

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № СК-01/25-05

г. Москва

25 мая 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Экономикс», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кудрявцева Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Стройинновация», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кавтаськина Михаила Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

Термины и определения

В настоящем Договоре нижеследующие термины и определения, будучи использованы с большой буквы, имеют следующее значение:

«Аренда» означает временное владение и пользование Арендатором Помещением в соответствии и на условиях Договора.

«Арендная Плата» означает платежи Арендатора за Аренду Помещения, осуществляемые в размере и в порядке, установленных статьей 5 Договора.

«Арендуемая Площадь» означает площадь Помещения, как она определена в пункте 1.1. Договора, используемую исключительно для расчетов по Договору.

«Банковский День» означает любой день, в который банки Арендодателя и Арендатора в Российской Федерации открыты для совершения расчетно-кассовых операций.

«Дата заключения Договора» означает дату подписания данного Договора.

«Дата Исполнения» означает день, в который обязательство фактически исполнено. Если факт исполнения фиксируется подписанием соответствующего документа, то Дата Исполнения означает дату подписания Сторонами такого документа, а в отношении денежного обязательства Дата Исполнения означает дату зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

«Дата Начала Аренды» означает дату подписания Передаточного Акта Помещений.

«Дата Передачи» означает дату подписания Передаточного Акта и фактической передачи Помещения.

«Дата Подписания Договора» означает дату подписания Договора Сторонами, указанную в преамбуле Договора, начиная с которой Стороны договорились исполнять обязанности, предусмотренные Договором.

«Здание» – часть нежилого здания общей площадью 12 086,9 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0003015:3230, расположенное по адресу: 117630, г. Москва, р-н Обручевский, ш. Старокалужское, д. 62.

«Коммунальные Услуги» означает услуги по снабжению Здания и Помещения электроэнергией, водоснабжением и теплом.

«Места общего пользования» означает часть Здания, а именно: коридоры, лестницы и санузлы, которые принадлежат Арендодателю на праве собственности.

«Недвижимость» означает Здание и Территорию.

«Неисправленное Нарушение» означает нарушение Стороной какого-либо ее обязательства по Договору и не устраненное в течение срока, предусмотренного для этого Договором, после получения уведомления о нарушении.

«Неотделимые Улучшения» означает результат работы, включая результат работы Арендодателя в Помещении, в том числе монтаж (установка) конструктивных элементов, систем, сетей, Оборудования, принадлежностей, фурнитуры, относящихся к Зданию, которые не могут быть устранены (демонтированы) без ущерба Помещению, его конструктивным элементам и внешнему виду, и устранение которых потребует последующего выполнения строительно-монтажных и/или значительного объема отделочных работ в целях приведения Помещения в состояние, приемлемое для его использования.

«Обеспечительный взнос» означает денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору.

«**Оборудование**» означает инженерные системы и сети Здания, в том числе, системы электроснабжения, освещения, вентиляции, кондиционирования, водоотведения, контроля доступа, охранно-пожарной сигнализации, телекоммуникаций, пожаротушения, включая соответствующие машины, механизмы, трубопроводы, кабельную разводку, арматуру, датчики, оконечные устройства, устройства контроля, управления, индикации и оповещения, за исключением систем телекоммуникации и компьютерной техники, а также вспомогательного для них оборудования.

«**Отделимые Улучшения**» означает любые улучшения, проводимые Арендатором в Помещении за исключением Неотделимых улучшений и Оборудования, в том числе монтаж систем, сетей, оборудования, декораций, принадлежностей, относящиеся к Помещению и не являющиеся частью Оборудования, которые могут быть устранены (демонтированы) без ущерба для Здания и Помещения.

«**Парковочное место**» - часть территории, прилегающей к Зданию предназначенная для размещения автомобилей для временной стоянки с 8:00 до 20:00 в Рабочие дни.

«**Передаточный Акт**» означает акт приема-передачи и возврата Помещения.

«**Помещение**» означает помещения, арендуемые Арендатором в соответствии и на условиях Договора, и определенные в статье 1 Договора.

«**Правила**» означает правила, положения, режимы (пропускной и внутриобъектовый), установленные настоящим Договором, внутренними актами Арендодателя Здания, которые Арендатор, в том числе его персонал, сотрудники, приглашенные лица, должны соблюдать в отношении Здания, в том числе, в отношении Помещения.

«**Рабочий День**» означает все дни недели, исключая субботы и воскресенья кроме тех суббот и воскресений, которые официально установлены рабочими днями, и исключая те дни, которые официально объявлены в городе Москве и в Российской Федерации нерабочими.

«**Разрешенное Использование**» означает целевое назначение Помещений и допустимую деятельность Арендатора в Помещении, а также соответствующее целевое назначение Мест общего пользования.

«**Рубль**» означает законное платежное средство Российской Федерации.

«**Система начисления Арендной платы и возмещения Коммунальных услуг и Эксплуатационных услуг**» означает состав платежей по Договору.

«**Срок Аренды**» означает срок, указанный в п.2.1. настоящего Договора.

«**Сторона**» означает всех, любого и каждого (в зависимости от контекста, если нет ссылки на прямое толкование) Арендодателя и/или Арендатора.

«**Уведомление о Нарушении**» означает письменное обращение одной Стороны к другой, информирующее последнюю о нарушении ею какого-либо обязательства по Договору, которое должно содержать указание на конкретное нарушение.

«**Улучшения**» означает либо Отделимые Улучшения, либо Неотделимые Улучшения, либо и то и другое вместе.

«**Эксплуатационные Услуги**» означает услуги по организации пропускного режима, прохождению государственной проверки приборов учета электрической энергии, наполнению систем водой, электроизмерительным работам и испытаниям электроустановок и обслуживанию инженерных коммуникаций.

1. Предмет Договора

1.1 Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью **23,4 (Двадцать три целых и четыре десятых) кв. м, этаж 3, помещение I, комната 74** расположенное в Здании (далее – «**Помещение**»), а Арендатор принимает Помещение, и обязуется вносить арендную плату за предоставленное Помещение в размере, сроки и порядке установленные настоящим Договором;

Помещение выделено на поэтажном плане (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.2 Разрешенный вид функционального назначения Помещения: **архив бухгалтерии строительной организации.**

1.3 Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости №77:06:0003015:3230-77/051/2021-10 от 30.09.2021 г.

1.4 Арендатор в период действия Договора имеет право пользоваться всеми Местами общего пользования, за исключением всех технических помещений, необходимых для обслуживания коммуникаций и инженерных сетей Здания. Арендатор обязан пользоваться Местами общего

пользования только в соответствии с их целевым назначением.

2. Срок действия Договора

2.1 Договор считается заключенным с момента подписания его Сторонами. Срок аренды составляет период с даты подписания Сторонами Передаточного Акта Помещения по 30 апреля 2023 года («Срок аренды»).

2.2 Договор может быть досрочно расторгнут или прекращен в соответствии с Разделом 8 настоящего Договора.

3. Порядок и сроки передачи Помещения

3.1 Арендодатель передает Помещение Арендатору в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней с даты подписания Договора, но не ранее оплаты Арендатором Обеспечительного взноса в полном объеме согласно п. 5.10. настоящего Договора, о чем Стороны составляют Передаточный Акт. Техническое состояние передаваемого в аренду Помещения и обеспечение его необходимым оборудованием отражается в Передаточном Акте Помещения.

3.2 При прекращении настоящего Договора, в том числе при его досрочном расторжении, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение свободным от персонала и имущества Арендатора, в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа, со всеми согласованными с Арендодателем Неотделимыми улучшениями, по Передаточному Акту (с указанием в нем состояния Помещения) в день окончания срока действия настоящего Договора, при этом Помещение должно соответствовать состоянию, указанному Сторонами в Акте осмотра.

3.3 Полномочные представители Сторон производят предварительный осмотр Помещения и составляют Акт осмотра Помещения не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до окончания действия Договора. В случае, если при осмотре Помещения будет обнаружено ухудшение состояния Помещения по сравнению с состоянием, указанным в п. 3.2. Договора, Стороны в Акте осмотра определяют перечень ремонтных и иных работ, которые необходимо выполнить в Помещении, для того, чтобы Помещение соответствовало состоянию, в котором оно должно быть возвращено Арендодателю в соответствии с п. 3.2. Договора, их стоимость и сроки выполнения, а также Стороны определяют Сторону Договора, которая будет устранять несоответствия или определяют распределение выполнения указанных действий между Сторонами Договора. Данное положение не распространяется на физический износ Помещения.

3.4 В случае если ухудшение состояния Помещения произошло в результате умысла или неосторожности Арендатора, в том числе в результате произведенных Арендатором несогласованных перепланировок Помещения, при обнаружении указанного ухудшения в ходе осмотра Помещения, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю затраты на восстановление Помещения в первоначальное состояние с учетом его физического износа и Неотделимых улучшений.

3.5 При возврате Помещения Арендатор имеет право, но не обязан, отделить и демонтировать все отделяемые улучшения, которые могут быть произведены им в отношении Помещения в соответствии с настоящим Договором.

3.6 В случае уклонения Арендатора от возврата Помещения и/или подписания Передаточного акта по истечению Срока аренды или досрочному расторжению Договора аренды, Арендодатель вправе прекратить доступ работников и представителей Арендатора в Помещение без уведомления об этом Арендатора и освободить Помещение от имущества Арендатора. В случае неявки уполномоченного лица Арендатора для подписания Акта возврата или необоснованного отказа Арендатора от подписания Акта возврата, Арендодатель вправе подписать Акт возврата в одностороннем порядке, что приравнивается в данном случае к подписанию Акта возврата обеими Сторонами.

3.7 Если Арендатор не освободит Помещение от своего имущества по истечению Срока аренды или досрочному расторжению Договора, то Арендодатель вправе передать оставшееся в Помещении имущество Арендатора на хранение в соответствии с правилами главы 50 ГК РФ или распорядиться таким имуществом по своему усмотрению, в том числе утилизировать.

3.8 Передаточные Акты (акты приема-передачи и возврата) Помещения с момента подписания становятся неотъемлемыми частями настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1 Передать Помещение Арендатору в порядке и сроки, указанные в п.3.1. Договора.

4.1.2 Не препятствовать прямо или косвенно пользованию Арендатором Помещением и пропуску в него работников Арендатора, лиц, сотрудничающих с Арендатором, и иных посетителей, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.

4.1.3 Незамедлительно устранять неисправности, аварии в сетях электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и иных обеспечивающих системах, поддерживающих Помещение в нормальном состоянии в случае, если такие неисправности и аварии произошли не по вине Арендатора.

4.1.4 Обеспечить исправность системы водоотведения (канализации), а также снабжение Помещения электроэнергией и водой, необходимое для использования Помещения в целях, указанных в п.1.2 Договора.

4.1.5 В случае необходимости производить капитальный ремонт Помещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.6 В случае если ремонт Помещения, а также мест общего пользования, обеспечивающих доступ к Помещению, требует освобождения Арендатором Помещения от его сотрудников и имущества, Арендодатель обязан предоставить по соглашению с Арендатором другое нежилое помещение в Здании, обладающее схожими характеристиками с арендуемым Помещением по площади, количеству кабинетов, разрешенному использованию и другим параметрам на тех же условиях, в т.ч. по оплате, до окончательного срока выселения Арендатора из Помещения.

4.1.7 Незамедлительно предупреждать Арендатора о запланированных отключениях электричества, водоснабжения.

4.2 Арендатор обязан:

4.2.1 Принять Помещение в порядке и сроки, указанные в п.3.1 Договора.

4.2.2 Использовать Помещение исключительно в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п.1.2. настоящего Договора.

4.2.3 Не использовать Помещение для каких-либо целей или осуществления какой-либо деятельности, которые являются незаконными, вызывающими шум (превышающий требования СНиП, СанПин и других нормативов), опасными или агрессивными, или которые могут доставить или причиняют вред, или наносят ущерб Арендодателю или любому другому лицу, а также представляют опасность для Помещения или Здания.

4.2.4 Арендатор обязуется строго соблюдать Правила в Помещении, Здании и на Территории, ознакомление с которыми осуществляется уполномоченным представителем Арендатора под подпись с проставлением печати Арендатора. Арендатор не имеет права вносить и хранить в Помещении, Здании и на его Территории предметы и вещества, а также совершать действия, которые могут причинить ущерб Зданию, Помещению, имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда и пребывания в Здании, в том числе: легко воспламеняющиеся, взрывоопасные, ядовитые вещества, боеприпасы и оружие (за исключением разрешенных), включая их части, пользоваться звуко- и радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые, перегружать электрические и иные сети, превышая нагрузку в 2 (два) кВт, и обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своего персонала, посетителей, привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

4.2.5 Своевременно вносить Арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.6 Поддерживать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, нормам по предотвращению чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия. Арендатор обязан соблюдать в том числе правила техники безопасности, правила противопожарного надзора. В случае пожаров или иного другого происшествия, повлекшего гибель людей, порчу или утрату имущества ввиду нарушения Арендатором норм противопожарной безопасности, причиненные Арендодателю и третьим лицам убытки возмещаются Арендатором в полном объеме. В целях реализации указанной обязанности Арендатор обязуется назначить ответственного за электрохозяйство и пожарную безопасность сотрудника и предоставить Арендодателю его контактную информацию.

4.2.7 За свой счет в течение всего срока аренды производить текущий ремонт арендуемого Помещения.

4.2.8 В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение сотрудников аварийно-технических служб и/или представителей Арендодателя. В целях реализации указанной обязанности Арендатора каждая из Сторон обязуется назначить контактное лицо (диспетчера), сообщить контактную информацию диспетчера другой Стороне, обеспечить телефонную связь с диспетчером круглосуточно, обеспечить явку своего представителя в Помещение в течение 2 (двух) часов с момента поступления информации о возникновении аварийной ситуации.

В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранять такие аварии и их последствия самостоятельно или при помощи привлечения специальных служб и за свой счет, а также возмещать Арендодателю убытки, возникшие в результате таких аварий.

4.2.9 Не производить никаких перепланировок, переустройства и перепрофилирования Помещения без письменного согласования с Арендодателем на основании технического заключения/проекта, разработанного специализированной организацией по заказу Арендатора. Согласование с уполномоченными органами государственной и местной власти, в соответствии с действующим в городе Москве порядком, осуществляется Арендатором самостоятельно и за его счет после получения письменного разрешения Арендодателя. Выполненные изменения, дополнения, улучшения Помещения Арендатор обязан зарегистрировать в уполномоченных органах государственной и местной власти своими силами и за свой счет и получить соответствующие документы.

4.2.10 Без письменного согласия Арендодателя не совершать каких-либо действий, которые могут затронуть конструкции или фасад Здания, а также не вносить изменения в инженерные системы Здания и Помещения, в том числе в системы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и др.

В случае выявления Арендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещения и/или Здания, Арендатор на этапе заказа технического заключения/проекта согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку проекта силами специализированной организации, представляет проект на утверждение Арендодателю, обеспечивает соблюдение норм безопасности и контроля в процессе проведения работ, по окончании работ – представляет Арендатору разрешительную документацию.

4.2.11 Не ограничивать существующие проходы и дверные проемы Помещения и прилегающей площади без письменного согласия Арендодателя.

4.2.12 При соблюдении норм действующего законодательства и по письменному согласованию с Арендодателем самостоятельно и за свой счет получать необходимые разрешения и согласования на оформление внешних витрин, рекламных щитов, кондиционеров, воздуховодов, замены окон и прочих элементов фасада (включая покраску фасада), а также выполнять требования органов власти по содержанию фасада Здания.

4.2.13 Получить письменное согласие Арендодателя на размещение наружной вывески на Здании и указателей на прилегающем к нему земельном участке, при этом их согласование и получение необходимых разрешений органов власти осуществляется Арендатором самостоятельно за свой счет. В случае привлечения Арендатора к административной ответственности за незаконное размещение вывесок и указателей Арендатора, последний обязуется компенсировать Арендодателю возникшие в связи с указанным обстоятельством убытки.

4.2.14 Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и находящихся в нем материальных ценностей в соответствии с Правилами.

4.2.15 Не устанавливать охранных систем с выводом на пульт полиции без письменного согласования с Арендодателем.

4.2.16 Самостоятельно и за свой счет осуществлять санитарно-гигиенический уход за Помещением. Арендатор самостоятельно осуществляет вынос ТБО к месту складирования, установленному Арендодателем.

4.2.17 Обеспечить беспрепятственный допуск в Помещении представителям Арендодателя с целью контроля за использованием Арендатором Помещения при условии предварительного согласования Сторонами даты и времени прихода представителей Арендодателя.

4.2.18 Выполнять все обязанности, которые будут возлагаться на него законодательством РФ, а также требованиями уполномоченных государственных и местных органов власти и Арендодателя, вытекающими из настоящего Договора, касающимися Помещения и деятельности, которую Арендатор осуществляет в Помещении.

4.2.19 По истечении срока действия Договора, а также в случае досрочного прекращения