

## **СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПО АРЕНДЕ (ЮниРусь - Арендатор)**

### **1. Толкование договора**

- 1.1. *Договор субаренды.* Если Партнер распоряжается имуществом на основании договора аренды, заключенного с собственником такого имущества, ЮниРусь несет обязанности и пользуется правами субарендатора, а договор толкуется в отношении такого имущества как договор субаренды.
- 1.2. *Проведение текущего ремонта.* Ремонт, не указанный в договоре как «текущий», признается капитальным. Все расходы на ремонт, производимый сторонами, несет сторона, на которую возложено проведение ремонта.

### **2. Передача имущества и государственная регистрация**

- 2.1. *Передача имущества.* Арендуемое имущество передается по акту приема-передачи, форма которого установлена в Приложении №1 к настоящим Специальным условиям.
- 2.2. *Расходы на государственную регистрацию.* Расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды, оплачиваются Партнером в полном объеме, если сторонами в Приложении не согласовано иное.

### **3. Отходы и уборка**

- 3.1. *Обязанности Партнера.* Партнер обязан обеспечивать уборку помещений и земельного участка, переданных в аренду ЮниРусь по договору и обеспечить соблюдение действующего законодательства в отношении отходов, образующихся в связи с такой уборкой в деятельности Партнера.

### **4. Гарантии Партнера**

- 4.1. *Доступ к имуществу.* Партнер гарантирует беспрепятственный доступ к арендуемому имуществу ЮниРусь, сотрудникам, транспорту, также любым другим лицам по указанию ЮниРусь.
- 4.2. *Устранение последствий чрезвычайных событий.* Партнер гарантирует, что в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий он будет за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.
- 4.3. *Устранение недостатков.* Партнер отвечает за не оговоренные им при заключении договора аренды недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков ЮниРусь вправе по своему выбору:  
- потребовать от Партнера либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Партнера;
- потребовать досрочного расторжения договора.

Партнер, извещенный о требованиях ЮниРусь или о его намерении устранить недостатки арендованного имущества за счет Партнера, может без промедления (в течение одного рабочего дня) произвести замену предоставленного ЮниРусь имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки. Если удовлетворение требований ЮниРусь или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных ЮниРусь убытков, ЮниРусь вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4.4. *Права Партнера на распоряжение имуществом.* Партнер гарантирует, что распоряжается арендуемым имуществом на законных правах.

## **5. Субаренда**

5.1. *Право на сдачу имущества в субаренду.* ЮниРусь вправе без письменного согласия Партнера передавать арендуемое имущество в субаренду третьим лицам.

## **6. Арендная плата**

6.1. *Состав арендной платы.* Арендная плата, указанная в Приложении, включает в себя плату за аренду всего арендованного имущества по соответствующему Приложению. Если сторонами в Приложении не согласовано иное, в сумму арендной платы также включаются коммунальные и эксплуатационные платежи, плата за телефон, интернет и стоимость выполнения Партнером всех обязанностей, условий и гарантий.

6.2. *Изменение арендной платы.* Если Сторона инициирует изменение арендной платы, то она должна предупредить об этом другую Сторону за не менее чем за три календарных месяца путем направления письменного уведомления.

6.3. *Отказ от договора при изменении арендной платы.* Каждая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае, если стороны не достигнут согласия в отношении пересмотра Арендной платы при условии соблюдения порядка уведомления.

## **7. Неотделимые улучшения**

7.1. *Согласование неотделимых улучшений.* Согласование неотделимых улучшений осуществляется путем направления ЮниРусь Партнеру письменного запроса и письменного ответа Партнера в установленный срок (в течение 5 рабочих дней с момента получения запроса). В случае неполучения согласования Партнера в установленный срок, улучшения считаются несогласованными.

Отказ Партнера от согласования неотделимых улучшений должен быть мотивированным.

7.2. *Компенсация неотделимых улучшений.* Стоимость неотделимых улучшений, произведенных ЮниРусь с согласия Партнера, возмещается Партнером ЮниРусь в течение 90 календарных дней с момента выставления ЮниРусь счета независимо от окончания срока договора.

## **8. Направление претензий**

8.1. *Недостатки.* В случае ненадлежащего исполнения Партнером обязательства ЮниРусь вправе направить претензию Партнеру.

8.2. *Признание претензии Партнером.* Партнер вправе заявлять мотивированные возражения на претензию, однако если в течение 15 календарных дней с момента вручения претензии ЮниРусь от Партнера не поступит мотивированных возражений на претензию, стороны считают такую претензию признанной Партнером и подлежащей оплате.

## **9. Расторжение договора**

9.1. *Расторжение договора без обращения в суд.* ЮниРусь может в одностороннем порядке расторгнуть договор без обращения в суд в случае нарушения Партнером одного из следующих условий:

- a) о сроке передачи имущества,
- b) о сроке капитального ремонта имущества,
- c) о составе и характеристиках имущества,
- d) о гарантиях и обязательствах Партнера, относящихся к возможности безопасного использования ЮниРусь имущества по назначению.

9.2. *Дата расторжения договора.* В случаях, указанных в п. 9.1, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

**Приложение №1**  
**к Специальным условиям по**  
**аренде**  
**(ЮниРусь-Арендатор)**

**ФОРМА АКТА ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА ОТ**  
**К ДОГОВОРУ №            ОТ            (ФОРМА)**

Партнер передал, а ЮниРусь принял в аренду следующее Имущество:			
№ п/ п	<b>Арендуемо е имущество</b>	<b>Фактическое состояние Имущества</b>	
		<b>Состав</b>	<b>Фактическое состояние:</b>
1.	Помещения		
2.	Земельный участок		
3.	Оборудован ие		
Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами настоящего Акта.			

**ПОДПИСИ**

За Партнера:

За ЮниРусь:

.....

.....

Подпись

Подпись

Ф. И. О. **укажите ФИО**

Ф. И. О. **укажите ФИО**

должность: **укажите должность**

должность: **укажите должность**

основание полномочий:

основание полномочий: