clientName}**${clientPosition}${clientFullName}${clientPassportWithLabel}${clientInnWithLabel}${clientOgrnWithLabel}${clientKppWithLabel}${clientOkpoWithLabel}**Адрес:** ${clientAddress}**Почтовый адрес:**${clientAddressPost}**Контакты:**Тел.${clientContactPhones}email:${clientContactEmails} |

**Акт №${contractId}/1**

**приема-передачи жилого помещения**

**к Договору аренды №${contractId}от${contractFrom}**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Москва |  | ${contractIncomeAt} |

Я, …., передал с одной стороны, и**${clientName}**,${clientOrganizationOwnerString} с другой стороны, принял жилое помещение, расположенное по адресу: ${propertyAddress}, общей площадью${propertySquare}кв.м. согласно Договора аренды №${contractId}от${contractFrom}

Нежилое помещение в хорошем техническом состоянии и находится в пригодном для целей, указанных в пункте 1.1 Договора аренды №${contractId}от${contractFrom}, состоянии.

Вместе с помещением Арендатору передаются: ${PropertyInventoryString}.

|  |  |
| --- | --- |
| **Передал:**…. | **Принял:****${clientName}**${clientPosition}${clientFullName}${clientPassportWithLabel}${clientInnWithLabel}${clientOgrnWithLabel}${clientKppWithLabel}${clientOkpoWithLabel}**Адрес:** ${clientAddress}**Почтовый адрес:**${clientAddressPost}**Контакты:**Тел.${clientContactPhones}email:${clientContactEmails} |

**Акт №${contractId}/2**

**приема-передачи жилого помещения**

**к Договору аренды №${contractId} от ${contractFrom}**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Москва |  | ${contractOutcomeAt} |

Я, …, принял с одной стороны, и **${clientName}**,${clientOrganizationOwnerString} с другой стороны, вернул жилое помещение, расположенное по адресу: ${propertyAddress}, общей площадью${propertySquare}кв.м., согласно Договора аренды №${contractId} от${contractFrom}

Нежилое помещение в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ состоянии.

До подписания настоящего Акта Арендодателю возвращены Арендатором: ключ – \_\_ шт.

Вместе с помещением Арендодателю возвращаются: ${PropertyInventoryString}.

|  |  |
| --- | --- |
| **Принял:****…** | **Передал:****${clientName}**${clientPosition}${clientFullName}${clientPassportWithLabel}${clientInnWithLabel}${clientOgrnWithLabel}${clientKppWithLabel}${clientOkpoWithLabel}**Адрес:** ${clientAddress}**Почтовый адрес:**${clientAddressPost}**Контакты:**Тел.${clientContactPhones}email:${clientContactEmails} |