

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ № \_\_\_\_\_

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «\_\_\_\_\_»** на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных Банком России \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_, в действующей редакции, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**» с одной стороны и гражданин \_\_\_\_\_ (паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_) с другой стороны, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», совместно именуемые «**Стороны**», а **индивидуально – «Сторона**», заключили настоящий Договор аренды помещения № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 202\_ г., далее - «**Договор**» или «**Договор Аренды**», о нижеследующем:

### 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. Стороны договорились, что основные понятия настоящего Договора имеют следующие значения:

1.1.1. «**Акт приема-передачи Помещения в аренду**» - документ, составленный по форме Приложения № 3 к настоящему Договору, подписанный уполномоченными представителями обеих Сторон и подтверждающий, что Помещение и имущество, находящиеся в нем, передано Арендатору для разрешенного и временного использования в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.1.2. «**Акт возврата Помещения**» - документ, составленный по форме Приложения № 2 к настоящему Договору, подписанный уполномоченными представителями обеих Сторон и подтверждающий исполнение обязательства Арендатора по возврату Помещения и имущества находящегося в нем Арендодателю по окончании срока действия настоящего Договора либо при его досрочном расторжении.

1.1.3. «**Арендная плата**» - денежная сумма, уплачиваемая Арендатором Арендодателю за пользование Помещением и пользование коммунальными услугами.

1.1.4. «**Арендуемая площадь**» - площадь Помещения, в соответствии с которой производится расчет Арендной платы.

1.1.5. «**Дата подписания Договора**» - дата подписания настоящего Договора обеими Сторонами.

1.1.6. «**Здание**» – здание, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, в котором находится арендуемое Помещение.

1.1.7. «**Помещение**» - нежилое помещение (Апартамент) / жилое помещение (Квартира) с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенное на \_\_\_\_\_ этаже Здания по адресу \_\_\_\_\_, помещение № \_\_\_\_\_, общая площадь которого составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_, № регистрации права собственности \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

1.1.8. «**Места общего пользования**» - означает все помещения Здания, предоставляемые в общее пользование в том числе, без ограничения: лестничные клетки, лестничные марши, коридоры, , если они расположены в местах совместного использования, крытые переходы, погрузочные площадки, лифты и шахты лифтов, пожарные лестницы, площадки пожарных лестниц и эвакуационные выходы, холлы, вестибюли, галереи.

1.1.9. «**Инженерные Коммуникации**» – трубы, провода, кабели и прочие средства для подачи, отвода или передачи иным образом воды, отходов, сбросов, электроэнергии, теплоэнергии, воздуха, дыма, света, информации и иных объектов, непосредственно составляющие инженерные коммуникации Здания. Термин «Инженерные Коммуникации» включает вспомогательное оборудование и конструкции, монтируемые по мере необходимости и составляющие инженерные коммуникации Здания.

1.1.10. «Разрешенное использование Помещения» - временное проживание Арендатора и Жильцов.

1.1.11. «Текущий ремонт» по тексту настоящего Договора, если прямо не предусмотрено иное, - ремонт, выполняемый Арендатором в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности оборудования, Помещения, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией. Затраты Арендатора на осуществление Текущего ремонта не компенсируются/не возмещаются Арендодателем.

1.1.12. «Жильцы» - физические лица, проживающие совместно с Арендатором в Помещении.

1.1.13. «Правила проживания» - правила проживания в Здании и Помещении для Арендатора, Жильцов посетителей (гостей) Арендатора, принимаемые Управляющей компанией и/или Арендодателем в одностороннем порядке. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает, что получил на руки от Арендодателя 1(один) экземпляр Правил проживания, ознакомился с ним, а также обязуется в течение 2 (двух) календарных дней с даты подписания настоящего Договора ознакомить с Правилами проживания Жильцов (при их наличии), каких-либо претензий касаясь установленных Правил Проживание не имеет.

1.1.14. «Имущество» - все движимое имущество, включая, но не ограничивая: мебель, бытовая техника, сантехническое оборудование, предметы интерьера и т.п., передаваемое Арендатору вместе с Помещением и перечисленное в Акте приема-передачи Помещения.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование Помещение общей площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., в состоянии, позволяющем использовать его в соответствии с разрешенным использованием.

2.2. Размеры и расположение Помещения указаны в поэтажном плане, являющимся Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.3. Помещение и Здание обеспечено инженерными сетями: теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, электроснабжением.

2.4. Помещение передается Арендатору в состоянии чистовой отделки и одновременно с передачей Помещения, Арендодатель также передает Арендатору во временное пользование Имущество и оборудование, перечень которого приведен в Акте приема-передачи Помещения. Срок временного пользования Имуществом и оборудованием приравнивается к сроку аренды Помещения.

2.5. Настоящим Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент подписания настоящего Договора Аренды Помещение не продано, не заложено, не передано в пользование третьим лицам, не находится в споре, под арестом, то есть свободно от любых имущественных и иных прав и претензий третьих лиц.

## 3. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

### 3.1. Арендная плата:

3.1.1. Арендная плата за пользование Помещением состоит из постоянной и переменной части:

3.1.1.1. **Постоянная часть Арендной платы** включает в себя плату за пользование Помещением;

3.1.1.2. **Переменная часть Арендной платы** включает в себя плату за коммунальные услуги, включающие в себя: водоотведение, холодное и горячее водоснабжение, электроэнергию, отопление по счету, выставленному Арендодателем в соответствии со счетом выставленным Управляющей компанией и/или ресурсоснабжающими организациями (РСО) и показаниям приборов учета.

Базой для расчета переменной части Арендной платы текущего календарного месяца являются фактически потребленные коммунальные услуги за предыдущий календарный месяц. В случае, если услуги поставщика коммунальных услуг не облагаются НДС, то в сумму переменной части Арендной платы включается кроме того НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

Оплата переменной части Арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.1.2. Постоянная часть Арендной платы составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек в месяц**, НДС не облагается в соответствии с пп. 10 п. 2 ст. 149 НК РФ. в т. ч. НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.3. Стороны пришли к соглашению, что Переменная часть может оплачиваться непосредственно арендатором помещения напрямую ресурсоснабжающим организациям (РСО) или Управляющей компании. В этом случае Арендодатель ежемесячно направляет своего представителя для снятия показаний приборов учета в Помещении и выставляет арендатору счета на оплату, Арендатор несет ответственность за оплату переменной части Арендной платы.

3.1.4. Оплата Постоянной части Арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно авансом, с 15-го числа предшествующего месяца, но не позднее 25-го числа предшествующего месяца.

Оплата постоянной части арендной платы за первый месяц аренды осуществляется арендатором в течение 3-х календарных дней с даты подписания договора.

Оплата постоянной части арендной платы за второй месяц, если Дата подписания наступает после 25-го числа месяца осуществляется одновременно с платежом за первый месяц. Если первый и последний месяцы аренды не являются полными календарными месяцами, Арендатор оплачивает фактические дни аренды в первом и последнем месяце.

3.2. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю любых платежей по настоящему Договору считается исполненной со дня зачисления суммы платежа на расчетный счет Арендодателя.

3.3 Постоянная и Переменная часть Арендной платы начинает начисляться с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

#### **4. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ**

4.1. Передача Помещения от Арендодателя Арендатору осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в аренду.

4.2. К окончанию срока действия настоящего Договора или в случае его досрочного расторжения Арендатор возвращает Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он его принял по Акту приема-передачи, с учетом его нормального износа и п.2.4.

4.3. Возврат Помещения от Арендатора Арендодателю оформляется в день окончания срока действия, или в день досрочного прекращения действия настоящего Договора аренды, путем подписания Сторонами Акта возврата Помещения.

4.4. В случае если Арендатор к указанной дате не освободит Помещение от своего имущества и/или имущества третьих лиц, Арендодатель составляет при необходимости акты вскрытия Помещения, акты описи имущества с привлечением правоохранительных органов, после чего имеет право передать обнаруженное имущество на хранение третьему лицу по гражданско-правовому договору. Арендатор в таком случае обязан будет возместить Арендодателю все расходы в связи с передачей и хранением такого имущества третьим лицом.

4.5. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендатор оплачивает Арендную плату за все время просрочки возврата Помещения.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. посещать Помещение в следующих случаях:

5.1.1.2. для проведения текущего ремонта – в любое время по согласованию с Арендатором;

5.1.1.3. в экстренных случаях, когда существует угроза причинения повреждений Помещению (в том числе в случае пожара, затопления, разрушения Помещения) – в любое время без согласования с Арендатором;

5.1.1.4. для осуществления планового капитального и текущего ремонта Помещения и инженерных систем в Помещении – в любое время с 9-00 до 21-00 при условии уведомления Арендатора за 3 (три) рабочих дня до даты посещения;

5.1.1.5. для снятий показаний приборов учета, проведения планового осмотра или инвентаризации Помещения и инженерных систем в Помещении – не чаще 1 (одного) раза в месяц с 9-00 до 21-00 при условии уведомления Арендатора за 1 (один) Рабочий день до даты посещения;

5.1.1.6. для показа Помещения потенциальным новым арендаторам в течение последних 30 (тридцати) календарных дней срока действия аренды по настоящему Договору – в любое время с 9-00 до 21-00 при условии уведомления Арендатора за 1 (один) Рабочий день до даты посещения;

5.1.2. Давать Арендатору рекомендации об устранении нарушений по пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора аренды.

5.1.3. На протяжении всего срока аренды Арендодатель вправе без согласования с Арендатором и по своему усмотрению совершать сделки по отчуждению Помещения, при этом переход права собственности на Помещение не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора в соответствии с ч.1 ст. 617 ГК РФ.

## 5.2. Арендодатель обязуется:

5.2.1. Передать Помещение Арендатору в состоянии, отвечающем условиям настоящего Договора и назначению Помещения в сроки, порядке и на условиях, указанных в настоящем Договоре.

5.2.2. Обеспечить Арендатору возможность беспрепятственного использования Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, учитывая условия, изложенные в п. 5.1.1.4 и 5.1.1.2 настоящего Договора.

5.2.3. Принимать необходимые и зависящие от Арендодателя меры по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций в Помещении, а также по устранению неисправностей и иных последствий, которые могут возникнуть в результате таких ситуаций.

5.2.4. Обеспечить Помещение электроэнергией, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением необходимыми для нормального использования Помещения.

5.2.5. Предпринимать все усилия для скорейшего устранения неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, кондиционирования и иных обеспечивающих системах, принадлежащих к Инженерным Коммуникациям в целом. Незамедлительно самостоятельно и за свой счет предпринимать меры к устранению неисправностей, аварий и их последствий соответствующими службами.

5.2.6. В каждом случае, когда Арендатору требуется получить необходимые согласования по любому из вопросов, вытекающих из исполнения настоящего Договора, Арендодатель по требованию Арендатора (но, не требуя от Арендатора какой-либо оплаты) приложит все разумные усилия к тому, чтобы оказать содействие Арендатору в получении необходимых согласований.

5.2.7. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем правилам пожарной безопасности в РФ, санитарным нормам и прочим нормативным предписаниям для данного вида помещений.

5.2.8. Принять от Арендатора Помещение по Акту Возврата Помещения в день прекращения срока аренды, а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

5.2.9. Арендодатель обязуется своевременно информировать Арендатора о любых изменениях, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

5.2.10. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

## 5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственно использовать Помещение и Места общего пользования в Здании в течение всего срока действия настоящего Договора на условиях, определенных в настоящем Договоре.

5.3.3. При наличии согласия Арендодателя производить отдельные улучшения в Помещении.

### 5.3.4. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

#### 5.4. Арендатор обязуется:

5.4.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи Помещения в аренду в сроки, в порядке и на условиях, указанных в настоящем Договоре.

5.4.2. Использовать Помещение в соответствии с Разрешенным использованием. Помещение не должно использоваться, ни для каких целей, которые повлекут ухудшение его состояния, существовавшего на момент передачи, повредят или помешают нормальному функционированию Помещения, надлежащей и экономичной работе систем отопления, вентиляции, кондиционирования и другому обслуживанию Помещения, или испортят внешний вид Помещения.

5.4.3. Содержать Помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии и обеспечивать пожарную безопасность. Бережно и надлежащим образом относиться к установленному в Помещении имуществу и оборудованию, использовать его соответственно назначению и техническим особенностям.

5.4.4. В течение 2 (Двух) часов извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Помещению, Здания, инженерным коммуникациям, а также Имуществу и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, дальнейшего разрушения или повреждения Помещения или Здания.

5.4.5. В течение всего срока действия настоящего Договора без письменного согласия Арендодателя не предпринимать каких-либо действий, которые могут причинить ущерб Помещению и которые могут привести к изменению внешнего вида Помещения.

5.4.6. Не производить неотделимых улучшений, не осуществлять переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения и какой-либо ремонт в Помещении и МОП без согласия Арендодателя и управляющей компании.

5.4.7. Соблюдать Правила проживания и обеспечивать соблюдение Правил проживания всеми Жильцами и Гостями.;

5.4.8. Не передавать Предмет аренды третьим лицам, в том числе по договорам субаренды или поднайма;

5.4.9. Не размещать самостоятельно или через посредников в сети Интернет, в каких-либо СМИ и/или на любых иных ресурсах объявления о сдаче Помещения в аренду/субаренду от своего имени, от имени посредников или от имени Арендодателя;

5.4.10. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать режим тишины, установленный законодательным актом субъекта РФ.

5.4.11. Не разводить животных в Помещении, Здании и прилегающей территории;

5.4.12. Не содержать диких и экзотических животных, потенциально опасных для окружающих, контроль и содержание которых требуют специальных условий и навыков;

5.4.13. В безусловном порядке возместить убытки Арендодателю и любым иным третьим лицам в случае пожара, затопления, залива, либо аварии, возникших вследствие несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности и/или неправильной эксплуатации Помещения, сантехнических устройств, коммуникаций, нарушений правил техники безопасности, санитарных норм, а также любых иных действий/бездействий и т.п., или своими силами и средствами путем проведения восстановительного ремонта восстановить Помещение и/или Здание (коммуникации), а также любые иные помещения принадлежащие третьим лицам, расположенные в Здании, которым был причинен ущерб.

5.4.14. В случае, если по окончании срока аренды в Помещении понадобится проведение уборки и/или санитарной обработки помещения силами клининговой и/или иной специализированной организации, то Арендатор обязуется в безусловном порядке компенсировать Арендодателю такие расходы в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

5.4.15. Ежемесячно, в период с 15 по 30 число месяца допускать в Помещение представителей Арендодателя (в том числе технический персонал) для снятий показаний приборов учета, расположенных в Помещении, а также для осуществления контроля за соблюдением условий Договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а также исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий. В случае невыполнения данного требования Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор,

уведомив Арендатора за 3 (Три) рабочих дня до даты расторжения. В случае, если такое невыполнение повлекло за собой возникновение аварийной ситуации либо невозможность устранения аварии, Арендатор возмещает Арендодателю и \ или третьим лицам возникший в связи с этим ущерб.

5.4.16. Освободить Помещение от своего имущества и передать его по Акту возврата по истечении срока аренды, установленного настоящим Договором.

5.4.17. Не осуществлять замену замков входной двери в Помещение.

5.4.18. В случае возникновения претензий со стороны государственных и муниципальных органов, а также любых иных третьих лиц к Арендодателю в течение всего срока аренды, Арендатор самостоятельно несет ответственность перед такими лицами за все свои действия и/или бездействия, которые возникли в течение срока аренды.

5.4.19. Арендатор, Жильцы, а также любые иные третьи лица не вправе вставать на регистрационный учет по адресу Помещения.

5.4.20. Не перегружать электрические и иные сети, а также не использовать электротехническое и иное оборудование, не предназначенное к использованию в жилых помещениях.

5.1.21. Арендатор обязан в безусловном порядке на основании выставленного счета компенсировать в полном объеме затраты, связанные с наложением на Арендодателя санкций (административных штрафов) ОАТИ и иных уполномоченных государственных и муниципальных органов, за нарушение норм и правил эксплуатации Помещения, Здания или пользования земельным участком и т.д., допущенных по вине Арендатора.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания. Условия настоящего Договора применяются к отношению Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора. Дата окончания договора - \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

6.2. **Настоящий Договор заключается на 11\_\_\_\_\_ (одиннадцать\_\_\_\_\_ ) месяцев с даты подписания настоящего Договора и Акта приема-передачи помещения. Таким образом дата окончания Договора \_\_\_\_\_ г.**

Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды в отношении Предмета аренды на новый срок на тех же условиях. Арендодатель предоставит Арендатору уведомление о возможности аренды на новый срок с предполагаемыми условиями аренды за 2 (два) календарных месяца до окончания действия Договора, а Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения такого уведомления уведомить Арендодателя о своем согласии с условиями уведомления и предоставить свои обновленные данные и данные Жильцов, а также скан-копию их паспортов (первая страница, страницы с регистрацией и со сведениями о ранее выданных паспортах), номер телефона, e-mail, банковские реквизиты и согласие на обработку персональных данных, заполняемое для целей заключения договора. После получения данных от Арендатора Арендодатель направляет ему новый договор аренды, который Арендатор обязан подписать не позднее чем за 15 (пятнадцать) Рабочих дней до окончания срока аренды по настоящему Договору. Если Арендатор не уведомляет Арендодателя о согласии с условиями уведомления в установленный срок, не согласен с условиями уведомления или не подписывает новый договор аренды в установленный срок, Арендодатель вправе забронировать Помещение за новым арендатором и заключить с ним договор аренды по окончании срока действия настоящего Договора. Направляемое Арендодателем уведомление не является офертой, и Арендодатель вправе в любое время до направления Арендатору нового договора аренды для подписания отозвать уведомление или изменить его условия. При этом рассмотрение Арендатором нового уведомления и подписание договора аренды осуществляется в сроки и порядке, установленные в настоящем пункте.

6.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору, которые остались неисполненными к дате прекращения срока действия настоящего Договора.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За нарушение сроков внесения Арендной Платы (более 10 (десяти (Календарных) дней), предусмотренных Договором, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 5% (пять процентов) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки, но не более 10% от суммы задолженности.

7.2. При наступлении следующих условий Арендатор обязуется оплатить неустойку:

а) за несвоевременный возврат Арендодателю Помещения по окончании срока действия настоящего Договора в т.ч. в случае досрочного расторжения в размере суммы, эквивалентной 10% (Десять процентов) ежедневной Арендной Платы за каждый день просрочки исполнения требований, при этом Арендатор продолжает уплачивать Арендодателю Арендную Плату за пользование Помещением в размере, установленном настоящим Договором.

б) в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшил состояние Помещения, и не устранил данное нарушение при освобождении Помещения или при окончании срока действия настоящего Договора, либо досрочном расторжении настоящего Договора, в размере стоимости восстановительных работ;

в) в случае нарушения Арендатором п.5.4.8. настоящего Договора в размере 50% (Пятидесяти процентов) от суммы месячной Постоянной части Арендной платы.

7.3. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, причиненный имуществу Арендатора и/или третьих лиц, находящемуся в Помещении, если такой ущерб причинен не по вине Арендодателя.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть его в случаях:

8.1.1. В случае однократной просрочки уплаты Арендатором Постоянной части арендной платы на срок свыше 10 (десяти Календарных) дней – на 11 (одиннадцатый Календарный) день с даты, в которую Арендатор был обязан произвести оплату за соответствующий месяц.

8.1.2. В случае просрочки уплаты Арендатором Переменной арендной платы на срок свыше 2 (двух) месяцев – с первого дня четвертого месяца, следующего за месяцем, в котором наступил срок уплаты Переменной арендной платы в соответствии с пунктом 3.1.4 Настоящего договора.

8.1.3. В случае нарушения Арендатором любого из пунктов, указанных в статье 5.4. (Обязанности Арендатора) Настоящего Договора, – в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя.

8.1.4. Если Арендатор признан несостоятельным (банкротом) или начата процедура признания Арендатора несостоятельным (банкротом), – с даты, следующей за датой вступления в законную силу определения суда о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом или решения суда о признании гражданина банкротом (в зависимости от того, что наступит ранее).

8.1.5. В случае возврата Арендатором Предмета аренды Арендодателю без предварительного письменного уведомления, указанного в пункте 8.2. Договора, – с даты возврата Предмета аренды.

8.1.6. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 14 ст. 7 Закона 115-ФЗ, - с даты, следующей за датой получения Арендатором составленного Арендодателем Акта о нарушении данного обязательства.

8.1.7. В случае включения Арендатора в перечни лиц, определенные п. 6 п. 1 ст. 7 Закона 115-ФЗ - с даты, следующей за датой получения Арендатором уведомления от Арендодателя.

8.2. Арендодатель вправе в любое время без объяснения причин расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке направив уведомление о расторжении Договора, Арендатору за **30** календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

8.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке направив уведомление о расторжении Договора, Арендодателю за 5 (Пять) рабочих дней в случаях, когда:

- 8.3.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 8.3.2. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, полностью не пригодном для использования, при условии, что непригодное состояние для использования Помещения подтверждено заключением независимой экспертизой.
- 8.3.3. Невозможность использования Арендатором Помещения по назначению по вине Арендодателя более чем 30 (Тридцать) дней подряд.
- 8.3.4. Помещение не может быть использовано по назначению, установленному Договором, в связи с предписаниями государственных органов, решениями судов, иными правоприменительными или нормативными актами, административными или организационными препятствиями, либо в силу иных обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает.
- 8.4. Арендатор вправе в любое время без объяснения причин расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке направив уведомление о расторжении Договора, Арендодателю за **30** календарных дней до предполагаемой даты расторжения.
- 8.5. В случае досрочного расторжения Договора во внесудебном порядке Стороны обязаны произвести сверку расчетов и осуществить взаимные платежи на основании таких расчетов. После урегулирования финансовых претензий Стороны обязаны подписать Акт сверки расчетов, в котором констатируется исполнение взаимных обязательств и отсутствие взаимных финансовых претензий по настоящему Договору.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

- 9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору аренды, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), правовых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий настоящего Договора.
- 9.2. Стороны договорились, что для целей настоящего Договора аренды под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются чрезвычайные и непреодолимые обстоятельства, которые Сторона не могла разумно ни предвидеть, ни предотвратить, включая, среди прочего, восстание, бунт, войну, революцию, гражданскую войну, акт террора или саботажа, пожар, наводнение, землетрясение или любое другое стихийное бедствие и иные подобные обстоятельства вне разумного контроля Стороны.
- 9.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.
- 9.4. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна в течение 72 (семидесяти двух) часов после их возникновения уведомить о них другую Сторону в письменном виде, равно как и сообщить другой Стороне о прекращении таких обстоятельств в течение 72 (семидесяти двух) часов после их прекращения. Несвоевременное извещение лишает соответствующую Сторону права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы как на основание освобождения ее от ответственности по настоящему Договору.
- 9.5. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить документальные свидетельства (справки) Торгово-промышленной палаты РФ и/или уполномоченных органов государственной власти.
- 9.6. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 2 (двух) календарных месяцев или если имеются достаточные основания полагать, что они будут продолжаться более 2 (двух) календарных месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 10.1. Все споры/разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и в связи с ним, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.

10.2. Все споры/разногласия, возникшие из настоящего Договора, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.

10.3. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, подписанные полномочными представителями Сторон, являются его неотъемлемыми частями.

10.4. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.5. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

10.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору аренды являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон.

10.7. Приложение к Договору:

- Приложение №1 – План помещения.

- Приложение №2 – Форма Акта возврата помещения.

- Приложение №3 – Форма Акта приема-передачи Помещения в аренду

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

### АРЕНДАТОР:

ФИО

Паспортные данные: Паспорт  
гражданина [гражданство] серия\_\_  
номер\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_, дата выдачи

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Телефон:

Электронная почта:

Наименование банка счета:

р/с:

к/с:

Банк-корреспондент:

БИК:

**Арендодатель**

Подпись:

Печать:

**Арендатор:**

Подпись:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору аренды помещения №\_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

**План помещения**

**Арендуемое Помещение №** мт **Номер** **Условный БТИ Текст площадью** – мт **Площадь БТИ**  
**общая м2.**, расположенное по адресу: мт **Адрес Почтовый.**

Подписи сторон:

**Арендодатель**

ООО «\_\_\_\_\_»

ФИО:

Действующий на основании устава /  
доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Подпись:

Печать:

**Арендатор:**

ФИО: \_\_\_\_\_

Подпись:

**ФОРМА**  
**Акт возврата Помещения**

г. Москва/Московская область

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «\_\_\_\_\_» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных Банком России \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_, в действующей редакции, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и \_\_\_\_\_ с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», настоящим совместно подтверждают:**

1. В соответствии с условиями Договора аренды помещения № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г. (далее – «Договор») Арендатор передал, а Арендодатель принял Помещение (**Апартамент/Квартира**) № \_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенное на \_\_\_\_ этаже Здания по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – «Помещение») (в том числе имущество, указанное в Акте приема-передачи Помещения (далее – «Имущество»)).
2. Площадь передаваемого Помещения составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.
3. Арендодатель произвел осмотр Помещения (в том числе Имущества), на момент возврата Арендодатель не имеет каких-либо претензий или замечаний относительно состояния передаваемого Помещения (в том числе Имущества).
4. Арендодатель получил ключи от Помещения.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора, составлен на русском языке, в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
6. Подписи Сторон:

**Арендодатель**

ООО «\_\_\_\_\_»

ФИО:

Действующий на основании устава /  
доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Подпись:

Печать:

**Арендатор:**

ФИО: \_\_\_\_\_

Подпись:

Текст формы Акта возврата Помещения согласован:

**Арендодатель**

ООО «\_\_\_\_\_»

ФИО:

Действующий на основании устава /  
доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Подпись:

Печать:

**Арендатор:**

ФИО: \_\_\_\_\_

Подпись:

к Договору аренды помещения № \_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**ФОРМА**  
**Акта приема-передачи Помещения в аренду**  
**к Договору аренды помещения № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.**

г. Москва/Московская область

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «\_\_\_\_\_» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных Банком России \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_, в действующей редакции, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и \_\_\_\_\_ с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», настоящим совместно подтверждают:**

1. В соответствии с условиями Договора аренды помещения № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. (далее – «Договор») Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование Помещение (**Апартамент/Квартира**) № \_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенное на \_\_\_\_ этаже Здания по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – «Помещение»).
2. Площадь передаваемого Помещения составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.
3. Помещение передается в состоянии чистовой отделки и пригодном для временного проживания.
4. Арендатор имеет следующие замечания к качеству передаваемого Помещения и Имущества:  
\_\_\_\_\_
5. Арендодатель передал Арендатору ключи от Помещения в количестве \_\_шт.
6. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора, составлен на русском языке, в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
7. На дату подписания настоящего Акта приема-передачи Помещения Сторонами зафиксированы следующие показания счетчиков:
  - электросчетчика: \_\_\_\_\_ кВт.;
  - счетчик горячего водоснабжения: \_\_\_\_\_ куб.м.;
  - счетчик холодного водоснабжения: \_\_\_\_\_ куб.м.
8. Одновременно с передачей Помещения Арендодатель передал, а Арендатор принял следующее имущество:
  - \_\_\_\_\_

9. Подписи Сторон:

**Арендодатель**

ООО «\_\_\_\_\_»

ФИО:

Действующий на основании устава /  
доверенности № \_\_\_\_ от

Подпись:

Печать:

**Арендатор:**

ФИО: \_\_\_\_\_

Подпись:

Текст формы Акта приема-передачи Помещения согласован:

**Арендодатель**

ООО «\_\_\_\_\_»

ФИО:

Действующий на основании устава /  
доверенности № \_\_\_\_ от

Подпись:

Печать:

**Арендатор:**

ФИО: \_\_\_\_\_

Подпись:

**Акта приема-передачи Помещения в аренду  
к Договору аренды помещения № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.**

г. Москва/Московская область

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «\_\_\_\_\_» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных Банком России \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_, в действующей редакции, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и \_\_\_\_\_ с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», настоящим совместно подтверждают:**

1. В соответствии с условиями Договора аренды помещения № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г. (далее – «Договор») Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование Помещение (Апартамент/Квартира) № \_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенное на \_\_\_\_\_ этаже Здания по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – «Помещение»).

2. Площадь передаваемого Помещения составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

3. Помещение передается в состоянии чистовой отделки и пригодном для временного проживания.

4. Арендатор не имеет замечаний к качеству передаваемого Помещения и Имущества./Арендатор имеет следующие замечания к качеству передаваемого Помещения и Имущества: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. Арендодатель передал Арендатору ключи от Помещения в количестве \_\_ шт.

6. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора, составлен на русском языке, в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. На дату подписания настоящего Акта приема-передачи Помещения Сторонами зафиксированы следующие показания счетчиков:

- электросчетчика: \_\_\_\_\_ кВт.;
- счетчик горячего водоснабжения: \_\_\_\_\_ куб.м.;
- счетчик холодного водоснабжения: \_\_\_\_\_ куб.м.

8. Одновременно с передачей Помещения Арендодатель передал, а Арендатор принял следующее имущество:

•

9. Подписи Сторон:

**Арендодатель**

ООО «\_\_\_\_\_»

ФИО:

Действующий на основании устава /  
доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Подпись:

Печать:

**Арендатор:**

ФИО: \_\_\_\_\_

Подпись: