

ДОГОВОР № 3006/2023/Ф
аренды нежилого помещения

г.о. Балашиха Московской области

«02» июня 2023 г.

Косенков Михаил Николаевич, гражданин РФ паспорт 46 06 №422469, выдан 23.03.2004г., отделом милиции Балашихинского УВД Московской области, код подразделения 503-003, адрес регистрации: Россия, МО, г. Балашиха, Московский бульвар, д.1/13 кв.155), именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и

Физическое лицо Куликов Павел Владимирович, гражданин РФ, паспорт 46 19 №728963, выдан 27.06.2020г., код подразделения: 500-164, ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, адрес регистрации: М.О., г.Лосино-Петровский, ул.Пушкина, дом 15, кв.18, именуемый в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, заключили настоящий договор аренды нежилого помещения, далее - Договор, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за арендную плату во временное владение и пользование нежилого помещения (далее именуемое – Помещение) с кадастровым номером 50-50-15/047/2011-326, находящегося по адресу: Московская область, г.о.Балашиха, ул. Майкла Лунна, д. 5, пом.138Н, площадью 92,7 кв.м., согласно поэтажного плана Помещения (Приложение №2 к настоящему Договору), в состоянии, описанном в акте приема-передачи нежилого Помещения (Приложение №1 к настоящему Договору), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Помещение предоставляется Арендатору для размещения офиса. Арендатор будет нести всю ответственность за нарушение норм действующего законодательства.

1.3. Изменение целевого назначения используемых помещений допускается при наличии письменного согласия Сторонами.

1.4. Предоставляемое в аренду Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 октября 2013 года сделана запись регистрации №50-50-15/047/2011-326, Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕ №877589 от 14.10.2013г.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами. Срок аренды устанавливается с 02 июня 2023 по 31 декабря 2023 года.

2.2. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

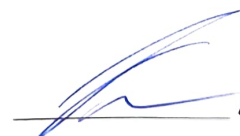
3.1. Передача Помещения производится по Акту приема-передачи с отражением в нём технического состояния нежилого помещения, данных по показаниям счетчиков ГВС И ХВС, электроэнергии, а также с приложением фото фиксации, в течение 2 (двух) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

3.2. По истечении срока действия Договора или при его досрочном прекращении возврат Арендатором Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи в последний день срока действия Договора или в день прекращения Договора.

3.3. Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение в состоянии, соответствующем Акту приема-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору) (с учетом нормального износа), вместе с неотделимыми улучшениями Помещения, произведенными Арендатором в течение срока действия Договора.



Арендодатель



Арендатор

Арендатор пишет заявление на отдельные улучшения, а Арендодатель согласовывает, также в заявление будет указано, что улучшения принадлежат Арендатору, в случае демонтажа отдельных улучшений, Арендатор восстанавливает участок, где находились данные улучшения.

При прекращении (расторжении) договора, в том числе досрочном, Арендатор обязан освободить всё помещение от любого имущества (своего, субарендаторов, третьих лиц и др.) в последний день срока действия Договора. При уклонении от освобождения или превышении установленного срока

Арендодатель имеет право своими силами или с привлечением третьих лиц самостоятельно освободить помещение от любого имущества. При этом никакой ответственности за сохранность имущества, в том числе за порчу, утрату, уничтожение и другой, Арендодатель не несет.

3.4. В случае существенного ухудшения состояния Помещения, не подпадающего под понятие нормального износа, Арендатор при освобождении Помещения обязан провести текущий ремонт, либо компенсировать Арендодателю стоимость текущего ремонта.

3.5. Акт приема-передачи Помещения является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Обеспечить Арендатору возможность беспрепятственного владения и пользования Помещением в соответствии с его назначением согласно п.1.2. Договора;

4.1.2. Незамедлительно информировать Арендатора о ставших ему известных любых повреждениях или разрушениях Помещения, в результате которых Помещению может быть причинен существенный ущерб, несовместимый с дальнейшим использованием Помещения в соответствии с его назначением согласно п.1.2. Договора.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Принять у Арендодателя Помещение в состоянии, описанном в настоящем Договоре и Акте приема-передачи в срок, указанный в п. 3.1. настоящего Договора.

4.2.2. Вносить арендную плату и оплату коммунальных услуг в сроки, установленные Договором;

4.2.3. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.2. Договора;

4.2.4. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором Помещения, внутренних дворов Здания и мест общего пользования; содержать Помещение в исправности и соответствующем противопожарном и санитарном состоянии, соблюдать технические, градостроительные и противопожарные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями;

4.2.5. В случае механического повреждения Арендатором имущества, сетей теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения производить за свой счет ремонт; эксплуатировать Помещение в соответствии с принятыми нормами эксплуатации;

4.2.6. Не производить никаких прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, улучшений, перепланировок и переоборудования Помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

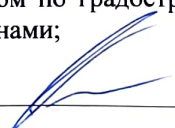
В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещение приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При получении согласия Арендодателя на проведение указанных работ Арендатор, в случаях, предусмотренных законодательством, обязан произвести все необходимые согласования (узаконивание) с уполномоченными органами;

4.2.7. Производить за свой счет текущий ремонт Помещения, в случае существенного ухудшения его технического состояния действиями Арендатора (Для определения состояния помещения необходимо руководствоваться фото фиксацией, отображающей техническое состояние Помещения на момент заключения Договора. ;

4.2.8. Освободить Помещение в связи с аварийным состоянием конструкций Здания (или его части), постановкой Здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами;

 Арендодатель

 Арендатор

4.2.9. При прекращении Договора сдать Помещение Арендодателю в исправном состоянии, с учетом нормального износа, по Акту приема-передачи. Для определения исправного состояния помещения необходимо руководствоваться фото фиксацией, отображающей техническое состояние Помещения на момент заключения Договора.

В случае существенного ухудшения состояния Помещения Арендатор при освобождении Помещения обязан провести текущий ремонт, либо компенсировать Арендодателю стоимость текущего ремонта.

4.2.10. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения, в том числе, обеспечить незамедлительный доступ в Помещение работников ремонтно-эксплуатационных и аварийно-технических служб, принимать меры к сохранению своего имущества.

4.2.11. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, немедленно сообщить об этом Арендодателю. При аварии внутренних, тепло-, энерго- и других сетей принимать все необходимые оперативные меры по ее устранению и уменьшению возможных последствий. В случае возникновения аварийных ситуаций, в том числе не в Помещениях, обеспечивать, при необходимости, беспрепятственный доступ в Помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб, а также специалистов Арендодателя, в присутствии уполномоченного представителя Арендатора.

По факту аварии в разумный срок, но не более двадцати календарных дней, устанавливается виновная сторона, Сторонами составляется акт, фиксирующий ущерб, нанесенный в результате аварии, и оцениваются фактически понесенные и документально подтвержденные расходы Арендатора и/или Арендодателя по локализации/ликвидации аварии.

В течение двух рабочих дней с момента установления виновной стороны, Стороны согласовывают сроки, объем и стоимость выполненных работ. При условии, если авария произошла по вине Арендатора, его работников или третьих лиц, находящихся в Помещении с его ведома или по его разрешению, Арендатор самостоятельно устраняет последствия такой аварии либо компенсирует затраты на ее устранение Арендодателю согласно выставленному счету.

Последствия аварий должны быть ликвидированы в разумные сроки, но не позднее истечения срока Договора - для аварий, произошедших в последний месяц действия Договора;

4.2.12. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя, по предварительному согласованию и исключительно в рабочее время в присутствии представителя Арендатора, и работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, осуществления контрольных осмотров и технических обследований Помещения.

4.2.13. В случае аварий, произошедших в Здании по вине Арендатора и приведших к ухудшению состояния Помещения, незамедлительно информировать Арендодателя, городские эксплуатационные службы и нести расходы по ликвидации их последствий за свой счет.

Последствия аварий должны быть ликвидированы в разумные сроки, но не позднее истечения срока Договора - для аварий, произошедших в последний месяц действия Договора.

4.2.14. Двадцатого числа каждого месяца подавать Арендодателю показания водо, энерго-счетчиков.

5. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ВЫВЕСКИ

5.1. Арендатор может по письменному согласованию с Арендодателем разместить вывеску со своим торговым наименованием и наименованием вида продаваемых товаров (оказываемых услуг) в Помещении, на Здании, на наружной стороне Помещения. Арендодатель не вправе ограничивать Арендатора по стилистике и дизайну написания названия, наименования вида деятельности.

Вывески должны соответствовать требованиям, которые установлены для средств наружной рекламы в Московской области.

5.2. Согласование и получение разрешений на размещение наружной рекламы на Здании в соответствующих органах, а также ответственность за неисполнение обязанности по согласованию, возлагается на Арендатора.

 Арендодатель

 Арендатор

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Стороны определили следующий порядок оплаты арендной платы:

Арендная плата устанавливается в размере 45 000,00 (Сорока пять тысяч) рублей 00 копеек за каждый месяц.

Арендатор оплачивает коммунальных услуг за водопотребление, водоотведение, отопление, электроэнергию и вывоз ТБО, рассчитанные по тарифам коммунальных служб на текущий период. Данные услуги оплачиваются отдельно.

6.2. Арендатор осуществляет оплату ежемесячных арендных платежей наличным-безналичным способом, по устному соглашению сторон, Арендодателю в срок не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным, согласно Графика оплаты платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору).

6.3. Также в случае необходимости Арендатор за свой счет оплачивает услуги по пожарной и сторожевой охране Помещения, а также телевизионные и радиообслуживание, интернет, телефонию, при условии, что данные услуги были инициированы Арендатором.

6.4. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы возникают с даты передачи Арендодателем Помещения Арендатору и прекращаются с даты фактического возврата Арендатором Арендодателю Помещения по Акту приема-передачи.

7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке в нижеозначенных случаях:

7.1.1. В случае нарушения Арендатором обязательств по целевому использованию Помещения, установленных п. 1.2. настоящего Договора, при условии неустранения Арендатором соответствующего нарушения в течение 10 (десяти) дней со дня получения им требования Арендодателя об устранении такого нарушения;

7.1.2. В случае неуплаты Арендатором арендной платы полностью или частично и непогашении образовавшейся задолженности в течение 5 (пяти) календарных дней после получения соответствующего письменного требования Арендодателя;

7.1.3. В случае нарушения Арендатором требований п. 4.2.4. настоящего Договора, при условии неустранения Арендатором указанного нарушения в течение 2 (двух) календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя;

7.1.4. В случае несогласованной в письменной форме с Арендодателем сдачи Помещения или его части в поднаем (субаренду), передачи Арендатором своих прав и обязанностей или их части по договору другому лицу и/или лицам (перенаем), передачи любым другим способом Помещения или его части в пользование третьим лицам, использования права аренды Помещения в качестве залога или вклада в уставный капитал третьих лиц, заключения каких-либо сделок, результатом которых может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении Помещения или его части;

7.1.5. В случае изменения Арендатором планировки Помещения или его части без предварительного согласия Арендодателя;

7.1.6. В случае повторного в течение шести месяцев нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 4.2.10. настоящего Договора;

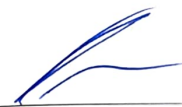
7.2. Реализация права на односторонний отказ от исполнения Договора в случаях, предусмотренных п. 8.1. настоящего Договора, осуществляется путем направления Арендодателем Арендатору соответствующего письменного уведомления об отказе от исполнения Договора с изложением оснований (причин) одностороннего отказа от исполнения Договора. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения Арендатором уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.3. Стороны вправе по взаимному согласию досрочно прекратить действие настоящего Договора.

7.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке при условии письменного уведомления Арендодателя за 1 (один) месяц до такого расторжения. При досрочном прекращении договора, сумма внесенного авансового (обеспечительного) платежа возврату не подлежит.



Арендодатель



Арендатор

7.5. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке при условии письменного уведомления Арендатора за 1 (один) месяц до такого расторжения.

7.6. В случае продления Договора после истечения его срока на неопределенный срок каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону в письменной форме за один месяц до даты прекращения Договора.

7.7. Незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о наступлении следующих событий:

- смена адреса регистрации, замена паспорта и иные обстоятельства, прямо влияющие на исполнение настоящего договора или изменения условий настоящего договора.

7.8. Арендатор не вправе :

7.8.1. Сдавать Помещение (или его часть) в субаренду третьим лицам, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, предоставлять Помещение (полностью или частично) в пользование, а также передавать арендные права по настоящему Договору в залог или вносить в производственный кооператив, заключать иные договоры и совершать иные сделки, следствием которых является переход или какое-либо обременение предоставленных по настоящему Договору прав, только при наличии письменного согласия Арендодателя. При передаче, с согласия Арендодателя, Помещения в субаренду, Арендатор остается ответственным перед Арендодателем за деятельность его Субарендаторов.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, войны, акты, **указы, постановления и официальный режим** государственных органов, препятствующие ведению Сторонами коммерческой деятельности, наложение санкций при условии, что эти обстоятельства сделали невозможным надлежащее исполнение Сторонами обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не могут относиться нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника или отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств.

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1. Условия (содержание) настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а равно любых иных документов, имеющих ссылку на настоящий Договор, конфиденциальны и не подлежат разглашению третьим лицам.

9.2. Стороны предпримут все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о содержании настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, а равно любых иных документов, имеющих ссылку на настоящий Договор.

Каждая из Сторон также обязуется не разглашать третьим лицам информацию, полученную от другой Стороны в связи с исполнением настоящего Договора, в течение всего срока его действия и 1 (один) год после окончания его действия.

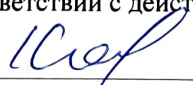
10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

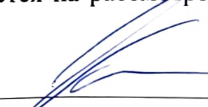
10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, текст которых идентичен; оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу, каждая страница пронумерована и парафирована Сторонами.

10.3. Изменение и дополнение Договора оформляется дополнительным письменным соглашением, которое должно быть подписано надлежаще уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к Договору являются неотъемлемыми его частями.

10.4. Споры, возникающие при исполнении и расторжении Договора, разрешаются путем проведения переговоров, а в случае недостижения согласия, передается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

 Арендодатель

 Арендатор

10.5. К настоящему договору прилагается:
-Акт приема-передачи;

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ, ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

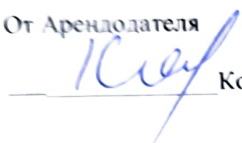
Косенков Михаил Николаевич, гражданин РФ паспорт 46 06 №422469, выдан 23.03.2004г.,
отделом милиции Балашихинского УВД Московской области, код подразделения 503-003,
адрес регистрации: Россия, МО, г. Балашиха, Московский бульвар, д.1/13 кв.155

Арендатор:

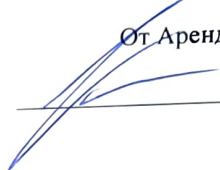
Куликов Павел Владимирович, гражданин РФ, паспорт 46 19 №728963, выдан
27.06.2020г., код подразделения: 500-164, ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ,
адрес регистрации: М.О., г.Лосино-Петровский, ул.Пушкина, дом 15, кв.18.

ПОДПИСИ СТОРОН:

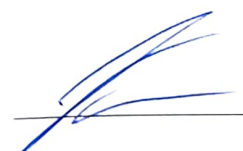
От Арендодателя


Косенков М.Н.

От Арендатора:


Куликов П.В.


Арендодатель


Арендатор