



## **Договор аренды (коммерческой) недвижимости**

### **Real Property Lease Agreement**

(на русском и английском языках)

Публикация № G1.a1



[аналогичные международные контракты и комментарии]

[для редактирования контрактов используйте коллекцию договорных условий Ru/En]



Руководство по составлению контрактов на англ. яз.  
Guide for Drafting Contracts in English



**INDEX**

1. СРОК - TERM
2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА - RENT
3. ДЕПОЗИТ УЩЕРБА - DAMAGE DEPOSIT
4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ - USE OF PREMISES
5. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ - CONDITION OF PREMISES
6. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И СДАЧА В СУБАРЕНДУ - ASSIGNMENT AND SUBLETTING
7. ИЗМЕНЕНИЯ И УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ - ALTERATIONS AND IMPROVEMENTS
8. НЕПЕРЕДАЧА ВО ВЛАДЕНИЕ - NONDELIVERY OF POSSESSION
9. ОПАСНЫЕ МАТЕРИАЛЫ - HAZARDOUS MATERIALS
10. ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ - UTILITIES
11. ПРАВИЛА УХОДА И СОДЕРЖАНИЯ - MAINTENANCE AND REPAIR RULES
12. УЩЕРБ НЕДВИЖИМОСТИ - DAMAGE TO PREMISES
13. ОСМОТР НЕДВИЖИМОСТИ - INSPECTION OF PREMISES
14. ПОДЧИНЕННОСТЬ АРЕНДНОГО ДОГОВОРА - SUBORDINATION OF LEASE
15. ЗАДЕРЖКА АРЕНДАТОРА - LESSEE'S HOLD OVER
16. СДАЧА НЕДВИЖИМОСТИ - SURRENDER OF PREMISES
17. ЖИВОТНЫЕ - ANIMALS
18. СПОКОЙНОЕ ВЛАДЕНИЕ - QUIET ENJOYMENT
19. КОМПЕНСАЦИЯ УБЫТКОВ - INDEMNIFICATION
20. НЕИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (ПРОСРОЧКА ПЛАТЕЖА) - DEFAULT
21. ПЛАТЕЖ ЗА ПРОСРОЧКУ ОПЛАТЫ - LATE CHARGE
22. ОТКАЗ - ABANDONMENT
23. ЮРИДИЧЕСКИЕ ИЗДЕРЖКИ - ATTORNEYS' FEES
24. РЕГУЛИРУЮЩИЙ ЗАКОН - GOVERNING LAW
25. ДЕЛИМОСТЬ ДОГОВОРА - SEVERABILITY
26. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР - BINDING EFFECT
27. ЗАГОЛОВКИ - DESCRIPTIVE HEADINGS
28. ТОЛКОВАНИЕ - CONSTRUCTION
29. НЕВОЗМОЖНОСТЬ ОТКАЗА ОТ ПРАВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ - NON-WAIVER
30. ИЗМЕНЕНИЯ - MODIFICATION

---

Signed for and on behalf of Lessor  
....., Managing Director  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

---

Signed for and on behalf of Lessee  
....., Director General  
Date – XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

**Настоящий Договор аренды (коммерческой) недвижимости** (именуемый в дальнейшем "Договор" или "Арендный договор") составлен и заключен [дата]. между

\_\_\_\_\_ юридический адрес: \_\_\_\_\_, (именуемым в дальнейшем "Арендодатель") и

\_\_\_\_\_ юридический адрес: \_\_\_\_\_ (именуемым в дальнейшем "Арендатор")

ПОСКОЛЬКУ Арендодатель является владельцем определенной (коммерческой) недвижимости \_\_\_\_\_ (склад, офис и т.п.) в \_\_\_\_\_ (город, страна), при этом вышеупомянутое недвижимое имущество располагается по следующему адресу \_\_\_\_\_

ПОСКОЛЬКУ Арендодатель желает сдать Арендатору в аренду упомянутую Недвижимость на основании и условиях настоящего Договора;

и ПОСКОЛЬКУ Арендатор желает взять в аренду Недвижимость у Арендодателя на основании и условиях настоящего Договора;

В СВЯЗИ С ВЫШЕИЗЛОЖЕННЫМ и в качестве встречного удовлетворения за сумму в размере (\$000.00), а также принимая во внимание все договоренности и обязательства, содержащиеся в настоящем Договоре, и иные надлежащие встречные удовлетворения, получение и достаточность которых подтверждены настоящим Договором, стороны-участники настоящего Договора договорились о нижеследующем:

**This Real Property Lease Agreement** (hereinafter referred to as the "Agreement" or "Lease") made and entered into this [XX day of XX 20XX], by and between

\_\_\_\_\_, whose address is \_\_\_\_\_ (hereinafter referred to as "Lessor") and

\_\_\_\_\_, whose address is \_\_\_\_\_ (hereinafter referred to as "Lessee").

WHEREAS, Lessor is the owner of certain (commercial) real property \_\_\_\_\_ being, lying and situated in \_\_\_\_\_, such real property having a street address of \_\_\_\_\_

WHEREAS, Lessor is desirous of leasing the Premises to Lessee upon the terms and conditions as contained herein;

and WHEREAS, Lessee is desirous of leasing the Premises from Lessor on the terms and conditions as contained herein;

NOW, THEREFORE, for and in consideration of the sum (\$000.00), the covenants and obligations contained herein and other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which is hereby acknowledged, the parties hereto hereby agree as follows:

Signed for and on behalf of Lessor  
\_\_\_\_\_, Managing Director  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
\_\_\_\_\_, Director General  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

## 1. СРОК

### TERM

Арендодатель сдает в аренду Арендатору, а Арендатор арендует у Арендодателя вышеупомянутую Недвижимость со всеми принадлежностями на срок X лет, при этом исчисление такого срока начинается (дата) и заканчивается в полночь на (дата)

Lessor leases to Lessee and Lessee leases from Lessor the above-described Premises together with any and all appurtenances thereto, for a term of X year(s), such term beginning on (date), and ending at 12 o'clock midnight on (date).

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

### RENT

2.1. Совокупная арендная плата на срок настоящего Договора составляет (000) ДОЛЛАРОВ США (\$ 000) и подлежит оплате XX числа каждого месяца в течение вышеупомянутого срока равными взносами по (XXX) ДОЛЛАРОВ США (\$ XXX), при этом первый и последний взносы оплачиваются после надлежащего исполнения настоящего Договора, а второй взнос - не позднее XX XX 20XXг.

2.1. The total rent for the term hereof is the sum of (000) US DOLLARS (\$ 000) payable on the XX day of each month of the term, in equal installments of (XXX) DOLLARS (\$ XXX) first and last installments to be paid upon the due execution of this Agreement, the second installment to be paid on XX XX 20XX.

2.2. Все вышеупомянутые платежи должны производиться Арендодателем безналичным переводом на банковский счет Арендодателя \_\_\_\_\_ (реквизиты счета).

2.2. All such payments shall be made to Lessor via wire transfer at Lessor's bank account \_\_\_\_\_

## 3. ДЕПОЗИТ УЩЕРБА

### DAMAGE DEPOSIT

Подтверждая должное исполнение настоящего Договора, Арендатор вносит для Арендодателя депозит в сумме (000) ДОЛЛАРОВ США (\$ 000), получение которого настоящим подтверждается Арендодателем в качестве гарантии от любого ущерба, нанесенного

Upon the due execution of this Agreement, Lessee shall deposit with Lessor the sum of (000) US DOLLARS (\$ 000) receipt of which is hereby acknowledged by Lessor, as security for any damage caused to the Premises during the term hereof. Such deposit shall be returned to Lessee, without interest, and less any set off

Signed for and on behalf of Lessor  
....., Managing Director  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
....., Director General  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

Недвижимости в течение срока действия настоящего Договора. Такой депозит должен быть возвращен Арендатору без начисления каких-либо процентов, за вычетом суммы, выделенной на возмещение нанесенных Недвижимости убытков к моменту истечения срока действия настоящего Договора.

for damages to the Premises upon the termination of this Agreement.

#### 4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

##### USE OF PREMISES

4.1. Недвижимость должна использоваться и быть занята исключительно Арендатором и сотрудниками и использоваться с целью осуществления \_\_\_\_\_ (указать бизнес арендатора).

4.1. The Premises shall be used and occupied by Lessee and Lessee's workers and no shall be used for \_\_\_\_\_.

4.2. Арендатор не имеет права разрешать любым другим лицам, кроме лиц, являющихся посетителями Арендатора, использовать или занимать Недвижимость без предварительной письменной договоренности с Арендодателем на такое использование.

4.2. Lessee shall not allow any other person, other than Lessee's workers or persons who are visitors of Lessee, to use or occupy the Premises without first obtaining Lessor's written consent to such use.

4.3. Арендатор обязуется исполнять все законы, статуты, правила и распоряжения всех правительственных или иных властей, на которых возложен контроль за чистотой, порядком использования, владением и сохранением Недвижимости.

4.3. Lessee shall comply with any and all laws, ordinances, rules and orders of any and all governmental or quasi-governmental authorities affecting the cleanliness, use, occupancy and preservation of the Premises.

#### 5. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

##### CONDITION OF PREMISES

Арендатор заявляет и гарантирует, что произвел осмотр Недвижимости, и что на момент заключения настоящего Арендного Договора Недвижимость пребывает в хорошем, исправном и

Lessee stipulates, represents and warrants that Lessee has examined the Premises, and that they are at the time of this Lease in good order, repair, and in a safe, clean and tenantable condition.

Signed for and on behalf of Lessor  
 \_\_\_\_\_, Managing Director  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
 \_\_\_\_\_, Director General  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

пригодном для сдачи в аренду состоянии.

## 6. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И СДАЧА В СУБАРЕНДУ

### ASSIGNMENT AND SUBLETTING

6.1. Арендатор не имеет права переуступить кому-либо настоящий Договор или сдавать Недвижимость в субаренду или выдавать разрешение на использование Недвижимости или ее части без предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.1. Lessee shall not assign this Agreement, or sublet or grant any license to use the Premises or any part thereof without the prior written consent of Lessor.

6.2. Согласие Арендодателя на такую однократную переуступку настоящего Договора, передачу Недвижимости в субаренду или выдачу разрешения на использование Недвижимости не будет считаться согласием на любые такие последующие переуступки, сдачу Недвижимости в субаренду или выдачу разрешения на использование Недвижимости.

6.2. A consent by Lessor to one such assignment, subletting or license shall not be deemed to be a consent to any subsequent assignment, subletting or license.

6.3. Передача прав, сдача в субаренду или выдача разрешения без предварительного письменного согласия Арендодателя или передача прав или сдача в субаренду будет, в силу закона, считаться недействительной и, по усмотрению Арендодателя, может служить основанием для расторжения настоящего Договора.

6.3. An assignment, subletting or license without the prior written consent of Lessor or an assignment or subletting by operation of law shall be absolutely null and void and shall, at Lessor's option, terminate this Agreement.

## 7. ИЗМЕНЕНИЯ И УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

### ALTERATIONS AND IMPROVEMENTS

7.1. Арендатор не имеет права вносить какие-либо изменения в здания, производить всякого рода усовершенствования и перестановки Недвижимости, возводить пристройки без

7.1. Lessee shall make no alterations to the buildings or improvements on the Premises or construct any building or make any other improvements on the Premises without the prior written consent of Lessor.

---

Signed for and on behalf of Lessor  
....., Managing Director  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

---

Signed for and on behalf of Lessee  
....., Director General  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

предварительного письменного согласия  
Арендодателя.

7.2. Любые изменения и/или  
усовершенствования, внесенные,  
пристроенные или иным образом  
размещенные на Недвижимости  
Арендатором, будут, если не  
предусмотрено иначе в соответствии с  
письменным Договором между  
Арендодателем и Арендатором, с самого  
начала считаться собственностью  
Арендодателя и останутся на территории  
Недвижимости после истечения срока  
действия настоящего Договора, в том  
числе при его расторжении.

7.2. Any and all alterations, changes, and/or  
improvements built, constructed or placed on  
the Premises by Lessee shall, unless otherwise  
provided by written agreement between Lessor  
and Lessee, be and become the property of  
Lessor and remain on the Premises at the  
expiration or earlier termination of this  
Agreement

## 8. НЕПЕРЕДАЧА ВО ВЛАДЕНИЕ

### NONDELIVERY OF POSSESSION

8.1. В случае если Арендодатель по  
каким-то причинам - не по своей вине и  
не по вине своих агентов - не сможет  
предоставить Недвижимость во владение  
Арендатора к началу срока действия  
Арендного Договора, то Арендодатель  
или его агенты не несут за это  
ответственности, но соответствующая  
арендная плата не взимается вплоть до  
предоставления Арендодателем  
указанной Недвижимости во владение.

8.1. In the event Lessor cannot deliver  
possession of the Premises to Lessee upon the  
commencement of the Lease term, through no  
fault of Lessor or its agents, then Lessor or its  
agents shall have no liability, but the rental  
herein provided shall abate until possession is  
given.

8.2. Арендодатель или его агенты имеют в  
своем распоряжении тридцать (30) дней  
для передачи Недвижимости во владение,  
и, если указанное владение предоставлено  
в пределах вышеупомянутого срока,  
Арендатор согласен принять сдаваемую  
ему в аренду Недвижимость и  
осуществить выплату арендной платы,  
начиная с даты предоставления ему  
Недвижимости. В случае если  
Недвижимость не может быть  
предоставлена в пределах  
вышеупомянутого срока не по вине

8.2. Lessor or its agents shall have thirty (30)  
days in which to give possession, and if  
possession is tendered within such time,  
Lessee agrees to accept the demised Premises  
and pay the rental herein provided from that  
date. In the event possession cannot be  
delivered within such time, through no fault of  
Lessor or its agents, then this Agreement and  
all rights hereunder shall terminate.

Signed for and on behalf of Lessor  
....., Managing Director  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
....., Director General  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

Арендодателя или его агентов, настоящий Договор прекращает свое действие, и все переданные в силу этого Договора права аннулируются.

## 9. ОПАСНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

### HAZARDOUS MATERIALS

Арендатор не имеет права размещать на территории Недвижимости всякого рода опасные для жизни предметы и материалы, легковоспламеняющиеся или взрывчатые вещества, которые могли бы вызвать необоснованно высокую опасность пожара или взрыва, или которые любая добросовестная страховая компания сочла бы опасными или особо опасными.

Lessee shall not keep on the Premises any item of a dangerous, flammable or explosive character that might unreasonably increase the danger of fire or explosion on the Premises or that might be considered hazardous or extra hazardous by any responsible insurance company.

## 10. ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

8

---

### UTILITIES

\_\_\_\_\_ (указать Арендатор или Арендодатель) несет ответственность за оплату необходимых коммунальных услуг на Недвижимость.

\_\_\_\_\_ shall be responsible for arranging for and paying for all utility services required on the Premises.

## 11. ПРАВИЛА УХОДА И СОДЕРЖАНИЯ

### MAINTENANCE AND REPAIR RULES

Арендатор обязуется за собственный счет поддерживать Недвижимость и все дополнительные удобства в рабочем и гигиенически приемлемом состоянии и, в случае надобности, ремонтировать в течение срока действия настоящего Договора, с учетом любых его пролений. Без ограничения основных предшествующих положений настоящего Договора, Арендатор обязуется:

Lessee will, at its sole expense, keep and maintain the Premises and appurtenances in good and sanitary condition and repair during the term of this Agreement and any renewal thereof. Without limiting the generality of the foregoing, Lessee shall:

---

Signed for and on behalf of Lessor  
....., Managing Director  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

---

Signed for and on behalf of Lessee  
....., Director General  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)



(A) Не препятствовать движению транспортных средств и пешеходов на дорогах, тротуарах, во дворах, на подъездных путях, лестницах и/или в холлах, используемых для входа и выхода;

(B) Содержать окна, оконные стекла, двери, замки и оборудование в чистом и исправном состоянии;

(C) Не загромождать и не закрывать посторонними предметами окна или двери;

(D) Не оставлять окна или двери открытыми в ненастную погоду;

(E) Не вывешивать одежду и белье для просушки у окон, на перилах лестниц, в подъездах, на балконе или во дворе;

(F) Не вставлять самостоятельно дверные или оконные замки без предварительного письменного согласия Арендодателя;

(G) Регулярно прочищать фильтры кондиционеров воздуха;

(H) Содержать все туалеты, раковины, стоки и другие сантехнические устройства в рабочем состоянии и при необходимости своевременно ремонтировать их. Все устройства должны использоваться только по их прямому назначению. После или во время уборки Арендатор не должен оставлять тряпки, салфетки, мусор, песок, пепел во дворе или на лестничной клетке. Все неисправности вышеуказанного оборудования, возникшие из-за несоблюдения Арендатором правил пользования оборудованием, ликвидируются за счет Арендатора;

(A) Not obstruct the driveways, sidewalks, courts, entry ways, stairs and/or halls, which shall be used for the purposes of ingress and egress only;

(B) Keep all windows, glass, window coverings, doors, locks and hardware in good, clean order and repair;

(C) Not obstruct or cover the windows or doors;

(D) Not leave windows or doors in an open position during any inclement weather;

(E) Not hang any laundry, clothing, sheets, etc. from any window, rail, porch or balcony nor air or dry any of same within any yard area or space;

(F) Not cause or permit any locks or hooks to be placed upon any door or window without the prior written consent of Lessor;

(G) Keep all air conditioning filters clean and free from dirt;

(H) Keep all lavatories, sinks, toilets, and all other water and plumbing apparatus in good order and repair and shall use same only for the purposes for which they were constructed. Lessee shall not allow any sweepings, rubbish, sand, rags, ashes or other substances to be thrown or deposited therein. Any damage to any such apparatus and the cost of clearing stopped plumbing resulting from misuse shall be borne by Lessee;

Signed for and on behalf of Lessor  
 ....., Managing Director  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
 ....., Director General  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

(I) Сотрудники Арендатора, а также его посетители обязаны поддерживать порядок на Недвижимости и во всех помещениях и местах Недвижимости. Не разрешается шуметь, включать аудио- и видеотехнику на полную громкость и вообще каким-либо образом нарушать покой остальных жильцов;

(J) Использовать все радио и телевизионные приемники, стереосистемы, проигрыватели и проч. аудиотехнические устройства так, чтобы уровень звука на досаждал и не мешал другим жильцам;

(K) Выносить мусор только в отведенные для этого места. Хранение мусора в непригодных для этого местах запрещается. Запрещается также складирование мусора перед фасадом здания;

(L) Соблюдать все правила и инструкции, относящиеся к Недвижимости или общей территории, которая может принадлежать Кондоминиуму или Ассоциации домовладельцев, осуществляющих контроль над вышеупомянутой общей территорией.

(I) And Lessee's workers and visitors shall at all times maintain order in the Premises and at all places on the Premises, and shall not make or permit any loud or improper noises, or otherwise disturb other residents;

(J) Keep all radios, television sets, stereos, phonographs, etc., turned down to a level of sound that does not annoy or interfere with other residents;

(K) Deposit all trash, garbage, rubbish or refuse in the locations provided therefor and shall not allow any trash, garbage, rubbish or refuse to be deposited or permitted to stand on the exterior of any building or within the common elements;

(L) Abide by and be bound by any and all rules and regulations affecting the Premises or the common area appurtenant thereto which may be adopted or promulgated by the Condominium or Homeowners' Association having control over them.

## 12. УЩЕРБ НЕДВИЖИМОСТИ

### DAMAGE TO PREMISES

12.1. В случае разрушения Недвижимости или приведения ее в непригодное для использования состояние вследствие пожаров, ураганов, тайфунов, землетрясений или иных стихийных бедствий или случайных происшествий, не вызванных небрежностью Арендатора, настоящий Договор прекращает действие с момента наступления вышеуказанных событий, за исключением случаев

12.1. In the event the Premises are destroyed or rendered wholly untenable by fire, storm, earthquake, or other casualty not caused by the negligence of Lessee, this Agreement shall terminate from such time except for the purpose of enforcing rights that may have then accrued hereunder. The rental provided for herein shall then be accounted for by and between Lessor and Lessee up to the time of such injury or destruction of the Premises,

Signed for and on behalf of Lessor  
 ....., Managing Director  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
 ....., Director General  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

принудительного исполнения положений настоящего Договора. Арендная плата, предусмотренная настоящим Договором, должна в таком случае начисляться Арендодателем Арендатору до момента наступления вышеуказанных стихийных бедствий или случайных происшествий, повлекших за собой ущерб или уничтожение Недвижимости; при этом Арендатор имеет право либо отремонтировать Недвижимость, либо расторгнуть настоящий Договор.

12.2. Если Арендодатель осуществляет свое право отремонтировать непригодную для жилья долю Недвижимости, арендная плата должна быть снижена в том соотношении, в котором поврежденная часть относится к неповрежденной части Недвижимости, и такая поврежденная часть должна быть восстановлена Арендодателем, по возможности, в кратчайшие сроки, после чего выплаты арендной платы будут возобновлены в полном объеме, и настоящий Договор продолжит действовать в соответствии с установленными в нем сроками и условиями.

Lessee paying rentals up to such date and Lessor refunding rentals collected beyond such date. Should a portion of the Premises thereby be rendered untenable, the Lessor shall have the option of either repairing such injured or damaged portion or terminating this Lease.

12.2. In the event that Lessor exercises its right to repair such untenable portion, the rental shall abate in the proportion that the injured parts bears to the whole Premises, and such part so injured shall be restored by Lessor as speedily as practicable, after which the full rent shall recommence and the Agreement continue according to its terms.

### 13. ОСМОТР НЕДВИЖИМОСТИ

#### INSPECTION OF PREMISES

13.1. Арендодатель и агенты/доверенные лица Арендодателя имеют право в течение разумного периода времени и в рамках действия настоящего Договора и любого его продления войти на территорию Недвижимости с целью осмотра Недвижимости и всех зданий, перестановок и удобств в ней.

13.2. В целях производства ремонта возможны добавления и изменения всякого рода, приемлемые для Арендодателя, если они

13.1. Lessor and Lessor's agents shall have the right at all reasonable times during the term of this Agreement and any renewal thereof to enter the Premises for the purpose of inspecting the Premises and all buildings and improvements thereon.

13.2. And for the purposes of making any repairs, additions or alterations as may be deemed appropriate by Lessor for the preservation of the Premises or the building.

Signed for and on behalf of Lessor  
 ....., Managing Director  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
 ....., Director General  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

предпринимаются в целях поддержания в порядке Недвижимости или любой постройки. Кроме того, Арендодатель и его агенты имеют право выставлять Недвижимость на показ и вывешивать обычные для таких случаев надписи или вывески: "на продажу", "сдается" или "есть свободные комнаты", размещаемые на Недвижимости в любое время за сорок пять (45) дней до истечения срока настоящего Арендного Договора.

13.3. Право доступа на Недвижимость осуществляется с целью снятия указанных надписей, вывоза имущества, внесения изменений или возведения пристроек, но не соответствует настоящему Договору или любым ограничениям, правилам или инструкциям, касающихся Недвижимости.

Lessor and its agents shall further have the right to exhibit the Premises and to display the usual "for sale", "for rent" or "vacancy" signs on the Premises at any time within forty-five (45) days before the expiration of this Lease.

13.3. The right of entry shall likewise exist for the purpose of removing placards, signs, fixtures, alterations or additions, but do not conform to this Agreement or to any restrictions, rules or regulations affecting the Premises.

## 14. ПОДЧИНЕННОСТЬ АРЕНДНОГО ДОГОВОРА

12

### SUBORDINATION OF LEASE

Настоящий Договор и выплаты Арендатора являются нижестоящими, вторичными и зависимыми по отношению к любым кредитам, зкладным или залоговым обязательствам, как в данный момент, так и в будущем применяемым к Недвижимости Арендодателем, всем авансам, сделанным под любую из ипотек, зкладных или залоговых обязательств (включая, но без ограничений, будущие авансы) или процентам, выплачиваемым по ипотекам, зкладным или залоговым обязательствам и любым соответствующим возобновлениям, продлениям или изменениям.

This Agreement and Lessee's interest hereunder are and shall be subordinate, junior and inferior to any and all mortgages, liens or encumbrances now or hereafter placed on the Premises by Lessor, all advances made under any such mortgages, liens or encumbrances (including, but not limited to, future advances), the interest payable on such mortgages, liens or encumbrances and any and all renewals, extensions or modifications of such mortgages, liens or encumbrances.

Signed for and on behalf of Lessor  
 ....., Managing Director  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
 ....., Director General  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

**15. ЗАДЕРЖКА АРЕНДАТОРА**

## LESSEE'S HOLD OVER

Если Арендатор с согласия Арендодателя остается во владении Недвижимостью после истечения срока настоящего Договора, Арендодатель и Арендатор устанавливают новый срок аренды на ежемесячной основе, который подчинен всем положениям и условиям настоящего Договора, за исключением того, что арендная плата составляет в этом случае \_\_\_\_\_ ДОЛЛАРОВ США (\$ \_\_\_\_\_) в месяц, и новый срок аренды может быть прекращен после представления любой из сторон письменного уведомления за пятнадцать (15) дней до окончания соответствующего срока.

If Lessee remains in possession of the Premises with the consent of Lessor after the natural expiration of this Agreement, a new tenancy from month-to-month shall be created between Lessor and Lessee which shall be subject to all of the terms and conditions hereof except that rent shall then be due and owing at \_\_\_\_\_ US DOLLARS (\$ \_\_\_\_\_) per month and except that such tenancy shall be terminable upon fifteen (15) days written notice served by either party.

**16. СДАЧА НЕДВИЖИМОСТИ**

## SURRENDER OF PREMISES

По истечении срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан сдать Недвижимость в том же состоянии, в котором Недвижимость принималась им при заключении настоящего Договора, за исключением разумного износа и за вычетом возмещенных или подлежащих возмещению убытков.

Upon the expiration of the term hereof, Lessee shall surrender the Premises in as good a state and condition as they were at the commencement of this Agreement, reasonable use and wear and tear thereof and damages by the elements excepted.

**17. ЖИВОТНЫЕ**

## ANIMALS

Арендатор имеет право держать не более \_\_\_\_\_ домашних собак, кошек или птиц; однако на период содержания в Недвижимости вышеупомянутых домашних животных Арендатор обязан выплатить Арендодателю депозит на содержание домашних животных в

Lessee shall be entitled to keep no more than \_\_\_\_\_ domestic dogs, cats or birds; however, at such time as Lessee shall actually keep any such animal on the Premises, Lessee shall pay to Lessor a pet deposit of (ZZZ) DOLLARS (\$ ZZZ), of which shall be non-refundable and shall be used upon the termination or

Signed for and on behalf of Lessor  
 \_\_\_\_\_, Managing Director  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
 \_\_\_\_\_, Director General  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

размере (ZZZ) ДОЛЛАРОВ США (\$ ZZZ), не подлежащий рефинансированию и используемый после расторжения Договора или истечения его срока для чистки ковров в помещениях.

expiration of this Agreement for the purposes of cleaning the carpets of the building.

## 18. СПОКОЙНОЕ ВЛАДЕНИЕ

### QUIET ENJOYMENT

Арендатор, при условии оплаты всех полагающихся сумм, упомянутых в настоящем Договоре, выполнения своих обязательств согласно настоящему Договору и соблюдения всех правил и инструкций, имеет право на спокойное владение и пользование вышеупомянутой Недвижимостью в течение срока действия настоящего Договора.

Lessee, upon payment of all of the sums referred to herein as being payable by Lessee and Lessee's performance of all Lessee's agreements contained herein and Lessee's observance of all rules and regulations, shall and may peacefully and quietly have, hold and enjoy said Premises for the term hereof.

## 19. КОМПЕНСАЦИЯ УБЫТКОВ

### INDEMNIFICATION

Арендодатель не несет ответственности за любой ущерб или вред, нанесенный Арендатору, сотрудникам Арендатора, его посетителям, приглашенным агентам, служащим или любому лицу, входящему на территорию Недвижимости или помещений, являющееся частью Недвижимости или в здание, частью которого является Недвижимость, а Арендатор настоящим согласен компенсировать ущерб и убытки, защищать и избавлять Арендодателя от всякого рода исков или претензий.

Lessor shall not be liable for any damage or injury of or to the Lessee, Lessee's workers, visitors, invitees, agents or employees or to any person entering the Premises or the building of which the Premises are a part or to goods or equipment, or in the structure or equipment of the structure of which the Premises are a part, and Lessee hereby agrees to indemnify, defend and hold Lessor harmless from any and all claims or assertions of every kind and nature.

## 20. НЕИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (ПРОСРОЧКА ПЛАТЕЖА)

### DEFAULT

20.1. Если Арендатор по каким-либо

20.1. If Lessee fails to comply with any of the

Signed for and on behalf of Lessor  
 ....., Managing Director  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
 ....., Director General  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

причинам окажется не в состоянии исполнять любое из существенных положений настоящего Договора, отличного от обязательств по выплате арендной платы, или любых существующих правил и инструкций или правил и инструкций, предписанных Арендодателем в будущем, или окажется не в состоянии выполнить любое из обязательств, налагаемых на Арендатора настоящим Договором, в течение семи (7) дней после получения письменного уведомления от Арендодателя, определяющего и разъясняющего суть нарушения или несоблюдения и сообщаящего о намерении Арендодателя аннулировать настоящий Договор, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор.

20.2. Если Арендатор по каким-либо причинам окажется не в состоянии своевременно выплачивать арендную плату, и такое неисполнение продолжается в течение семи (7) дней, Арендодатель, по своему усмотрению может потребовать немедленной выплаты арендной платы в полном объеме; при этом Арендодатель имеет право использовать все имеющиеся у него права и средства, гарантированные Арендодателю по закону или по нормам справедливости, либо немедленно аннулировать настоящий Договор.

material provisions of this Agreement, other than the covenant to pay rent, or of any present rules and regulations or any that may be hereafter prescribed by Lessor, or materially fails to comply with any duties imposed on Lessee by statute, within seven (7) days after delivery of written notice by Lessor specifying the non-compliance and indicating the intention of Lessor to terminate the Lease by reason thereof, Lessor may terminate this Agreement.

20.2. If Lessee fails to pay rent when due and the default continues for seven (7) days thereafter, Lessor may, at Lessor's option, declare the entire balance of rent payable hereunder to be immediately due and payable and may exercise any and all rights and remedies available to Lessor at law or in equity or may immediately terminate this Agreement.

## 21. ПЛАТЕЖ ЗА ПРОСРОЧКУ ОПЛАТЫ

### LATE CHARGE

В случае если необходимая оплата за аренду не внесена Арендатором в течение трех (3) дней после положенного срока, Арендатор обязан выплатить Арендодателю в дополнение к обычной и другим оплатам в силу настоящего Договора, "платеж за просрочку" в

In the event that any payment required to be paid by Lessee hereunder is not made within three (3) days of when due, Lessee shall pay to Lessor, in addition to such payment or other charges due hereunder, a "late fee" in the amount of \_\_\_\_\_ US Dollars (\$ \_\_\_\_).

Signed for and on behalf of Lessor  
 ....., Managing Director  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
 ....., Director General  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

размере \_\_\_\_\_ долларов США (\$ \_\_\_\_\_).

## 22. ОТКАЗ

### ABANDONMENT

22.1. Если в любое время в течение срока действия настоящего Договора Арендатор отказывается от Недвижимости или любой ее части, Арендодатель, по своему усмотрению, имеет право получить во владение Недвижимость в соответствии с настоящим Договором и существующим законодательством, не неся перед Арендатором обязательств по возмещению убытков и каких-либо финансовых обязательств.

22.2. Арендодатель имеет право, по своему усмотрению, как агент Арендатора, повторно сдать Недвижимость или ее части, на полный срок действия настоящего Договора или же на часть вышеупомянутого срока, сохраняя за собой право взыскания всей суммы арендной платы на основании такой передачи внаем, и, по своему усмотрению, обязав Арендатора внести разницу между арендной платой, подлежащей оплате согласно настоящему Договору за не истекший срок при условии действия настоящего Договора, и чистой арендной платой за вышеупомянутый период такой передачи внаем.

22.3. Если право Арендодателя на передачу внаем осуществлено после отказа Арендатора от Недвижимости, то Арендодатель может рассматривать любое движимое имущество Арендатора, оставленное в Недвижимости, как отказ Арендатора от вышеупомянутого принадлежащего Арендатору движимого имущества, и, в этом случае Арендодатель имеет право распорядиться

22.1. If at any time during the term of this Agreement Lessee abandons the Premises or any part thereof, Lessor may, at Lessor's option, obtain possession of the Premises in the manner provided by law, and without becoming liable to Lessee for damages or for any payment of any kind whatever.

22.2. Lessor may, at Lessor's discretion, as agent for Lessee, relet the Premises, or any part thereof, for the whole or any part thereof, for the whole or any part of the then unexpired term, and may receive and collect all rent payable by virtue of such reletting, and, at Lessor's option, hold Lessee liable for any difference between the rent that would have been payable under this Agreement during the balance of the unexpired term, if this Agreement had continued in force, and the net rent for such period realized by Lessor by means of such reletting.

22.3. If Lessor's right of reentry is exercised following abandonment of the Premises by Lessee, then Lessor shall consider any personal property belonging to Lessee and left on the Premises to also have been abandoned, in which case Lessor may dispose of all such personal property in any manner Lessor shall deem proper and Lessor is hereby relieved of all liability for doing so.

Signed for and on behalf of Lessor  
 \_\_\_\_\_, Managing Director  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
 \_\_\_\_\_, Director General  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)



всем таким движимым имуществом по своему усмотрению и считать себя законным владельцем вышеупомянутого движимого имущества.

### 23. ЮРИДИЧЕСКИЕ ИЗДЕРЖКИ

#### ATTORNEYS' FEES

Если у Арендодателя возникнет необходимость нанять юриста в целях приведения в исполнение любого из условий или положений настоящего Договора, включая взимание арендных плат или извлечение прибыли из владения Недвижимостью, Арендатор согласен оплатить все понесенные расходы, включая разумные юридические издержки.

Should it become necessary for Lessor to employ an attorney to enforce any of the conditions or covenants hereof, including the collection of rentals or gaining possession of the Premises, Lessee agrees to pay all expenses so incurred, including a reasonable attorneys' fee.

### 24. РЕГУЛИРУЮЩИЙ ЗАКОН

#### GOVERNING LAW

Настоящий Договор подлежит исполнению и толкованию в соответствии с законами \_\_\_\_\_ (Российской Федерации).

This Agreement shall be governed, construed and interpreted by, through and under the Laws of the \_\_\_\_\_ (Russian Federation).

### 25. ДЕЛИМОСТЬ ДОГОВОРА

#### SEVERABILITY

Если какое-либо из положений настоящего Договора или приложений к нему по любой причине и в любой степени утрачивает или не имеет законной силы, то оставшаяся часть настоящего Договора и его условия, применяемые по отношению к другим физическим и юридическим лицам или обстоятельствам не будут затронуты; но, наоборот, должны исполняться в

If any provision of this Agreement or the application thereof shall, for any reason and to any extent, be invalid or unenforceable, neither the remainder of this Agreement nor the application of the provision to other persons, entities or circumstances shall be affected thereby, but instead shall be enforced to the maximum extent permitted by law.

Signed for and on behalf of Lessor  
....., Managing Director  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
....., Director General  
Date – XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

максимальной степени, допустимой в соответствии с действующим законодательством.

## 26. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР

### BINDING EFFECT

<p>Договоренности, обязательства и условия, содержащиеся в настоящем Договоре, носят обязательный характер и вступают в силу к выгоде наследников, представителей и правопреемников обеих Сторон настоящего Договора.</p>	<p>The covenants, obligations and conditions herein contained shall be binding on and inure to the benefit of the heirs, legal representatives, and assigns of the parties hereto</p>
---	---

## 27. ЗАГОЛОВКИ

### DESCRIPTIVE HEADINGS

<p>Заголовки статей, используемые в настоящем Договоре, служат лишь для удобства ссылок и не оказывают никакого влияния при определении прав или обязательств Арендодателя или Арендатора.</p>	<p>The descriptive headings used herein are for convenience of reference only and they are not intended to have any effect whatsoever in determining the rights or obligations of the Lessor or Lessee</p>
--	--

18

## 28. ТОЛКОВАНИЕ

### CONSTRUCTION

<p>Используемые в тексте Договора местоимения, включают, соответственно, один или оба рода, мужской и женский, а также оба числа, единственное и множественное.</p>	<p>The pronouns used herein shall include, where appropriate, either gender or both, singular and plural</p>
---	--

## 29. УСЛОВИЕ О НЕОТКАЗЕ ОТ ПРАВ

### NON-WAIVER

<p>Никакие отсрочки, отказы, выбор или не</p>	<p>No indulgence, waiver, election or non-</p>
---	--

Signed for and on behalf of Lessor  
 ....., Managing Director  
 Date - XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

Signed for and on behalf of Lessee  
 ....., Director General  
 Date – XX.XX.20XX  
 (commercial stamp)

выбор Арендодателем (чего-либо), согласно настоящего Договора, не должны затрагивать обязанностей Арендатора и его ответственности по настоящему Договору.

election by Lessor under this Agreement shall affect Lessee's duties and liabilities hereunder.

### 30. ИЗМЕНЕНИЯ

#### MODIFICATION

Стороны настоящим подтверждают, что данный документ отражает полное согласие сторон, и в настоящий Договор не могут быть внесены какие-либо изменения, замены или поправки, кроме как посредством письменных поправок, согласованных и подписанных обеими Сторонами настоящего Договора.

The parties hereby agree that this document contains the entire agreement between the parties and this Agreement shall not be modified, changed, altered or amended in any way except through a written amendment signed by all of the parties hereto.

В УДОСТОВЕРЕНИЕ СЕГО стороны обязуются должным образом исполнить настоящий документ.

IN WITNESS WHEREOF, the parties have caused these presents to be duly executed.

---

Signed for and on behalf of Lessor  
....., Managing Director  
Date - XX.XX.20XX  
(commercial stamp)

---

Signed for and on behalf of Lessee  
....., Director General  
Date – XX.XX.20XX  
(commercial stamp)