**Договор № 1723-3NM
аренды офисного помещения**

г. Москва                                                                                                           "24" июля 2014 г.

ООО "Недвижимость Плюс" именуемое далее - Арендодатель, в лице директора Каверина Ильи Николаевича действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЧП "Вебразработка", именуемое далее - Арендатор, в лице директора Савелова Максима Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**I. Предмет договора**

1. Арендодатель сдает Арендатору в аренду принадлежащее ему офисное помещение по адресу: г. Москва ул. Гиляровского дом. 45 оф. ХХ общей площадью 45 кв. метров для использования в качестве административно-служебного помещения (офиса) с режимом работы в пределах с 8 до 20 часов в обычные рабочие дни.

**II. Права и обязанности сторон**

**2. Арендодатель имеет право:**

2.1. Требовать от Арендатора точного исполнения условий настоящего договора.

2.2. Контролировать использование арендатором помещения в целях, предусмотренных условиями договора.

2.3. Требовать от Арендатора соблюдения надлежащего порядка в арендуемом помещении.

2.4. Получать с Арендатора плату за арендуемое помещение и связанныес этим эксплуатационные, коммунальные и иные расходы (см. ниже).

**3. Арендодатель обязан:**

3.1. В период действия настоящего договора соблюдать имущественные и моральные права и интересы Арендатора, не нарушать нормальный ритм его работы.

3.2. Производить капитальный ремонт помещения, занимаемого Арендатором.

3.3. В случае аварий систем отопления, водоснабжения или канализации (вне пределов арендуемого помещения) принимать необходимые меры к устранению причин, вызвавших их. При этом Арендодатель не несет материальной ответственности за ущерб, причиненный Арендатору в результате аварии.

При намеренном неустранении причин аварии в течение технологически необходимого для этого срока Арендатор возмещает причиненный Арендатору ущерб в соответствии с действующими нормами гражданского законодательства.

**4. Арендатор имеет право:**

4.1. Использовать арендуемое помещение по своему усмотрению при условии соблюдения им целей использования помещения, предусмотренных настоящим договором.

4.2. Оборудовать арендуемое помещение необходимой проводной и телефонной связью, осуществить необходимые электротехнические работы по установке точек электропитания.

**5. Арендатор обязан:**

5.1. Использовать арендуемое помещение исключительно в целях, предусмотренных в п. 1 настоящего договора.

5.2. Использовать арендуемое помещение таким образом, чтобы не доставлять беспокойства другим арендаторам (шум, резкие звуки, запахи и т.п.);использовать в арендуемом помещении средства оргтехники, не оказывающие вредного воздействия на окружающих.

5.3. Не производить существенные перепланировок и переоборудования арендуемого помещения без письменного на то согласия Арендатора.

5.4. Производить за свой счет текущий ремонт внутри арендуемого помещения.

5.5. Содержать арендуемое помещение в полной исправности и в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

5.6. По истечении срока действия договора аренды или при его досрочном прекращении передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещения и неотделимые без вреда от конструкций арендуемого помещения.

5.7. Своевременно и полностью осуществлять необходимые платежи в пользу Арендатора за арендуемое помещение (см. раздел III настоящего договора).

5.8. Своевременно и полностью осуществлять соответствующим службам городского хозяйства платежи, не входящие в систему расчетов с Арендодателем(электроэнергия, телефон, услуги интернет и т.п.).

5.9. Не позднее, чем за месяц до оставления арендуемого помещения по основаниям, связанным или не связанным с окончанием срока действия договора аренды, письменно известить Арендодателя о предстоящем выезде из помещения и намечаемом сроке такового.

5.10. Не сдавать нанимаемое помещение как в целом, так и частично в субаренду без письменного согласия на то Арендодателя.

**III. Расчеты и платежи**

6. Стоимость всех расходов по аренде вышеназванного помещения, за исключением платежей, не входящих в систему расчетов с Арендодателем(электроэнергия, телефон, услуги интернет и т.п.), определяется сторонами договора в сумме 1000 (тысяча) рублей в месяц за каждый кв. метр арендуемого помещения. Указанная ставка является базовой и на период один год с момента заключения договора по пересмотру не подлежит, т.е. расходы Арендатора в пользу Арендодателя за указанный период составят 540000 (пятьсот сорок тысяч) рублей.

7. Стороны согласились, что через год с момента подписания договора указанная в п. 6 договора базовая ставка, учитывая инфляционную ситуацию в стране, будет ими ежеквартально корректироваться с учетом официально объявляемого уровня инфляции либо уровня цен за аренду аналогичных нежилых помещений на бирже недвижимости г.Москва.

Первая корректировка будет осуществлена сторонами в конце 2015 года. При этом, несмотря на изложенное в ч. 1 настоящей статьи, ставка аренды за один кв. м арендуемого помещения не может быть менее 1000 (тясячи) рублей и не более 1500 (тысяча пятьсот) рублей.

8. Порядок платежей: оплата по аренде производится Арендатором ежемесячно в форме безналичного перевода на банковский счет в сумме, причитающейся к платежу (п. 6 настоящего договора), до 20-го числа следующего за расчетным месяца.

**IV. Ответственность сторон**

9. При нарушении Арендатором сроков оплаты, предусмотренных п. 8 настоящего договора, начисляется пеня по 3,5% с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

10. Вопросы возмещения арендатору ущерба, вызванного последствиями аварий систем жизнеобеспечения вне пределов арендуемого помещения, решаются в соответствии с положениями ст. 3.3. настоящего договора.

**V. Дополнение, изменение и**[**расторжение договора**](http://dogovorload.ru/tags/%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B0)

11. Настоящий договор в период его действия может быть дополнен или изменен сторонами. При этом все дополнения и изменения имеют силу, если они совершены в письменной форме.

12. Договор подлежит расторжению, а Арендатор выселению в случаях:

12.1. Использования арендуемого помещения для целей, противоречащих обусловленным договором ( п. 1 договора).

12.2. Грубого нарушения арендатором своих обязанностей, вытекающих из положений п. 5 настоящего договора, в результате которого были реально ущемлены права Арендодателя или другим Арендаторам и если сторонам не представилось возможным урегулировать возникший конфликт на взаимоприемлемой основе.

12.3. Если Арендатор не внес причитающиеся платежи в течение 3-х месяцев по истечении срока очередного платежа.

13. Ко дню прекращения действия договора в результате расторжения его стороны обязаны осуществить взаимную выверку расчетов и произвести необходимые платежи для погашения задолженности, если таковая имеется в расчетах между ними.

**VI. Разрешение споров**

14. Споры, могущие возникнуть из исполнения настоящего договора, будут разрешаться сторонами дружеским путем непосредственно, а при недостижении взаимоприемлемого решения - через органы арбитражного суда в соответствии с действующим порядком рассмотрения хозяйственных споров.

15. Все действия сторон, не предусмотренные настоящим договором, но прямо или косвенно вытекающие из характера взаимоотношений сторон по нему, регулируются действующими законодательными и иными обязательными актами Российской Федерации и местных органов власти.

**VII. Срок действия договора**

16. Настоящий договор вступает в силу с 24 июля 2014 года и действует по 24 июля 2016 года при условии соблюдения сторонами его взаимных обязательств, а также положений раздела III настоящего договора.

17. В случае надлежащего исполнения Арендатором условий настоящего договора по истечении срока его действия и при наличии в том производственной необходимости у Арендатора последний пользуется преимущественным правом на пролонгацию (или перезаключение) договора аренды офисного помещения, являющегося предметом настоящего договора при взаимной приемлемости предлагаемых условий последующей аренды нежилого помещения.

18. Юридические адреса сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор** | **Арендодатель** |
| ЧП "Вебразработка" | ООО "Недвижимость Плюс" |
| г. Москва, ул. Щепкина, дом 31 оф. ХХ | г. Москва, ул. Достоевского дом 65 оф. ХХ |
| р/с 652ХХХХХХХХХХХХХ07 в АБ "ВТБ" | р/с 253ХХХХХХХХХХХХХ64 в АБ "Альфа-Банк" |
| МФО 98хххх78 | МФО 53хххх21 |
| Савелов М.Л.(подпись) | Каверин И.Н.(подпись) |
| М.П. | М.П. |