

Договор аренды нежилого помещения № 1-59

г. Москва

6 ноября 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «АВН» в лице генерального директора Нечаева Евгения Сергеевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «АРИС», в лице генерального директора Чудакова Станислава Станиславовича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой Стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и общие условия договора

- 1.1. Предметом настоящего договора аренды является предоставление Арендодателем за плату во временное владение и пользование Арендатором нежилого помещения. Далее по тексту договора - нежилое помещение, помещение, объект аренды.
- 1.2. Объект аренды расположен по адресу: 121609, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Крылатское, ул. Осенняя, д. 23, помещение 59/1/1
- 1.3. Характеристика объекта: часть помещения с площадью 12,1 м.кв., входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером: 77:07:0001001:5951
На момент заключения настоящего договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит на праве собственности. (ЕГРП №77-АР 700280 от 25.07.2014)
- 1.4. Передаваемая в аренду часть нежилого помещения находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей в соответствии с назначением арендуемого объекта аренды.
- 1.5. С согласия Арендодателя арендованное по данному договору нежилое помещение не может быть сдано Арендатором в субаренду (поднаем). Арендатор не может передать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное помещение в безвозмездное пользование.
- 1.7. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования помещения не в соответствии с условиями договора аренды или назначением арендованного помещения.
- 1.8. В случаях, когда недостатки арендованного нежилого помещения были оговорены при заключении договора или были известны Арендатору либо должны были быть выявлены им при осмотре объекта аренды при заключении договора или передаче его Арендатору в пользование по договору, Арендодатель не отвечает за подобные недостатки.
- 1.9. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей) Арендодатель может потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока плановых платежей подряд.
- 1.10. Стороны настоящего договора аренды определили, что Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока действия данного договора.

2. Арендодатель обязуется:

- 2.1. Передать (предоставить) Арендатору нежилое помещение, предусмотренное настоящим договором, в состоянии, соответствующем условиям договора аренды, назначению арендованного помещения и его пригодности для эксплуатации.
- 2.2. В присутствии Арендатора по договору аренды проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого в аренду нежилого помещения, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации.
- 2.3. Оказывать в период действия договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором помещения, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему договору аренды.
- 2.4. На день передачи Арендатору нежилого помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами города за потребленные им услуги: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, канализация, вывоз мусора (пропорционально площади помещения).

3. Арендатор обязуется:

- 3.1. Использовать полученное в аренду нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому производственному назначению названного помещения.
- 3.2. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения арендованного нежилого помещения, произошедшего по вине Арендатора.
- 3.3. Не производить без согласия Арендодателя внутреннюю перепланировку помещения, не переносить систему электропроводки и др.
- 3.4. Соблюдать меры пожарной безопасности, регулярно проверять и поддерживать в надлежащем состоянии систему пожарной сигнализации и систему пожаротушения в арендуемом нежилом помещении.
- 3.5. В сроки, согласованные сторонами настоящего договора, вносить арендную плату за пользование полученным в аренду помещением.
- 3.6. Возвратить арендованное помещение в течение пяти дней после истечения срока действия настоящего договора или прекращения действия его по иным основаниям в состоянии, которое определяется по соглашению сторон настоящего договора аренды.
- 3.7. Продолжать оплату аренды по условиям договора при использовании арендованного нежилого помещения и после истечения срока действия настоящего договора, решая вопрос о продлении (возобновлении) договора.

4. Условия улучшения арендованного нежилого помещения

- 4.1. Улучшения арендованного по данному договору нежилого помещения, осуществленные Арендатором за свой счет и которые могут быть отделимы без вреда для помещения, являются собственностью Арендатора. По соглашению сторон договора Арендодатель вправе оплатить расходы Арендатора по улучшению помещения в период аренды, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.
- 4.2. Арендодатель вправе не возмещать Арендатору расходы по улучшению помещения, находящегося в аренде у последнего, если эти улучшения являются не отделимыми без вреда для нежилого помещения и осуществлены Арендатором без согласия на то Арендодателя.
- 4.3. Любые улучшения арендованного нежилого помещения (как отделимые, так и неотделимые), осуществленные Арендатором в период действия срока договора аренды за счет Арендатора, являются собственностью Арендодателя по настоящему договору.

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения и страхование

- 5.1. Если иное не будет установлено сторонами настоящего договора аренды в процессе исполнения условий его, риск случайной гибели или случайного повреждения переданного в аренду нежилого помещения, в течение срока действия договора несет Арендодатель.

6. Арендная плата по договору и порядок расчетов

- 6.1. Стороны настоящего договора установили, что стоимость аренды нежилого помещения: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Крылатское, ул. Осенняя, д. 23, помещение 59/1/1, передаваемого в пользование Арендатору по акту приема-передачи, на период действия договора составит 10.000,00 (Десять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС.
- 6.2. Оплата аренды осуществляется Арендатором путем перечисления платежным поручением причитающейся суммы на расчетный счет Арендодателя. Указанные платежи должны осуществляться Арендатором не позднее 05 числа текущего месяца за текущий месяц. Арендатор, в первый месяц аренды помещения, производит оплату последнего, одиннадцатого, месяца аренды.
- 6.3. Коммунальные платежи входят в стоимость арендной платы.
- 6.4. Телефон, Интернет, не входят в стоимость арендной платы.
- 6.5. Электроэнергия не входит в стоимость аренды и оплачивается отдельно согласно выставленным счетам.

7. Ответственность сторон и форс-мажор

- 7.1. Любая из сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).
- 7.2. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.
- 7.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по

договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключаяющих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

7.4. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее пятнадцати календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства, путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

8.2. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующими в Российской Федерации положениями о порядке разрешения споров между сторонами (юридическими лицами) - участниками коммерческих, финансовых и иных отношений делового оборота.

9. Защита интересов сторон

По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию сторон договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

10. Изменение и/или дополнение договора

10.1. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.

10.2. Если стороны договора не достигли согласия о приведении договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами (изменение или дополнение условий договора), по требованию заинтересованной стороны договор может быть изменен и/или дополнен по решению суда только при наличии условий, предусмотренных действующим законодательством.

10.3. Последствия изменения и/или дополнения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон договора.

10.4. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон.

10.5. После окончания срока действия аренды составляется Акт Приема-Передачи помещения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора

11. Возможность и порядок расторжения договора

11.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

11.2. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.

Нарушение условий договора признается существенным, когда одна из сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

11.3. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор:

1) пользуется помещением с существенным нарушением условий договора п.3 или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями;

- 2) существенно ухудшает нежилое помещение;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного уведомления.

11.4. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в случаях, когда:

- 1) Арендодатель не предоставляет нежилое помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию этим помещением в соответствии с условиями договора или назначением его;
- 2) арендованное помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

11.5. В случаях расторжения договора по соглашению сторон договор прекращает свое действие по истечении тридцати дней со дня, когда стороны достигли соглашения о расторжении заключенного между ними договора аренды нежилого помещения.

11.6. Последствия расторжения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон его или судом по требованию любой из сторон договора аренды.

12. Действие договора во времени

12.1. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) со дня подписания акта приема передачи предмета аренды.

12.2. Настоящий договор действует с 6 ноября 2024 года по 6 октября 2025 года.

12.3. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора аренды.

13. Юридические адреса сторон

13.1. В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка стороны договора обязаны в пятнадцатидневный срок уведомить об этом друг друга.

Реквизиты сторон:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «АВН»

Адрес: 352380, Краснодарский край, Кавказский район, п. им. М. Горького, ул. Северная, дом №2 «а»

ИНН 7731453168, КПП 236401001, ОГРН 1137746738887

Р/С 40702810110000065155 в АО «Тинькофф Банк» кор. Счет 30101810145250000974

Бик 044525974

М.П.  Исачаев Е.С.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»

Адрес: 121609, Москва, ул. Осенняя, д.23, пом. 59/1/1

ИНН 9731131044, КПП 773101001, ОГРН 1247700182465

Р/С 40702810810001569493 в АО «Тинькофф Банк» кор. Счет 30101810145250000974

Бик 044525974

М.П.  Чудаков С.С.

Акт приема-передачи

г. Москва

6 ноября 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «АВН» в лице генерального директора Нечаева Евгения Сергеевича действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»**, в лице генерального директора Чудакова Станислава Станиславовича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой Стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял часть помещения с адресом: 121609, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Крылатское, ул. Осенняя, д. 23, помещение 59/1/1, 12,1 м.кв., входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером: 77:07:0001001:5951

Передаваемое в аренду нежилое помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям.

Все системы приняты в исправном состоянии, ключи от дверей переданы Арендатору в количестве двух комплектов, и пульт кондиционера в количестве одна штука.

Стороны настоящим подтверждают, что обязательства по передаче недвижимого имущества по Договору аренды № 853 от 5 ноября 2024 года выполнены надлежащим образом и в полном объеме.

Стороны друг к другу претензий не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-(двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Реквизиты сторон:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «АВН»

Адрес: 352380, Краснодарский край, Кавказский район, п. им. М. Горького, ул.Северная, дом №2 «а»

ИНН 7731453168, КПП 236401001, ОГРН 1137746738887

Р/С 40702810310000065155 в АО «Тинькофф Банк» кор. Счет 30101810145250000974

Бик 044525974

М.П.

Нечаев Е.С.



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»

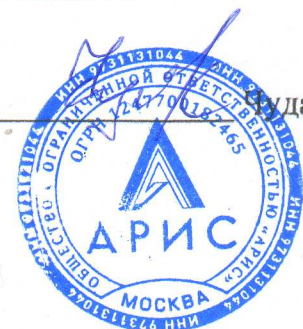
Адрес: 121609, Россия, г.Москва, ул.Осенняя, д.23, пом. 59/1/1

ИНН 9731131044, КПП 773101001, ОГРН 1247700182465

Р/С 40702810810001569493 в АО «Тинькофф Банк» кор. Счет 30101810145250000974

Бик 044525974

М.П.



Чудаков С.С.