

ДОГОВОР № А/НПФ-МР-22
аренды нежилого помещения

г. Москва

06 июня 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЛОКАР», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Мещеряковой Веры Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная фирма «Гектор», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ивянского Александра Матвеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения в здании, расположенном по адресу: г. Москва, 3-й проезд Марьиной Рощи, д.40, стр.1, этаж 7, пом. II, ком. 5, 6, общей площадью (включая части площадей от общих помещений на этаже) **76,0 (семьдесят шесть целых ноль десятых) квадратных метра** (далее именуется «Помещение»), на условиях, установленных настоящим Договором.

1.2. Арендодатель владеет и пользуется Помещением, указанным в п.1.1. настоящего Договора, на основании свидетельства о государственной регистрации права от 26 июля 2013 года, серии 77-АП 008885, запись регистрации в ЕГРП № 77-77-02/096/2013-285; кадастровый (условный) номер: 77-77-02/066/2005-303.

1.3. Помещение будет использоваться Арендатором под офис.

2. Срок аренды и порядок передачи Помещения

2.1. Настоящий Договор начинается действовать с момента его подписания и действует вплоть до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

2.2. Передача арендуемого Помещения осуществляется по акту приема-передачи, подписанному полномочными представителями Сторон.

2.3. Срок аренды Помещения составляет 11 (одиннадцать) месяцев с **8 июня 2022 года**.

2.4. В случае если за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о его окончании или изменении, Договор аренды считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

2.5. В случае окончания срока действия Договора аренды или его досрочного расторжения, Арендатор обязан освободить занимаемое Помещение в последний день срока настоящего Договора с оформлением и подписанием акта приема-передачи Помещения.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость аренды Помещения составляет **76 000 (Семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек в месяц** (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения (п.2 статьи 346.11 Налогового Кодекса РФ)), включая все фактические затраты Арендодателя за истекший период, связанные с выполнением им своих обязанностей по Договору, эксплуатации и содержанием арендуемых помещений, потреблением Арендатором услуг коммунальных служб.

3.2. В течение 2 (двух) рабочих дней после подписания настоящего Договора Арендатор обязуется оплатить стоимость аренды Помещения за период с 08 по 30 июня 2022 года в размере **58 266 (Пятьдесят восемь тысяч двести шестьдесят шесть) рублей 67 копеек** (НДС не облагается) и депозит в размере стоимости аренды Помещения за последний месяц.

3.3. Расчеты по настоящему Договору производятся ежемесячно, в порядке предоплаты не позднее 27 (двадцать седьмого) числа текущего месяца, за следующий месяц аренды. Фактом оплаты считается поступление денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Услуги по предоставлению площадей в аренду считаются предоставленными по последний день текущего месяца.

3.4. Ставка арендной платы, предусмотренная в п. 3.1. настоящего Договора, может быть в одностороннем порядке пересмотрена Арендодателем после письменного уведомления Арендатора, но не чаще чем 1 (один) раз в течение 11 (одиннадцати) месяцев и не более, чем на 10 (десять) процентов.

3.5. В случае изменений в налоговом законодательстве, прямо или косвенно влияющих на расчетную величину арендной платы, Арендодатель после письменного уведомления Арендатора изменяет величину арендной платы.

3.6. Доставка актов оказанных услуг осуществляется Арендодателем с помощью почтовой или курьерской связи или путем их передачи представителю Арендатора в Помещении Арендатора.

3.7. Услуги, оказанные Арендодателем в каждом месяце, считаются надлежащим образом оказанными Арендодателем и принятыми Арендатором на последнюю дату каждого месяца, если в течение 10 (десяти) дней с момента получения акта оказанных услуг Арендатор не предъявил письменную обоснованную претензию, касающуюся объема и качества Услуг.

3.8. В случае предъявления письменной претензии Арендатором Арендодатель в течение 10 (десяти) дней предоставляет в письменном виде мотивированный ответ Арендатору, и возникший спор рассматривается по правилам п. 7.3. настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Своевременно передать Арендатору Помещение по акту приема-передачи.

4.1.2. Обеспечивать доступ в Помещение сотрудникам, заказчикам или клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора ежедневно в рабочие дни с 8 до 21 часа, а также в иное время согласно внутреннему распорядку в здании;

4.1.3. Согласовывать с Арендатором проведение всех строительных, специальных и других работ (кроме аварийных), проводимых в Помещении и связанных с выполнением обязанностей по Договору, либо могущих повлиять на работу Арендатора, такие как отключение электроэнергии, водо- и теплоснабжения, связи и т.п.

4.1.4. Оповещать о случившихся авариях и повреждениях Помещения на основании п. 4.3.15 настоящего Договора, оперативно устранять последствия аварий и повреждений арендуемого Помещения, если они произошли не по вине Арендатора. Все виды работ в Помещении (включая аварийные), проводимые сотрудниками Арендодателя, в любое время суток, осуществляются только в присутствии представителей Арендатора, а при невозможности явки представителей Арендатора без них при наличии дубликата ключа от Помещения и комиссии, состоящей из сотрудника Арендодателя и двух свидетелей.

4.1.5. В течение всего срока действия Договора аренды Помещения, обеспечивать, поддерживать энерго-, тепло-, и др. инженерные сети в технически исправном состоянии, соответствующем нормам и требованиям к помещениям для целей настоящего Договора. Заключать, своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и др.), надлежащим образом оплачивать их услуги.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора.

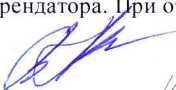
 /Арендодатель/

 /Арендатор/

- 4.2.2. Осуществлять просмотры Помещения с потенциальными клиентами на аренду Помещения.
- 4.2.3. Изменять ставку арендной платы за Помещение согласно п.3.4. настоящего Договора.
- 4.2.4. Запрашивать у Арендатора заверенные копии документов: учредительных, уставных, подтверждающих полномочия руководителя Арендатора, а также лица, подписавшего настоящий Договор; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором в Помещении, а также список лиц, уполномоченных Арендатором принимать корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.
- 4.3. Арендатор обязуется:**
- 4.3.1. Принять Помещение по акту приема-передачи и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора, а при прекращении Договора аренды – передать Помещение Арендодателю по соответствующему акту приема-передачи Помещения.
- 4.3.2. Содержать Помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии (нормами и правилами, утвержденными уполномоченными органами г. Москвы), обеспечивать пожарную безопасность и соблюдать безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования Помещением, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Помещения и Здания, его экологического и санитарного состояния, устранять выявленные нарушения вышеуказанных норм, правил, требований и их последствия. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью. Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.
- 4.3.3. После передачи Помещения согласно п. 2.2. настоящего Договора Арендатор в границах арендуемого Помещения становится ответственным за общее противопожарное состояние в Помещении, гарантирует соблюдение противопожарных норм и правил, в соответствии с действующим законодательством РФ, а также несет ответственность за их нарушение или несоблюдение. Арендатор обязан, в соответствии с действующим законодательством РФ, осуществить все необходимые противопожарные мероприятия в Помещении, для его ежедневного использования, а также оснастить за свой счет Помещение первичными средствами пожаротушения и назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещения и, а также представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее 5 (пяти) дней со дня получения соответствующего запроса от Арендодателя. Все элементы энергохозяйства и электрооборудования Помещения, включающие в себя вводное распределительное устройство, распределительные щиты, автоматы, проводка, розетки и т.п. передаются в пользование Арендатору. Арендатор становится ответственным за электрохозяйство и электрооборудование в Помещении, а также обязан эксплуатировать энергохозяйство и электрооборудование Помещения в соответствии с ПУЭ (правила устройства электроустановок), не допускать перегрузки отдельных участков и целиком всей электрической сети Помещения.
- 4.3.4. В установленные сроки (п.3.2., п.3.3.) и в полном объеме вносить арендную плату, указанную в п.3.1. настоящего Договора, а также оплачивать расходы в соответствии с п.4.3.13 Договора.
- 4.3.5. За свой счет немедленно устранять повреждения, причиненные Помещению в процессе его использования, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.
- 4.3.6. Не производить перепланировок, переоборудования или реконструктивных работ по Помещению, замены, изменения местоположения и количества внутренних инженерных сетей водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции, кондиционирования; работ, связанных с изменением облика фасада здания, установки наружной рекламы, наружных блоков кондиционеров и др., вызванных потребностями и деятельностью Арендатора, а также иных неотделимых улучшений Помещения, без письменного согласия Арендодателя.
- 4.3.7. Самостоятельно получать необходимые согласования и разрешения соответствующих органов власти при выполнении действий, указанных в п. 4.3.6. настоящего Договора.
- 4.3.8. В согласованное время безусловно и беспрепятственно допускать в Помещение представителей Арендодателя (собственника) с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного), осмотра (п.4.2.2.) и целевого использования (п.1.3.).
- 4.3.9. При освобождении Помещения самостоятельно ликвидировать либо оплатить расходы по ликвидации выявленных совместной комиссией, состоящей из представителей Арендатора и Арендодателя, недостатков, ухудшивших состояние Помещения по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи Помещения и не относящихся к естественному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатора все произведенные им с согласия либо без согласия Арендодателя улучшения, неотделимые без вреда от конструкций Помещения.
- 4.3.10. В случае взыскания инспектирующими органами штрафных санкций или пеней с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности или согласно п. 4.3.6. настоящего Договора, Арендатор возмещает в течение 5 (пяти) дней расходы, понесенные в связи с этим Арендодателем.
- 4.3.11. Не устанавливать оборудование, превышающее установленные мощности Помещения или вызывающее перегрузку мощностей любых систем, в том числе энерго-, тепло-, водоснабжения.
- 4.3.12. По запросу Арендодателя представлять последнему копии документов, указанные в п.4.2.4. настоящего Договора, в течение 7 (Семи) дней с момента получения соответствующего запроса.
- 4.3.13. Самостоятельно оплачивать расходы по обслуживанию в арендуемом Помещении систем энергоснабжения, водоснабжения и канализации, приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, телефонии, интернета и иных средств связи, всем необходимым противопожарным мероприятиям в Помещении, дезинсекции, дератизации и круглосуточной охране Помещения, услугам по уборке, сбору, вывозу КГМ и самостоятельно заключать соответствующие договоры, а также заключить договор на оказание услуг по обращению с ТКО с организацией имеющий статус Регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами в г. Москве, либо с организацией, имеющей право заключения договоров с потребителями на оказание услуг по обращению с ТКО от имени Регионального оператора.
- 4.3.14. Обеспечивать круглосуточный доступ сотрудников аварийных служб в Помещение в случае возникновения аварийных ситуаций.
- 4.3.15. Письменно уведомлять Арендодателя о 2 (двух) телефонных номерах, необходимых для экстренной связи с Арендатором в случае произошедших аварий, повреждений Помещения или чрезвычайных ситуаций в течение срока аренды Помещения.
- 4.4. Арендатор имеет право:**
- 4.4.1. Предоставлять Помещение в субаренду и безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности другим лицам (перенаем), отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив только с письменного согласия Арендодателя.
- 4.4.2. Передать Арендодателю дубликат ключа от Помещения в печатанном виде на срок аренды Помещения.

5. Ответственность сторон

- 5.1. За несвоевременное внесение арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки по письменному уведомлению Арендодателем Арендатора. При отсутствии письменного уведомления обязательство по уплате пеней не возникает.

 /Арендодатель/

 /Арендатор/

5.2. При просрочке более чем на 15 (пятнадцать) дней уплаты Арендатором арендной платы Арендодатель вправе, письменно уведомив Арендатора, ограничить частично или полностью подачу электроэнергии, тепла, воды или опечатать Помещение и прекратить допуск работников и посетителей Арендатора в Помещение до полного погашения задолженности. В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, возмещаются за счет Арендатора без предъявления их впоследствии Арендодателю.

5.3. Помещение должно быть доступно специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток. В случае если Арендатор не обеспечит доступ в Помещение, ответственность за ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный в т.ч. третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварии несет Арендатор.

5.4. Все штрафы и пени с Арендатора, в случае несвоевременной оплаты Арендатором, Арендодатель удерживает из следующей арендной платы.

5.5. В случае если Арендатор не возвратил, либо несвоевременно возвратил Арендодателю Помещение, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Помещения.

5.6. Уплата санкций по настоящему Договору не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.

5.7. В случае уклонения или отказа Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 5 (пяти) дней после окончания срока действия Договора аренды или его досрочного расторжения все имущество (в том числе делимое без вреда от конструкций Помещения), находящееся в Помещении, признается бесхозным – брошенное имущество, таким образом Арендатор подтверждает отказ от права собственности на брошенное имущество и согласен с тем, что стоимость каждой единицы имущества, находящегося в Помещении, явно ниже суммы, соответствующей пятикратному минимальному размеру оплаты труда.

5.8. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.9. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 10 (десяти) дней письменно уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание, и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору. В случае если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев, настоящий Договор признается Сторонами прекратившим свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

6.2. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты стоимости аренды, указанной в п. 3.2. Договора, или просрочке более чем на 30 (тридцать) дней уплаты Арендатором арендной платы согласно п.3.1.и п.3.3. Договора, настоящий Договор считается расторгнутым.

6.3. Изменение ставки арендной платы (п.3.1.) возможно Арендодателем согласно п.3.4. настоящего Договора.

6.4. Арендодатель или Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, предварительно письменно уведомив о своем решении не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней. По истечении этого срока настоящий Договор является расторгнутым. Однако, если уведомление о намерении расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, поступает от Арендатора в срок до 31 марта 2023 года, депозит в размере стоимости аренды Помещения за последний месяц, будет удержан Арендодателем в счет возмещения собственных расходов, без возмещения в последствии уплаченного Арендатором депозита.

6.5. В случае несоблюдения п. 6.4. Стороны возмещают друг другу возникшие убытки.

7. Другие условия

7.1. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.2. Все переговоры и вся переписка, предшествующая подписанию настоящего Договора и не вошедшая в настоящий Договор, теряют силу.

7.3. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, в случае невозможности их разрешения путем переговоров передаются на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны настоящего Договора. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу и действительность, и вступают в силу со дня подписания настоящего Договора.

7.5. Стороны обязуются уведомлять друг друга об изменении данных, указанных в разделе 8 настоящего Договора, путем письменного уведомления в течение 7 (семи) дней после фактического изменения.

8. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель

Наименование	ООО «ЛОКАР»
Юр. адрес	105094, г. Москва, Семеновская наб., д. 2/1, корп. 1
ИНН/КПП	7701772135 / 770101001
р/с	40702810100360001856
Банк	УРАЛСИБ (ПАО) г. Москва
к/с БИК	30101810100000000787
Контакты:	mt6250262@yandex.ru, (903) 960-3074, (495) 796-3737

Арендатор

Наименование	ООО НПФ «Гектор»
Юр. адрес	127322, г. Москва, Огородный проезд, дом 20, стр.1, офис 705
ИНН/КПП	5046046021/771501001
р/с	40702810638090103894
банк	ПАО Сбербанк, г. Москва
к/с БИК	30101810400000000225 044525225
Контакты	ivjanskiy@gektorstroj.ru, (916)583-57-28, (926) 591-58-80



/Мещерякова В.Е./

М.П.



/Ивянский А.М./

М.П.

/Арендодатель/

/Арендатор/