**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ**

            г. Москва                                                                              «12» февраля 2011 г

Общество с ограниченной ответственностью "АБС", далее именуемое Сторона-1, в лице Генерального директора Федотова Михаила Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Пирс" далее именуемое Сторона-1, в лице Генерального директора Миронова Андрея Ивановича, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые - Стороны, заключили настоящий предварительный договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1.1. Заключая Договор, Стороны обязуются в срок, указанный в пункте 1.14. Договора, заключить Основной договор, обозначенный в пункте 1.2. Договора.

1.2.Основным договором, подлежащим заключению между Сторонами, является **Договор аренды**, в соответствии с которым Сторона-1 (Арендодатель по Основному договору) обязуется предоставить, а Сторона-2 (Арендатор по Основному договору) принять для использования под офис и для целей, связанных с такой деятельностью во временное владение и пользование (аренду) сроком на \_пять лет помещение № 125, именуемые в дальнейшем «Помещение», находящиеся в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, вл.15 корп.1, общей площадью 100 (Сто) кв.м., обозначенное на копии поэтажного плана БТИ, являющихся Приложениями №№1,2,3 к настоящему Договору, в т.ч.:

После проведения обмеров и выдачи учетно-технической документации ТБТИ г. Москвы площадь Помещения при заключении Сторонами Основного договора будет уточнена в соответствии с учетно-технической документацией ТБТИ г.Москвы.

На дату подписания настоящего Предварительного договора, права стороны-1 на Помещение подтверждаются:

- Инвестиционным контрактом от 2010 г. № 125 БС между ООО «АБС» и Правительством Москвы, зарегистрированным в Едином Реестре контрактов и торгов города Москвы за № 159-125 и Дополнительными соглашениями к указанному Инвестиционному контракту от 10.01.2010 г.;

- Договором аренды земельного участка от 2010 г. № М1258 между ООО «АВС» и Московским земельным комитетом и Дополнительными соглашениями к нему от 2010 г.

При этом Сторона-1 заявляет и гарантирует, что Помещение не является предметом какого-либо спора, не заложено, не находится под арестом.

1.3. Условия Основного договора изложены в Приложении № 4 к Договору.

Сведения, содержащиеся в разделах 1, 2 Основного договора, будут уточнены Сторонами при его заключении. Приложения, упоминаемые в Основном договоре, будут составлены Сторонами при его заключении.

1.4. Арендная плата за пользование Помещением будет установлена в Основном договоре в общей сумме 40 000 (Сорок тысяч) долл.США в год, в т.ч.:

- 3 этаж, помещения площадью 100 кв.м. по цене 400 долл.США за 1 кв.м. в год, всего 40 000 (Сорок тысяч) долл. США, включая НДС по действующей налоговой ставке;

1.5.Расчеты будут осуществляться в рублях по курсу Банка России, действующему на день платежа.

1.6.Сторона-1 (Арендодатель) может изменять размер арендной платы по Основному договору, но не чаще одного раза в год.

1.7. Сторона-1 обязуется до заключения Основного договора передать, а Сторона-2 принять Помещение по Акту для производства работ силами и за счет Стороны-2 (ремонтных, отделочных, пусконаладочных работ), необходимых для использования Помещения в соответствии с целевым назначением по Основному Договору.

В случае отказа Стороны-2 от заключения Основного договора, плата за произведенные улучшения за счет Стороны-2 не компенсируются Стороной-1.

Сроки производства ремонтных работ, указанных в п.1.7. настоящего предварительного договора и производимых Стороной-2 , согласовываются Сторонами. В случае, если на момент заключения Основного договора ремонтные работы не закончены, Арендатор осуществляет оплату за аренду Помещения в полном объеме в соответствии с условиями Основного договора.

1.8. Помещение передается по Акту приема-передачи к Основному договору в течение 5 календарных дней с момента подписания Основного Договора.

1.9. Сторона - 2 обязуется согласовать со Стороной - 1 все проводимые работы, указанные в пункте 1.7 Договора.

1.10. В течение 5 (Пяти) банковских дней после подписании Договора Сторона - 2 передает, а Сторона-1 принимает аванс в рублях в сумме, эквивалентной 3 000 (Трем тысячам) долл. США, по курсу Банка России на день перечисления денежных средств на счет Стороны - 1.

1.11. В течение 5 (Пяти) банковских дней после подписания Сторонами Основного договора, принятая Стороной-1 сумма аванса в рублях будет засчитана в счет арендной платы за первый месяц аренды.

1.12. В случае уклонения или отказа Стороны - 1 от исполнения своих обязательств по заключению Основного договора в сроки, предусмотренные пунктом 1.12 Договора, Сторона - 1 возвращает Стороне -2 сумму аванса, указанную в п.1.10. настоящего договора, в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты истечения срока, установленного Сторонами в пункте 1.12 Договора.

1.13.В случае уклонения или отказа Стороны - 2 от исполнения своих обязательств по заключению Основного договора в сроки, предусмотренные пунктом 1.12 Договора, сумма аванса остаётся у Стороны - 1.

1.14. Стороны обязуются заключить Основной договор в течение 180 календарных дней со дня подписания настоящего Предварительного Договора.

1.15. В случае если Сторона-1 не сможет обеспечить заключение Основного договора в срок, определённый пунктом 1.14. Договора, однако, сохранится возможность его заключения в более поздний срок, Сторона-1 незамедлительно при обнаружении таких обстоятельств, проинформирует об этом Сторону-2 для принятия по ее усмотрению одного из следующих решений, о котором Сторона-2 должна уведомить Сторону-1 не позднее 3-х дней с момента принятия решения:

* увеличение срока, предусмотренного для заключения Основного договора, но не более чем на 30 дней;
* расторжение предварительного Договора.

1.16. В случае отказа или уклонения одной из сторон от заключения Основного договора другая сторона вправе обратиться в Арбитражный суд Московской Области с требованием о понуждении заключить Основной договор.

1.17. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения Основного договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

1.18. Стороны признают все приведенные в настоящем договоре характеристики достаточными для однозначного определения предмета Основного договора аренды Помещения, подлежащего заключению в будущем. Стороны подтверждают, что необходимость проведения государственной регистрации права собственности на Помещение не может расцениваться как обстоятельство, препятствовавшее сторонам определенно установить недвижимое имущество (Помещение), подлежащее передаче Стороне-2 на момент подписания настоящего предварительного договора.

1.19. Предусмотренные настоящим Договором уведомления и извещения направляются Сторонами друг другу заказными письмами и телеграммами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителем Сторон. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу. В случае изменения юридического или почтового адреса Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

1.20. Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

1.21. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны только тогда, когда они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями и скреплены печатями.

1.22. Договор составлен в 2-х экземплярах (соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных Сторонами) на 4 листах: один экземпляр для Стороны - 1 и один экземпляр для Стороны - 2.

                                  АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Общество с ограниченной ответственностью «АБС»  ИНН 7722114117 КПП 772201001  ОГРН 1107746125093  107023 г.Москва, ул.Мира, д.32  р/с 40702180000000000001  в Банке «Агро»  к/с 30100000000000000011,  БИК 044525011 |  | Общество с ограниченной ответственностью «Пирс»  ИНН 7711020205 КПП 771101001  ОГРН 1107712151801  123859 г.Москва, ул. Свободы, д.15  р/с 40702180000000000022  в Банке «Тор»  к/с 30100000000000000012,  БИК 044525012 |  |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Федотов М. А. |  | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Миронов А.И. |  |

Общество с ограниченной ответственностью «АБС»

ИНН 7722114117 КПП 772201001

ОГРН 1107746125093

107023 г.Москва, ул.Мира, д.32

р/с 40702180000000000001 в Банке «Агро»

к/с 30100000000000000011, БИК 044525011

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Федотов М. А.  
  
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

г. Москва «12" января 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью "АБС" (ООО «АБС») в лице Генерального директора Федотова Михаила Алексеевича, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью "Пирс" (ООО «Пирс») в лице Генерального директора Миронова Андрея Ивановича, действующей на основании Устава, руководствуясь ст. 429 Гражданского кодекса РФ, иными актами действующего на территории РФ законодательства, заключили настоящий Предварительный договор о нижеследующем:

1. Стороны обязуются в срок до 15 февраля 2011 г. Заключить договор подряда на выполнение ремонтных работ силами ООО «АБС» в складских помещениях, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Северная, дом 15 А;

2. Общество обязуется к моменту заключения Договора подряда, упомянутого в п. 1 настоящего Договора, освободить складские помещения от находящихся там товаров, а также приобрести необходимые для проведения ремонтных работ материалы.

3. ООО «АБС» обязуется завершить работы по Договору подряда, упомянутому в п. 1 настоящего Договора, в течение 40 дней с момента заключения Договора подряда.

4. ООО «Пирс» обязуется передать ООО «АБС» за выполнение работ по

Договору подряда, вознаграждение в размере Двести тысяч рублей.

5. ООО «АБС» обязуется обеспечить высокое качество выполненных работ с предоставлением на них гарантии качества сроком, продолжительность которого будет не менее 24 месяцев со дня подписания акта приемки-сдачи работ по Договору подряда, упомянутому в п. 1 настоящего Договора.

6. ООО «АБС» обязуется разработать и представить ООО «Пирс» проект Договора подряда, упомянутого выше, не позднее 20 марта 2011 г.

7. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Договоре, стороны руководствуются нормами действующего на территории РФ гражданского законодательства.

8. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до 20 марта.2011 г.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |