

Договор № 13/СМ/23
аренды нежилого помещения

г. Москва

«01» июня 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Романчук Олеси Васильевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТЕРРУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сазоненко Антона Валерьевича, с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду:

- комнату № 21 (двадцать один) общей площадью 36,0 кв. м, расположенную на 3-м этаже помещения 1 по адресу: г. Москва, улица Ижорская, д. 5.
- комнату № 1 (один) общей площадью 28,2 (двадцать восемь целых два десятых) кв.м., расположена в здании на 1-м этаже, помещение 1, стр. 3, по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, д. 5 (далее по тексту – «Помещение»)
- нежилые помещения (гаражи) – некапитальное строение общей площадью 298 (двести девяносто восемь) кв.м., расположены по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, д. 5.

Арендатор вправе использовать часть земельного участка площадью 740 (семьсот сорок) кв.м., общей площадью 33 078,00 кв.м., кадастровый номер участка 77-09-2014-015, адрес земельного участка: г. Москва, улица Ижорская, д. 5, без выдела участка в натуре, для доступа к Помещению и парковки автомобилей.

Расположение Помещений обозначено на выкопировке из поэтажного плана (Приложение № 1-1).»

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.3. Сдача Арендатору Помещения не влечет за собой передачу права собственности на него и права выкупа арендованного помещения.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Помещения не находятся под арестом, в залоге у третьих лиц, не являются предметом спора, а также не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, в отношении Арендодателя не имеется каких-либо запретов или ограничений на распоряжение Помещениями.

1.5. Помещение передается в аренду и используется Арендатором для проведения ремонтных работ. Помещение предоставляется без права его передачи в последующую субаренду.

1.6. Арендатор ознакомлен с состоянием Помещений. Арендатор подтверждает, что Помещения могут использоваться исключительно в рамках «Разрешенного использования» согласно целевому назначению, указанному в п.1.5.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Арендная плата за помещение, указанное в п.1.1. Договора, состоит из постоянной и переменной частей.

2.1.1. Размер постоянной части арендной платы составляет **525 800 (Пятьсот двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем, упрощенной системы налогообложения.

Постоянная часть арендной платы вносится Арендатором **авансовым платежом не позднее 5 (пятого) числа** текущего месяца аренды путем безналичного перечисления на банковский счет Арендодателя. Основанием уплаты арендной платы является настоящий Договор.

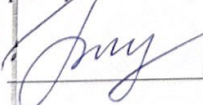
2.1.2. **Размер переменной части арендной платы** рассчитывается исходя:

- из фактических затрат, понесенных Арендодателем при оплате потребленных Арендатором коммунальных услуг: по фактическому потреблению и действующим нормативным расценкам в соответствии с показаниями приборов учета с 25% надбавкой, либо, если приборы учета в Помещении не установлены – пропорционально арендуемой площади по следующей формуле: отношение площади арендуемых помещений к общей площади зданий, поочередно умножается на общую сумму затрат по каждому виду потребленных в здании коммунальных услуг для которых в Помещении не установлены приборы учета, полученные результаты увеличиваются на 25%, а затем суммируются (в том числе с суммами, полученными при расчете коммунальных услуг, для которых установлены приборы учета).

Оплата за переменную составляющую арендной платы производится по факту на основании выставленного Арендодателем счета путем безналичного перечисления на банковский счет Арендодателя, в течение 3 (трех) банковских дней, с момента выставления счета на электронную почту Арендатора, указанную в настоящем договоре.

2.2. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на банковский счет Арендодателя.

2.3. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, в одностороннем порядке в течение срока действия настоящего договора, но не более одного раза в год, с обязательным письменным уведомлением Арендатора не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до даты, с которой применяется измененный размер арендной платы. В случае несогласия Арендатора с измененным размером арендной платы настоящий договор подлежит досрочному расторжению. Под «несогласием» стороны понимают одно или несколько из перечисленных действий Арендатора: письменный отказ в течение пяти рабочих дней с момента получения уведомления либо отсутствие ответа на него в течение указанного срока, отсутствие платежа в измененном размере либо совершение платежа в размере меньше, чем измененный.

 /Арендодатель/

 /Арендатор/

2.4. Обеспечительный платеж устанавливается в размере **525 800 (Пятьсот двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек.**

2.4.1. Обеспечительный платеж вносится на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

2.4.2. Акт приема-передачи Помещения подписывается только после полной оплаты суммы обеспечительного платежа, указанного в п. 2.4 настоящего Договора.

2.5. Арендодатель вправе производить удержания из полученной им суммы обеспечительного платежа в следующих размерах:

а) не полученной постоянной или переменной арендной платы в течение 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода после установленной даты платежа;

б) сумм убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения Помещений или Здания, или имущества (а также любых их частей), произошедших по вине Арендатора, или понесенных Арендодателем в результате иных нарушений Арендатором своих обязательств по настоящему договору;

2.6. В случае удержания суммы обеспечительного платежа, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о совершении удержания суммы, либо части суммы, обеспечительного платежа. Уведомление должно быть направлено Арендатору в течение 14 дней с даты осуществления удержания Арендодателем и должно содержать информацию о причине удержания и дате, когда было произведено удержание.

2.7. Арендатор в течение 5 (пяти) дней после получения уведомления выплачивает Арендодателю указанную в счете сумму, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа.

2.8. В случае окончания срока действия Договора и отказа Сторон от продления договора и при надлежащем исполнении сторонами обязательств, предусмотренных настоящим договором, при условии полной оплаты обеспечительного платежа и достаточного для погашения всех причитающихся к уплате платежей по настоящему договору, до момента передачи Помещения по акту приема-передачи Арендодателю арендуемого Помещения, обеспечительный платеж, либо его часть подлежит зачету в качестве платежа за последний месяц аренды помещения.

3. СРОК АРЕНДЫ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор аренды заключен на Срок аренды, начинающийся с даты подписания Акта приема-передачи помещения на срок **11 месяцев.**

3.2. Срок аренды не будет автоматически продлеваться или возобновляться, и Стороны не будут иметь каких-либо преимущественных прав в отношении заключения договора аренды на Помещение в силу закона (Арендатор не будет иметь преимущественного права на подписание договора аренды на новый срок согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3.3. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя путем направления Арендатору письменного уведомления не менее, чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения.

3.4. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (в результате чего настоящий Договор считается расторгнутым) путем направления письменного уведомления Арендатору не позднее, чем за 5 (пять) дней до даты предполагаемого расторжения, в следующих случаях:

- если платежи арендной платы или ее части или любых других сумм, подлежащих уплате Арендатором по настоящему Договору аренды, просрочены на 10 (десять) или более календарных дней;
- если Арендатор не исполняет или ненадлежащим образом исполняет обязательство по внесению или пополнению Обеспечительного Платежа;
- если Арендатор осуществляет нецелевое использование Помещения и не исполняет требования Арендатора по устранению выявленных нарушений в течение 5 (пяти) календарных дней с даты направления такого уведомления;
- если Арендатор без согласия Арендодателя передал помещения или их часть во владение и/или пользование третьему лицу;
- если Арендатор ухудшает состояние Помещений;
- если Арендатор не исполняет нормы по противопожарной и электротехнической безопасности;
- если Арендатор не исполняет требования Арендодателя по устранению выявленных нарушений в течение 5 (пяти) календарных дней с даты направления такого требования.

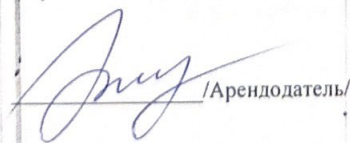
4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. предоставить в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и внесения обеспечительного платежа в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора Помещение по акту приема-передачи и обеспечить Арендатору возможность пользоваться им.

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1. Арендодатель либо его полномочные представители имеют право на вход в Помещение, указанное в п. 1.1 настоящего договора, с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации. Осмотр может производиться в любое время с 9 до 18 часов в рабочие дни в присутствии Арендатора, а в случае аварийной ситуации, которая может повлечь нарушение сохранности и целостности Помещения – в любое время суток.

 /Арендодатель/

 /Арендатор/

4.2.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы либо сроков по оплате коммунальных услуг на срок более 5 (пяти) рабочих дней от даты оплаты определенной настоящим Договором, Арендодатель вправе, по истечению определенного в данном пункте Договора пятидневного срока, в соответствии со ст. 328 ГК приостановить исполнение своего обязательства по предоставлению в пользование арендуемого Помещения путем ограничения права пользования Арендатором Помещения.

4.3. Арендатор обязан:

4.2.1. использовать арендуемое Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.5 настоящего Договора;

4.2.2. соблюдать пропускной внутриобъектовый режим в зданиях, помещениях, осуществлять проход/проезд на территорию сотрудников и посетителей только через оборудованные входы, предоставлять списки постоянных сотрудников в службу администрирования арендодателя, оформлять пропуск в соответствии с Положением о пропускном и внутриобъектовом режиме работы (Приложение №2 к Договору);

4.2.3. соблюдать требования пожарной безопасности, в том числе Правила противопожарного режима в РФ, техники безопасности, правила пользования электрической и тепловой энергией, охраны окружающей среды, правила устройства и безопасной эксплуатации производственного и иного оборудования, использовать арендуемое имущество в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, здания, Правила технической эксплуатации электроустановок ПУЭ, ПТЭЭП, санитарные и другие правила по эксплуатации и содержанию помещений как в арендуемых помещениях, так и в помещениях общего пользования;

4.2.4. оборудовать (в случае необходимости) арендуемое Помещение за свой счет устройствами систем обнаружения пожара, оповещения при пожаре, автоматическими и (или) автономными установками пожаротушения и иными средствами пожаротушения, необходимыми табличками и схемами запасных выходов;

4.2.5. назначить приказом по организации ответственного за противопожарную безопасность Помещения и ответственного за эксплуатацию электроустановок (при наличии). Копию приказа с указанием Ф.И.О. и номера телефона ответственного лица предоставить Арендодателю в течение пяти рабочих дней с момента заключения Договора или смены ответственного лица;

4.2.6. обеспечить соблюдение требований и норм экологического законодательства РФ, а так же нести ответственность за негативное воздействие на окружающую среду;

4.2.7. организовать вывоз и утилизацию отходов, осуществить транспортировку и передачу на утилизацию отработанных ртутьсодержащих, энергосберегающих ламп, образующихся в ходе осуществления трудовой деятельности. Образовавшиеся в ходе хозяйственной деятельности отходы являются собственностью Арендатора. Согласовать с Арендодателем места временного сбора и размещения бытовых отходов;

4.2.8. не производить переоборудование, перепланировку и ремонт арендуемых Помещений, без письменного согласия Арендодателя;

4.2.9. вносить арендную плату в размере и срок, установленные разделом 2 настоящего Договора;

4.2.10. передать Арендодателю по истечении срока действия Договора арендуемое Помещение в течение 2-х рабочих дней с момента окончания срока аренды по акту приема-передачи и произвести все платежи, предусмотренные настоящим Договором, при этом, арендованное Помещение должно быть передано Арендодателю в том же состоянии, в котором оно было передано в Аренду с учетом нормального износа; под нормальным износом подразумевается отсутствие явных повреждений конструктивных элементов Помещения (Здания): ям, выбоин стен и пола, инженерных сетей и коммуникаций и оборудования, переданного по Договору и находящегося в работоспособном состоянии.

4.2.11. Арендатор обязан заключить на весь срок действия Договора аренды Договор страхования арендуемого Помещения от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения Имущества в пользу Арендодателя (выгодоприобретателя по договору страхования). Объектом страхования являются имущественные интересы Арендатора (страхователя) и Арендодателя (выгодоприобретателя), связанные с утратой (гибелью), недостачей или повреждением имущества, находящегося во владении и/или пользовании Арендатора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРА

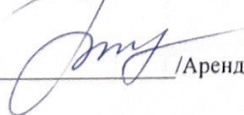
5.1. В случае нарушения сроков оплаты Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,1 % от неоплаченной суммы месячной постоянной и переменной части арендной платы за каждый день просрочки. Неустойка подлежит оплате Арендатором в течение пяти рабочих дней с даты выставления счета Арендодателем.

5.2. Стороны пришли к обоюдному решению не начислять и не требовать уплаты от другой стороны процентов, регламентированных ст. 317.1 ГК РФ.

5.3. В случае задержки освобождения Помещений после окончания срока аренды, или после даты расторжения Договора по причинам, не связанным с действиями (бездействием) Арендодателя, арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату в двойном размере, предусмотренном Договором, за весь период до даты фактического освобождения Помещений. При этом, в случае, если в течение Срока аренды размер арендной платы изменялся, то для исчисления такого двойного размера, за основу принимается наибольший размер арендной платы, применявшийся в течение Срока аренды. Оплата производится в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты соответствующего письменного требования Арендатора.

5.4. В случае расторжения настоящего Договора по вине Арендатора, Арендодателю выплачивается неустойка в размере месячной арендной платы.

5.5. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, предусмотренного Договором (задержка платежа сроком более, чем на десять банковских дней), Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора

 /Арендодатель/

 /Арендатор/

досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два последующих месяца. Основание п.5 ст. 614 Гражданского Кодекса РФ.

5.6. Все споры, связанные с настоящим Договором, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы. Соблюдение претензионного порядка обязательно. При этом, Сторона, открывшая претензионный порядок может обратиться в судебные органы, до истечения 30 – дневного срока, установленного АПК РФ, с момента передачи/отправки претензии другой Стороне.

6. ДЕЙСТВИЯ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно в течение 3 (трех) дней известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору и представить документ, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства продлятся более 2-х месяцев, Стороны вправе прекратить действие Договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Любые предлагаемые изменения и дополнения к Договору оформляются отдельными письменными Соглашениями, которые с момента подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.2. Арендатор в праве разместить вывеску организации, рекламу на наружной части арендуемого Помещения только с письменного согласия Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон Договора.

7.4. Текст Договора, любые изменения условий Договора, а также дополнения к настоящему Договору действительны при условии, только если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями, и с момента подписания обеими сторонами являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.5. Стороны договорились о том, что документация, которой они будут обмениваться в процессе выполнения настоящего Договора, затрагивающая условия Договора, переданная посредством электронной почты, указанной в гл. 8 настоящего Договора, признаётся имеющей юридическую силу. При этом, обмен оригиналами документов происходит в течении 10 (Десяти) календарных дней с момента отправления их в электронном виде.

7.6. «Стороны» обязаны извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, уполномоченных лиц, банковских реквизитов, номеров телефонов, факсов, адреса электронной почты, указанной в Договоре в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты таких изменений.

7.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение №1 выкопировка из поэтажного плана;

Приложение №2 Положение о пропускном и внутриобъектовом режиме работы

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Мегapolis»
ИНН 6163207531 КПП 774301001
ОГРН 1176196057982

Юридический адрес: 125599, город Москва, улица
Ижорская, дом 5, помещение 4/1, комната 9
р/с 40702810407180000251
Ростовский РФ АО «Россельхозбанк» г. Ростов-на-Дону
к/с 30101810800000000211
БИК 046015211

e-mail: katrina76@mail.ru
tourist@yandex.ru

Генеральный директор

/О. В. Романчук/

Арендатор:

ООО «ТЕРРУС»
ИНН 7727445140 КПП 772701001
ОГРН 1207700189300

Юридический адрес: 117452, г. Москва, б-р
Черноморский, д. 17, корп. 1, эт. 5, помещение 1,
комната 211
р/с 40702810502500068230 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК
ОТКРЫТИЕ» г. Москва
корр./сч. 30101810845250000999
БИК 044525999
e-mail: terrus-info@yandex.ru
тел/факс: +7(995)791-02-02

Генеральный директор

/А.В. Сазоненко/

/Арендодатель/

/Арендатор/

**Акт приема-передачи нежилого помещения
к Договору № 13/СМ/23 аренды нежилого помещения от 01.06.2023 г.**

г. Москва

«01» июня 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Романчук Олеси Васильевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТЕРРУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сазоненко Антона Валерьевича, с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Акт приема-передачи помещения о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды нежилого помещения № 13/СМ/23 от 01.06.2023 года, Арендодатель передал, а Арендатор принял:

- комнату № 21 (двадцать один) общей площадью 36,0 кв. м, расположенную на 3-м этаже помещения 1 по адресу: г. Москва, улица Ижорская, д. 5.
- комнату № 1 (один) общей площадью 28,2 (двадцать восемь целых два десятых) кв.м., расположена в здании на 1-м этаже, помещение 1, стр. 3, по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, д. 5 (далее по тексту – «Помещение»)
- нежилые помещения (гаражи) – некапитальное строение общей площадью 298 (двести девяносто восемь) кв.м., расположены по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, д. 5.

2. На момент сдачи несущие и ограждающие конструкции Помещения, все коммуникации, обеспечивающие работоспособность, находятся в исправном состоянии.

3. Претензий к Арендодателю по состоянию передаваемого Помещения Арендатор не имеет, Помещение соответствует санитарным и техническим требованиям.

4. Состояние Помещения (с учетом нормального износа) на момент подписания Акта:

(описать реальное состояние, в котором находится «Помещение» на дату передачи)

5. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:**ООО «Мегаполис»**

ИНН 6163207531 КПП 774301001

ОГРН 1176196057982

Юридический адрес: 125599, город Москва, улица

Ижорская, дом 5, помещение 4/1, комната 9

р/с 40702810407180000251

Ростовский РФ АО «Россельхозбанк» г. Ростов-на-Дону

к/с 30101810800000000211

БИК 046015211

e-mail: antonova.ekaterina76@mail.ru

auproust@yandex.ru

Генеральный директор

/О. В. Романчук/

Арендатор:**ООО «ТЕРРУС»**

ИНН 7727445140 КПП 772701001

ОГРН 1207700189300

Юридический адрес: 117452, г. Москва, б-р

Черноморский, д. 17, корп. 1, эт. 5, помещение 1,

комната 211

р/с 40702810502500068230 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК

ОТКРЫТИЕ» г. Москва

к/с 30101810845250000999

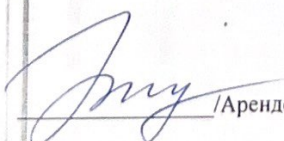
БИК 044525999

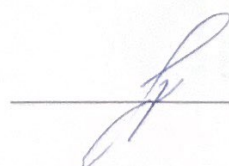
e-mail: terrus-info@yandex.ru

тел/факс: +7(995)791-02-02

Генеральный директор

/А.В. Сазоненко/

 /Арендодатель/

 /Арендатор/