



ДОГОВОР АРЕНДЫ № 03/09



г. Москва

«03» сентября 2023 г.

ООО «ВУДСТОН», именуемый в дальнейшем «Арендодатель» в лице Генерального директора Василечко Игоря Зеноновича, действующий на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Грамакс», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Рукшиса Виталиюса, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование помещение, указанное в п.1.2 Договора (далее - «Объект»), а Арендатор обязуется принять Объект в аренду и выплачивать за него арендную плату. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, свидетельство о собственности №77-77/008-77/008/036/2015-320/2 от 15.06.2015 г.
- 1.2. Объект имеет следующие характеристики:
 - Объект недвижимости: часть нежилого помещения общей площадью 1.190,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Фомичевой, д.5, к.2;
 - Кадастровый номер: 77:08:0003005:14795;
 - Назначение: нежилое;
 - Арендуемая площадь Объекта: 29,6 кв.м.;
 - Номер арендуемого помещения по поэтажному плану: помещение II, офис 15;
 - Объект обеспечен электроэнергией, водоснабжением, водоотведением, отоплением, Интернет-соединением, телефонной связью;
 - План Объекта является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 2).
- 1.3. Фактическая передача Объекта осуществляется по Акту приема-передачи (Приложение № 1), являющемуся неотъемлемой частью Договора.
- 1.4. На момент заключения Договора Объект не обременен залогом или иными правами третьих лиц.
- 1.5. Объект передается в аренду для использования в коммерческой деятельности Арендатора, (далее по тексту - «Разрешенное использование»).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

- 2.1.1. Разрешить Арендатору указывать адрес Объекта в качестве своего адреса места нахождения.
- 2.1.2. Передать Арендатору Объект в течение 3 (трёх) календарных дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи (Приложение № 1), который подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.
- 2.1.3. Обеспечить Арендатору возможность беспрепятственного пользования Объектом, а также беспрепятственный подъезд к Объекту по дорогам, проходящим через земли Арендатора.
- 2.1.4. Принять Объект у Арендатора по Акту приема-передачи в течение 3 (трёх) дней с момента прекращения действия Договора.

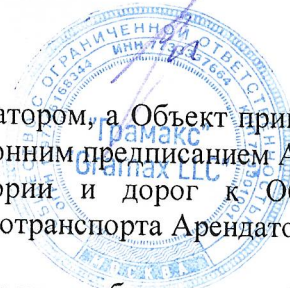
2.2. Арендатор обязан:

- 2.2.1. Принять Объект у Арендодателя в течение 3 (трёх) дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).
- 2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, а также прочие платежи, установленные Договором и последующими изменениями к нему.
- 2.2.3. Не производить на Объекте без письменного согласования Арендодателя любых работ, связанных с изменением внешнего вида Объекта, внутренних работ, прокладок инженерных коммуникаций.

Для получения согласования представить на рассмотрение Арендатору: проекты реконструкции или строительства инженерных коммуникаций, зданий, сооружений; смету; план производства работ.

В случае обнаружения Арендодателем несогласованных изменений внешнего вида Объекта, самовольных построек, переделок или прокладок инженерных сетей, изменения почвенного

КОПИЯ ВЕРНА



покрова, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора.

2.2.4. Участвовать в содержании прилегающей территории и дорог к Объекту в доле, соответствующей частоте использования и нагрузке автотранспорта Арендатора, его клиентов (*партнеров*) и площади занимаемого Объекта.

2.2.5. При осуществлении коммерческой деятельности на Объекте соблюдать правила и нормы его эксплуатации (*использования*), а также общепринятые нормы делового оборота и деловой этики.

2.2.6. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций, расположенных на Объекте с учетом их нормального износа, а также обеспечить техническую эксплуатацию электрических, Интернет, телефонных, водопроводных и канализационных сетей в нормальном режиме, мелкий текущий ремонт, доступ Арендодателя к общим коммуникациям

2.2.7. Деятельность, указанную в п. 1.5, согласовывать за свой счёт с проверяющими и контролирующими органами и другими организациями, осуществляющими функции надзора, в том числе в области деятельности Арендатора.

2.2.8. Соблюдать на Объекте требования законодательства в области деятельности Арендатора, нести все расходы, связанные с этим и полную ответственность за соблюдение технических, пожарных, экологических и санитарных норм и правил, а также выполнять предписания контролирующих органов, вызванные действиями (*бездействием*) Арендатора. Обеспечить безопасную эксплуатацию электрооборудования на Объекте в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

В случае привлечения Арендодателя к ответственности по вине Арендатора, последний обязан возместить Арендодателю понесённые расходы.

2.2.9. Содержать Объект в надлежащем санитарном, экологическом и противопожарном состоянии. Не захламлять бытовыми и/или производственными отходами, мусором, Объект и территорию, прилегающую к арендованному Объекту. Сторонами установлена зона ответственности Арендатора по поддержанию чистоты и порядка в пределах арендуемого Объекта и 5 (*пяти*) метрах от границ по периметру.

2.2.10. Письменно за один месяц сообщать Арендодателю об освобождении арендуемого Объекта в связи с окончанием срока действия Договора, или при его досрочном расторжении.

2.2.11. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (*или грозящем нанести*) Объекту ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения Объекта.

2.2.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых может явиться какое-либо обременение или отчуждение Объекта без письменного разрешения Арендатора.

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя, а также представителям обслуживающих и контролирующих организаций беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.2.14. Использовать Объект для целей Разрешенного использования.

2.2.15. Заключить договор на вывоз отходов производства и потребления (*за счет Арендатора*), копию которого предоставить Арендодателю в месячный срок с момента вступления настоящего договора в силу. В случае не выполнения требований настоящего пункта, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора штраф в размере ежемесячной арендной платы.

2.2.16. Передать Объект Арендодателю по Акту приема-передачи в течение 7 (*семи*) дней с момента прекращения действия Договора в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа.

2.2.17. При изменении организационно-правовой формы, наименования, юридического адреса, банковских реквизитов или реорганизации Арендатор должен в 10-тидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Производить осмотр Объекта в любое время по согласованию с Арендатором.

2.3.2. Требовать устранения допущенных Арендатором нарушений в отношении использования Объекта согласно условиям Договора.

КОПИЯ ВЕРНА

2.3.3. Требовать от Арендатора уплаты арендной платы в размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.4. Арендатор имеет право:

- 2.4.1. Производить отдельные улучшения Объекта по согласованию с Арендодателем.
- 2.4.2. Требовать устранения допущенных Арендодателем нарушений условий настоящего Договора.
- 2.4.3. Размещать наружную рекламу с соблюдением требований действующего законодательства и рекламных конструкций по письменному согласованию с Арендодателем.
- 2.4.4. Сдать часть Объекта в субаренду, неся полную материальную ответственность за целевое использование Объекта, его техническое и внешнее состояние.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Начисление арендной платы производится с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и до момента фактического возврата Объекта Арендатором по Акту приема-передачи.
- 3.1.1. Арендная плата устанавливается за Объект с расположенными на нем (в нем) инженерными сетями, оборудованием и коммуникациями в целом, в виде определенных в твердой сумме ежемесячных платежей.
- 3.2. Ставка арендной платы за 1 кв.м. составляет 1.000,00 руб.
Арендная плата составляет **29.600,00 (двадцать девять тысяч шестьсот) рублей** за каждый месяц.
В арендную плату включены: коммунальные услуги, электроэнергия, Интернет-соединение.
- 3.3. Арендатор обязан уплачивать арендные платежи не позднее чем за 5 (пять) календарных дней до начала оплачиваемого месяца в безналичном порядке. При отсутствии счета, выставляемого Арендодателем, Арендатор рассчитывает сумму платежа самостоятельно.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом обязательства по Договору, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 4.2. За нарушение сроков, указанных в п. 3.3. Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пеню в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки платежа.
- 4.3. За нарушение срока, указанного в п. 2.1.2 Договора, Арендатор имеет право взыскать с Арендодателя пеню в размере 0,1 % от суммы месячной арендной платы за каждый день задержки передачи Объекта.
- 4.4. За нарушение срока, установленного п. 2.2.2 Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пеню в размере 0,1 % от суммы месячной арендной платы за каждый день задержки передачи Объекта.
- 4.5. Уплата штрафных санкций, пени не освобождает стороны от полного исполнения своих обязательств.
- 4.6. При нарушении Арендатором сроков, указанных в п. 3.3. Договора, Арендодатель имеет право приостановить доступ Арендатора на Объект до погашения последней задолженности по платежам и уплаты пени.
- 4.7. Ответственным за обеспечение пожарной безопасности является руководитель Арендатора, либо иное лицо, назначенное руководителем Арендатора, несущий (ее) административную и уголовную ответственность за нарушение правил пожарной безопасности.
- 4.8. В случае нарушения условий, указанных в п. 2.2.11 настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора штраф в размере 5'000 (пять тысяч) рублей за каждый случай нарушения, предварительно составив акт о выявленных нарушениях.
- 4.9. При невыполнении Арендатором предписания Арендодателя, выданного в порядке п. 2.2.11 Договора, Арендодатель имеет право устранить нарушения своими силами, с последующим возмещением Арендатором произведенных Арендодателем затрат, из расчета 300 (триста) рублей за квадратный метр стоимости восстановительных работ.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, указанного в правом верхнем углу первой страницы настоящего Договора и заключен сроком на 11 (одиннадцать) месяцев. Срок аренды исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи.

- 5.2. Не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора, Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить Договор на новый срок. Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора аренды на новый срок.

6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Изменение рыночной конъюнктуры, а также иные экономические факторы (за исключением блокады и эмбарго) к таким событиям не относятся.
- 6.2. При наступлении и прекращении указанных в п. 6.1 Договора обстоятельств, сторона по Договору, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна незамедлительно известить об этом другую сторону в письменной форме.
- 6.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев подряд, Стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения Договора и достижения соответствующей договоренности.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 7.1. Договор может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению Сторон.
- 7.2. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:
- 7.2.1. Арендатор осуществляет пользование Объектом с нарушением условий Договора.
- 7.2.2. Арендатор ухудшает состояние Объекта.
- 7.2.3. Арендатор однократно допускает нарушение сроков внесения предусмотренных настоящим договором платежей в полном размере на срок более чем 5 (пять) календарных дней или двукратно в течение одного календарного года осуществляет внесение предусмотренных Договором платежей не в полном объеме.
- 7.2.4. Арендатор не выполняет условия п.2.2.1 Договора в установленный срок
В случаях одностороннего внесудебного расторжения договора, указанных в п.п. 7.2.1-7.2.4 настоящего пункта, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя о расторжении Договора. Момент получения Арендатором такого уведомления определяется не позднее 7 (семи) дней от даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.
- 7.3. Договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:
- 7.3.1. Если Объект до его передачи окажется в состоянии, не пригодном для использования по его назначению, установленному Договором;
- 7.3.2. Арендодатель более одного месяца подряд нарушает обязательства, предусмотренные п. 2.1.2. Договора.
- 7.4. Договор может быть расторгнут сторонами в одностороннем внесудебном порядке (п.3 ст.450 ГК РФ) при отсутствии виновных действий другой стороны с предупреждением об этом другой Стороны не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.
- 7.5. При нарушении Арендатором сроков передачи Объекта после прекращения действия Договора, комиссия, назначенная приказом генерального директора Арендодателя, принимает Объект самостоятельно, составляет акт приема-передачи Объекта. В этом случае Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора, находящееся на Объекте.
- 7.6. Расторжение или истечение срока Договора не освобождает Арендатора от обязанностей погашения задолженностей по арендной плате, пени, штрафов.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. По всем вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

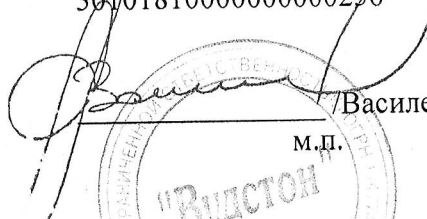
- 8.2. Все споры, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, подлежат урегулированию, в первую очередь, путем переговоров. В случае если Стороны не достигнут согласия, споры разрешаются в Арбитражном суде г.Москвы.
- 8.3. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 8.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они составлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями и заверены печатями обеих сторон.
- 8.5. Все уведомления по Договору составляются надлежащим образом и направляются по указанному в Договоре адресу.
- 8.6. Стороны обязаны соблюдать конфиденциальность в отношении информации, ставшей им известной в результате заключения и исполнения договора. Условия конфиденциальности не распространяются на информацию, которая не может быть отнесена к категории коммерческой тайны, а также по своему характеру предназначена для использования третьими лицами.

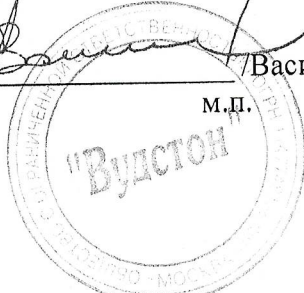
9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

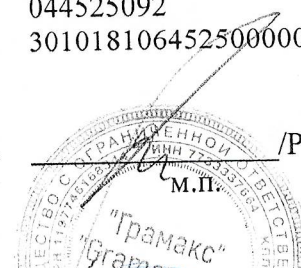
- 9.1. Указанные ниже приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:
- 9.1.1. Приложение 1. Акт приема-передачи Объекта
- 9.1.2. Приложение 2. План Объекта

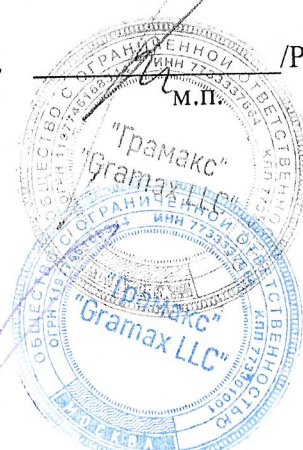
10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона	Арендодатель	Арендатор:
Наименование	ООО «ВУДСТОН»	ООО «Грамакс»
ОГРН	1147748138559	1197746168344
Адрес	125481, Москва, ул.Фомичёвой, д.5, к.2	125481 г. Москва, ул. Фомичёвой, д 5,к2, помещение 2, офис 15
Адрес для корреспонденции	Тот же	Тот же
ИНН	7733186045	7733337664
КПП	773301001	773301001
Расчетный счет	40702810697220000061	40702810570010133487
Наименование банка	ПАО «РОСБАНК»	Московский филиал АО КБ «Модульбанк»
БИК	044525256	044525092
Кор. счет	30101810000000000256	30101810645250000092



М.П. /Василечко И.З.




М.П. /Рукhis В.




Приложение
к Договору аренды № 03,
от «03» сентября 2023

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Фомичевой, д.5, к.2

г.Москва

«03» сентября 2023 г.

Настоящий Акт приёма-передачи нежилых (*офисных*) помещений удостоверяет, что ООО «ВУДСТОН», в лице Генерального директора Василечко Игоря Зеноновича, действующее на основании Устава, с одной стороны, передаёт, а

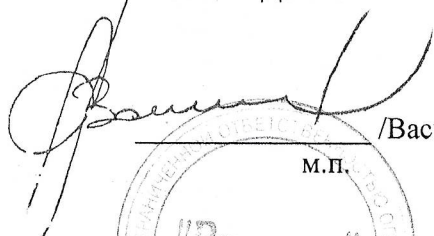
ООО «Грамакс» принимает с 03.09.2023 г. Объект нежилого помещения (*далее «Объект»* помещение II, офис № 15, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Фомичевой, д.5, к предоставленный по Договору аренды № 03/09 от 03.09.2023 г. между ООО «ВУДСТОН» и ОС «Грамакс» (*далее «Договор»*).

Состояние Объекта: полностью соответствует условиям Договора.

ООО «Грамакс» не имеет каких-либо претензий к ООО «ВУДСТОН» в отношении Объекта.

От Арендодателя:

Генеральный директор
ООО «ВУДСТОН»

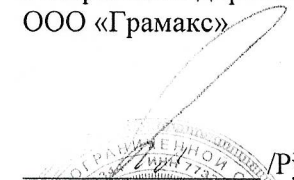

М.П. "Вудстон"

/Василечко И.З./

КОПИЯ ВЕРНА

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Грамакс»


М.П. "Грамакс" Gramax LLC

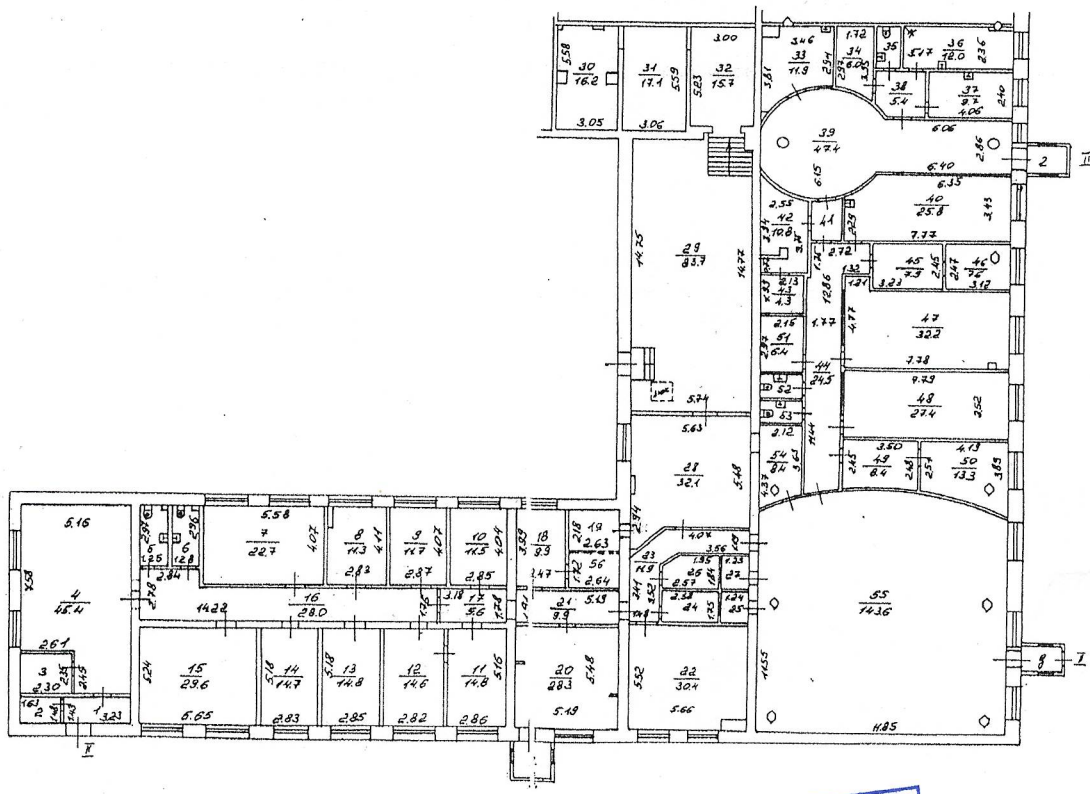
/Рукшис В./

ПЛАН ОБЪЕКТА

расположенного по адресу: г. Москва, Фомичевой, д.5, к.2

г.Москва

«03» сентября 2023 г.

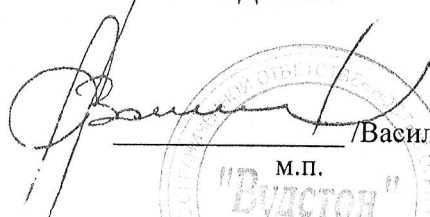
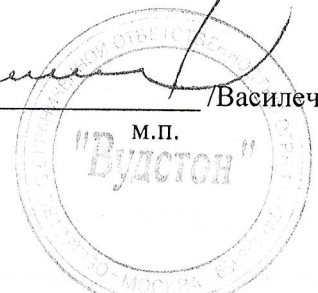


Описание арендуемых помещений:
Пом.№ 2, офис №15 площадью 29.6 кв.м.

КОПИЯ ВЕРНА

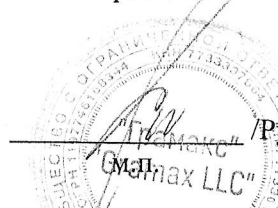
От Арендодателя:

Генеральный директор
ООО «ВУДСТОН»


Василечко И.И./
М.П.


От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Грамакс»


Рукхис В./
М.П.
