

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № ДА-22122021

г. Москва

ЭКЗЕМПЛЯР
ООО «ПКФ «МЕТИНВЕСТ-СЕРВИС»
109428, г. МОСКВА, РЯЗАНСКИЙ ПРОСПЕКТ
Д. 10 СТР. 18 КОМНАТА А 1.1
ТЕЛ: 8-495-272-07-55

«22» декабря 2021г.

Индивидуальный предприниматель Кагойянц Карен Львович, именуемый далее по тексту «Арендодатель», действующий на основании ОГРНИП 318774600322838 от 18.06.2018г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма "МЕТИНВЕСТ-СЕРВИС"», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице генерального директора Гагуа Давида Мерабовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно и по отдельности именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование помещение (далее – «Помещение»), назначение: нежилое, фактическая общая площадь 252 кв.м. (согласно выписки из ЕГРН на 15.12.2021г. составляет 213,7 кв.м.), этаж: 8, адрес (местонахождение): г. Москва, проспект Рязанский, дом 10, стр. 18, помещение 44/8, кадастровый номер: 77:04:0002006:16824.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10 июля 2018 года сделана запись регистрации № 77:04:0002006:16824-77/004/2018-2.

1.3. Помещение передается Арендодателем Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель гарантирует, что:

- обладает правами на заключение настоящего Договора;
- на момент заключения настоящего Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует соглашений на предмет передачи Помещения во владение и/или пользование, либо иного его отчуждения или передачи в пользу третьих лиц;
- в течение всего срока действия настоящего Договора в отношении Помещения не будет существовать каких-либо иных соглашений с третьими лицами на предмет передачи Помещения во владение и/или пользование, либо передачи в пользу третьих лиц;
- на момент заключения настоящего Договора Помещение никому не отчуждено, не заложено, в споре и под арестом (запретом) не состоит, не обременено правами третьих лиц, в доверительное управление или в аренду не передано, не является предметом какого-либо обязательства;
- на Помещение не обращено взыскание;
- к Помещению не применены меры по обеспечению иска;
- Помещение поставлено на кадастровый учет и имеет отдельный кадастровый номер.

2. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА В АРЕНДУ

2.1. В течение 2 (два) календарных дней с даты заключения Сторонами настоящего Договора Арендодатель обязан передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи, а Арендатор принять Помещение.

2.2. Настоящий договор заключен сроком на 11 (одиннадцать) месяцев и вступает в силу с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендодателем Арендатору.

2.3. Настоящий договор, по истечении срока, указанного в пункте 2.2. Договора, при отсутствии возражений со стороны Арендатора автоматически возобновляется на аналогичный срок 11 (одиннадцать) месяцев на тех же условиях. При пролонгации (возобновлении) настоящего Договора на новый срок Передаточный акт не составляется.

Арендодатель

Арендатор

2.4. Арендодатель подтверждает, что Арендатор имеет перед всеми третьими лицами преимущественное право на пролонгацию Договора на новый срок, при прочих равных условиях.

2.5. Передача Помещения Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи, который составляется в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для Сторон, заверяется подписями и печатями Сторон.

2.6. При расторжении настоящего Договора в связи с окончанием срока аренды или при досрочном расторжении Договора, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором они были приняты Арендатором, с учетом нормального износа и неотделимых улучшений, произведенных Арендатором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Входить в Помещение в часы работы Арендатора с целью технического обслуживания инженерных систем по мере необходимости с обязательным предварительным уведомлением не менее чем за 2 (два) рабочих дня и не чаще одного раза в месяц с целью мониторинга состояния Помещения. При этом Арендодатель не должен нарушать хозяйственную деятельность Арендатора.

3.1.2. Не чаще одного раза в месяц входить в Помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства. Осмотр производится в присутствии представителей Арендатора в течение часов работы Арендатора, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора.

Кроме того, представители Арендодателя имеют право доступа в Помещение в любое время при аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или грозящем нанести ущерб Помещению или Зданию, при этом Арендодатель обязан незамедлительно поставить в известность представителей Арендатора, а также принять все доступные в соответствующей ситуации разумные меры по сохранности имущества Арендатора, находящегося в Помещении.

3.1.3. При поступлении от Арендатора денежных средств без указания назначения платежа в платежных документах, в количестве, недостаточном для погашения денежного обязательства Арендатора по оплате арендных платежей, полностью зачитывать поступившие денежные средства в следующей очередности:

- в счет погашения основного долга по арендной плате;
- в счет погашения обязательства по восполнению зачтенной суммы Обеспечительного платежа.

3.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные в других статьях Договора и действующим законодательством РФ.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Предоставить Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора, и позволяющем его нормальную и безопасную эксплуатацию. В момент передачи Помещения по Акту приема-передачи Помещение должно быть свободно от принадлежащего Арендодателю или другим лицам имущества, являющегося делимым.

3.2.2. Начиная с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи и на весь период действия настоящего Договора обеспечить Помещение коммунальными услугами, а именно электроэнергией, теплоснабжением, холодным/горячим водоснабжением, канализацией, вентиляцией.

3.2.3. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением, не вмешиваться в его производственную и хозяйственную деятельность, не препятствовать проведению Арендатором согласованных с Арендодателем работ по обустройству Помещения.

3.2.4. С момента передачи Помещения по Акту приема-передачи и в течение всего срока действия настоящего Договора обеспечить (в рамках зависящих от Арендодателя обстоятельств) обеспечить бесперебойное снабжение Помещения холодным, горячим водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением, электроснабжением, вентиляцией, действующей системой

Арендодатель

Арендатор

пожарной сигнализации и оповещения, вывозом ТКО, при необходимости услугами дезинфекции и дератизации, также обеспечить регулярное обслуживание инженерных систем и оборудования.

3.2.5. В целях обеспечения надлежащих условий для эксплуатации Арендатором Помещения в соответствии с Договором заключать, своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями/ управляющей компанией (договоры электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, при необходимости теплоснабжения), своевременно и в полном объеме оплачивать счета за оказанные такими организациями услуги.

3.2.6. В пятидневный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Помещения, его ремонта и переоборудования, а также по просьбе Арендатора предоставлять документы Арендодателя для согласования в установленном порядке произведенных работ по изменению Помещения. Обращение Арендатора, а также ответ Арендодателя должны быть представлены в письменной форме.

3.2.7. Безвозмездно предоставить Арендатору адрес Помещения для регистрации в качестве адреса юридического лица Арендатора в ЕГРЮЛ через органы ФНС России с обязательным предоставлением надлежаще заверенных копий или оригиналов документов необходимых для этого.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации (работы) Помещения, использовать Помещение круглосуточно, ежедневно, включая выходные и праздничные дни. Сотрудники Арендатора, клиенты, посетители имеют право на беспрепятственный доступ в Помещение.

3.3.2. Производить в Помещении перестройку, перепланировку, реконструкцию и прокладку коммуникаций, необходимых для использования Помещения в коммерческих целях исключительно на основании предварительного письменного разрешения Арендодателя, на основании проектов, согласованных с компетентными службами.

3.3.3. Устанавливать в Помещении оборудование, которое Арендатору необходимо для осуществления коммерческой деятельности.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Принять Помещение в аренду в порядке, установленном п.2.1. Договора.

3.4.2. Использовать Помещение исключительно в целях, указанных в п.1.3. Договора, содержать Помещение в порядке, предусмотренном санитарными, противопожарными правилами и правилами эксплуатации установленного в Помещении инженерно-технического оборудования.

3.4.3. Своевременно оплачивать Арендодателю арендную плату, а также иные платежи в размере и в порядке, установленном в разделе 4 Договора.

3.4.4. В случае возникновения аварийных ситуаций, немедленно принять возможные меры к их устранению, незамедлительно информировать о возникновении таких ситуаций Арендодателя, соответствующие эксплуатирующие организации и аварийно-ремонтные службы, обеспечить незамедлительный доступ в Помещение работников эксплуатирующих организаций и аварийно-ремонтных служб. В случае, если указанные аварии произошли по вине Арендатора, то устранение их последствий осуществляется за счет Арендатора.

3.4.5. Обеспечить доступ в Помещение специалистов для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций Помещения, связанного с общей эксплуатацией Здания, в котором находится Помещение.

3.4.6. Назначить лиц, ответственных за противопожарную безопасность, провести инструктаж персонала, установить огнетушители, пожарные щиты, план эвакуации, указатели выхода.

3.4.7. Внести денежные средства в размере **постоянной части арендной платы** в качестве Обеспечительного платежа, указанного в разделе 7 Договора, в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания Договора равными платежами.

3.4.8. В течение 30 календарных дней после прекращения/расторжения Договора и возврата Помещения Арендодателю изменить адрес своего юридического лица совпадающего с адресом Помещения на другой в соответствии с действующим законодательством.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей арендной платы.

4.1.1. Постоянная часть арендной платы оплачивается в следующем размере:

- **252 000, 00 (двести пятьдесят две тысячи) рублей ежемесячно**, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем УСНО, на основании гл. 26.2. Налогового кодекса РФ (далее «НДС не облагается»), исходя из расчета 1 000,00 (одна тысяча) рублей за 1 (один) кв.м. ежемесячно.

4.1.2. Арендодатель предоставляет Арендатору право на проведение подготовительных работ в Помещении на период с даты подписания Акта приема-передачи по «16» января 2022г., за который арендная плата не взимается. Обязательство Арендатор по оплате арендной платы наступает после окончания указанного периода аренды исчисляемого с даты подписания Договора. При этом, Стороны исходят из того, что настоящий Договор является возмездным, и отсутствие у Арендатора обязанности по оплате арендной платы в течение указанного периода с даты подписания указанного Акта, означает не безвозмездное пользование имуществом, а является одним из условий Договора, определяющих в соответствии с пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации порядок, условия и сроки внесения арендной платы.

4.1.3. Оплата производится в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя без выставления Арендодателем счета на оплату.

4.1.4. Арендатор оплачивает первый арендный платеж, включающий в себя сумму арендной платы, указанной в пункте 4.1.1 настоящего Договора, пропорциональную фактическому количеству календарных дней первого месяца аренды за период **с 17.01.2022г. по 31.01.2021г. в размере 121 900 рублей** (сто двадцать одна тысяча девятьсот рублей) **00 копеек**, НДС не облагается, в срок не позднее **21.01.2022г.**, а последующие арендные платежи - ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца аренды. При этом, Арендатор вправе произвести оплату арендной платы за будущие периоды аренды с указанием назначения платежа, а Арендодатель обязан принять её.

Днем оплаты стороны считают дату зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя, указанный в Договоре.

4.1.5. Постоянная часть арендной платы за неполный месяц аренды оплачивается за фактическое количество дней аренды Помещения в соответствующем неполном месяце. В случае если день оплаты выпадает на выходной, праздничный и/или нерабочий день, то оплата производится не позднее последующего рабочего дня после выходного, праздничного и/или нерабочего дня.

4.2. Переменная часть арендной платы включает в себя возмещение расходов Арендодателя на оплату коммунальных, эксплуатационных услуг и осуществляется в следующем порядке:

4.2.1. Расходы на электроснабжение, водоснабжение, водоотведение возмещаются Арендатором по показаниям индивидуальных приборов учета.

4.2.2. Возмещение расходов на отопление, дезинфекцию, дератизацию, вывоз ТКО, обслуживание пожарной и охранной сигнализации, а также возмещение других расходов Арендодателя, связанных с обслуживанием Помещения или Здания, входят в стоимость постоянной части арендной платы и дополнительно Арендатором не возмещаются.

4.2.3. Арендатор производит оплату переменной части арендной платы на основании счетов, выставленных Арендодателем посредством направления на адрес e-mail, мессенджер WhatsApp (далее «электронная связь») или вручением под подпись не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения счета путем внесения соответствующих платежей на счет Арендодателя.

4.2.4. Стороны установили, что обязанность по оплате переменной части арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Акта приема-передачи Помещения в размере и порядке, установленном настоящей статьей Договора.

Арендодатель

Арендатор

5. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Отделимые улучшения Помещения, произведенные за счет Арендатора, являются собственностью последнего.

5.2. Улучшения Помещения, неотделимые без ущерба для указанного Помещения, произведенные с письменного согласия Арендодателя за счет Арендатора, являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат.

5.3. По окончании Договора Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальное состояние, а также возмещения Арендатором каких бы то ни было убытков и оплаты компенсаций для восстановления Помещения в первоначальное состояние, при условии, что Помещение возвращается в состоянии с учетом естественного износа в процессе деятельности Арендатора и с перепланировкой, переоборудованием, проведенными Арендатором с согласия Арендодателя. В случае выявления при осмотре Помещения изменений в перепланировке/переоборудовании Помещения, которые не были согласованы с Арендодателем, Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан провести работы по устранению самовольных перепланировки/переоборудования и привести Помещение в состояние, соответствующее его передаче в аренду.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае просрочки Арендодателем передачи Помещения в аренду, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты пени в размере 0,1% от суммы арендной платы за один месяц за каждый день просрочки передачи Помещения в аренду.

В случае просрочки Арендатором возврата Помещения Арендодателю, последний вправе потребовать от Арендатора выплаты пени в размере 0,1% от суммы арендной платы за один месяц за каждый день просрочки возврата Помещения.

6.3. За просрочку сроков оплаты Арендной платы Арендатор обязуется уплатить Арендодателю пени в размере 0,01% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства.

6.4. В случае, если предоставление коммунальных услуг будет прекращено и/или приостановлено соответствующими снабжающими организациями (коммунальными, эксплуатационными службами) или управляющей компанией Здания в связи с несвоевременной оплатой Арендодателем коммунальных, эксплуатационных услуг, несвоевременным заключением или продлением договоров с обслуживающими организациями/ управляющей компанией при условии полной и своевременной оплаты Арендатором Арендной платы, установленной настоящим договором, Арендодатель обязан уплатить Арендатору пени в размере 0,1 % от суммы Арендной платы за один месяц за каждый день приостановки предоставления вышеуказанных услуг. Арендодатель не несет ответственность за перерыв в подаче коммунальных услуг по вине соответствующих снабжающих организаций (коммунальных служб города).

6.5. Оплата неустойки (штрафы, пени), установленной Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений по Договору, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

6.6. В случае полного или частичного повреждения Помещения и/или Здания в результате виновного действия/бездействия, совершенного Арендатором или привлеченными им третьими лицами, действующими на основании договоров с Арендатором (в том числе подрядчиками), Арендодатель вправе потребовать от Арендатора незамедлительного устранения причиненных повреждений убытков следующем порядке: Арендодатель обязан в течение 24 часов с момента, когда об этом стало известно Арендодателю, направить Арендатору уведомление не позже, чем за 2 (Два) рабочих дня до составления Акта о причиненном ущербе. В случае неявки надлежаще уведомленного Арендатора/его представителя на составление Акта нарушений, Акт о причиненном

ущербе подписывается Арендодателем и в нем делается отметка о том, что Арендатор на составление Акта нарушений не явился и/или отказался его подписывать и о месте и времени составления Акта уведомлен. В Акте о причиненном ущербе в обязательном порядке указываются характер причиненного ущерба в натуральном выражении, и перечень работ, необходимых для восстановления Помещений.

На основе характера ущерба, указанного в Акте о причиненном ущербе Стороны согласовывают перечень работ по восстановлению или расчет компенсации Арендодателю на восстановление поврежденного имущества. Если Стороны в течение двадцати дней с момента причинения ущерба не согласуют объем работ по восстановлению Помещения и(или) размер компенсации, размер компенсации/объем работ по восстановлению подлежит определению независимым оценщиком, услуги которого оплачиваются Сторонами поровну.

6.7. В случае, если Арендатор будет привлечен к административной или иной ответственности вследствие нарушения Арендодателем своих обязательств, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством (как-то соблюдение законодательства о пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности), Арендодатель обязуется возместить Арендатору суммы наложенных на него штрафов и возместить иные убытки, ставшие следствием привлечения Арендатора к ответственности.

Положения настоящего пункта применяются при соблюдении Арендатором следующих условий:

- Арендатор привлек Арендодателя к участию в деле путем обязательного уведомления Арендодателя в течение трех дней с даты получения Арендатором протокола и (или) акта о имевшем место правонарушении и составлении соответствующего уведомления, и предоставил все необходимые документы, имеющие отношение к правонарушению;

- по просьбе Арендодателя, Арендатор обязан оформить доверенность на сотрудника Арендодателя с целью представления интересов Сторон в деле о правонарушении.

6.8. В случае, если Арендодатель будет привлечен к административной или иной ответственности вследствие нарушения Арендатором своих обязательств, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством (как-то соблюдение законодательства о пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности), Арендатор обязуется возместить Арендодателю суммы наложенных на него штрафов и возместить иные убытки, ставшие следствием привлечения Арендодателя к ответственности.

Положения настоящего пункта применяются при соблюдении Арендодателем следующих условий:

- Арендодатель привлек Арендатора к участию в деле путем обязательного уведомления Арендатора в течение трех дней с даты получения Арендодателем протокола и (или) акта о имевшем место правонарушении и составлении соответствующего уведомления, и предоставил все необходимые документы, имеющие отношение к правонарушению;

- по просьбе Арендатора, Арендодатель обязан оформить доверенность на сотрудника Арендатора с целью представления интересов Сторон в деле о правонарушении.

6.9. Арендодатель не несет ответственности за:

6.9.1. перерывы/прекращения и сбои в предоставлении коммунальных услуг, а также любых телекоммуникационных услуг и услуг связи в Здании, если они произошли не по вине Арендодателя;

6.9.2. сохранность имущества Арендатора в Помещении, а также в Здании и на прилегающей территории.

7. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

7.1. Обеспечительный платеж в размере **252 000 (двести пятьдесят две тысячи) рублей 00 копеек**, НДС не облагается, оплачивается Арендатором в течение трех месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Помещения равными платежами по **84 000,00 рублей** и обеспечивает Арендодателю исполнение обязательств Арендатора, в том числе обязанность оплаты Арендной платы, уплаты неустойки, нарушение условий возврата помещения Арендодателю, уплаты расходов по коммунальным услугам, произведенных Арендодателем.

Арендодатель _____

Обеспечительный платеж находится в пользовании Арендодателя после поступления денежных средств.

На сумму обеспечительного платежа не подлежат начислению проценты за время нахождения его у Арендодателя.

7.2. Арендодатель вправе производить удержания из суммы обеспечительного платежа в следующих случаях:

- неисполнения Арендатором обязательств (а равно нарушения сроков их исполнения), по перечислению Арендной платы и возмещения расходов на коммунальные услуги.

Арендодатель осуществляет удержание сумм своих требований из суммы обеспечительного платежа в следующем порядке:

Арендодатель вправе в одностороннем порядке произвести вычет в случае нарушения Арендатором срока исполнения соответствующего обязательства по оплате Арендной платы более чем на 5 (Пять) банковских дней;

Удержание производится на основании соответствующего письменного уведомления Арендодателя об удержании.

7.3. В течение трех рабочих дней с момента удержания средств из Обеспечительного платежа Арендодатель направляет письменное уведомление и счет Арендатору с приложением расчета удержанных сумм.

Арендатор в срок не позднее истечения 10 (Десяти) банковских дней с даты получения уведомления и счета от Арендодателя обязуется возместить Арендодателю вычтенную последним сумму Обеспечительного платежа.

7.4. В случае если Арендатор в течение срока аренды, за который происходит освобождение от арендной платы, досрочно расторгает договор, обеспечительный платеж Арендатору не возвращается.

7.5. В случае заключения Сторонами договора аренды Помещения на новый срок, сумма Обеспечительного платежа, внесенная по настоящему Договору, будет зачтена в качестве Обеспечительного платежа по договору аренды, заключенному на новый срок.

В настоящем пункте под суммой Обеспечительного платежа понимается сумма Обеспечительного платежа, оставшаяся у Арендодателя после всех произведенных им вычетов, если таковые могли быть произведены в соответствии с условиями настоящего договора.

7.6. В случае, если на момент расторжения/прекращения Договора у Арендодателя остается Обеспечительный платеж в части или в полном объеме и все платежи по Договору Арендатором оплачены, то Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами по соглашению Сторон и в ином порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке (без обращения в суд) отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

(а) когда Арендатор существенно ухудшает состояние Помещения, пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

(б) когда Арендатор два и более раз подряд за один календарный год по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит Арендную Плату (или одной из составных частей платы по договору) более 5 (пяти) банковских дней.

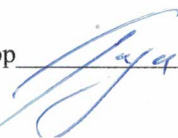
Договор может быть расторгнут Арендодателем по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом только в том случае, если Арендатор был письменно уведомлен Арендодателем о соответствующем нарушении, являющимся основанием для расторжения, и Арендатор не устранил такое нарушение в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения такого уведомления от Арендодателя.

При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, компенсация за неотделимые улучшения Арендатору не выплачивается.

Арендодатель



Арендатор



При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора, согласно настоящему пункту Договора, Арендатор обязан прекратить свою деятельность в Помещении, передать его по Акту приема-передачи Арендодателю не позднее дня расторжения Договора.

В случае, если при прекращении срока действия настоящего Договора, его расторжении или отказе от его исполнения по предусмотренным в нем основаниям Арендатор не вернет Арендодателю Помещение в сроки, предусмотренные Договором, Арендодатель вправе вскрыть Помещение с целью его дальнейшего использования по назначению, описать оставшееся имущество Арендатора (при его наличии) и транспортировать его на собственный склад или иное место с целью хранения. Совершение указанных действий будет свидетельствовать о заключении между Сторонами договора хранения в отношении не вывезенного имущества Арендатора сроком на 30 (Тридцать) рабочих дней, начиная со дня расторжения Договора. В этом случае Арендодатель примет на себя все права и обязанности Хранителя, а Арендатор - Поклажедателя, и к отношениям Сторон, урегулированным настоящим пунктом Договора, будут применяться положения § 1 Главы 47 Гражданского Кодекса РФ. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю расходы, связанные с транспортировкой и хранением имущества, на основании выставленных счетов. Оплата должна быть произведена не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Арендатором счета на оплату.

В случае если до истечения определённого в настоящем пункте Договора срока хранения ни одна из Сторон не заявит о прекращении договора хранения, то договор хранения подлежит продлению на тех же условиях на тот же срок. По истечении 2-х (двух) месяцев Арендодатель имеет право на утилизацию/реализацию имущества.

8.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке (без обращения в суд) отказаться от исполнения настоящего Договора если:

(а) Арендодатель не предоставляет Помещения в пользование Арендатору, либо создаст непреодолимые препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения.

(б) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования. При этом, непригодность Помещения для использования Арендатором, согласно Договору, должна быть очевидной, а при несогласии с этим Арендодателя подтверждена отчетом независимой оценочной компании, выбор которой осуществляется совместно Сторонами с оплатой услуг выбранной компании Арендодателем. При несогласии одной из Сторон с отчетом оценочной компании вопрос о непригодности Помещения для использования Арендатором разрешается Сторонами в судебном порядке.

Договор может быть расторгнут Арендатором по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, только в том случае, если Арендодатель был письменно уведомлен Арендатором о соответствующем нарушении, являющемся основанием для расторжения, и Арендодатель не устранил такое нарушение в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения такого уведомления от Арендатора.

8.4. Расторжение настоящего Договора в соответствии с пунктами 8.2. и 8.3. настоящего Договора производится путем направления соответствующей Стороной уведомления другой Стороне. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора, которая, в любом случае не может быть ранее, чем через 30 (Тридцать) календарных дней с момента отправки такого уведомления соответствующей Стороной.

8.5. Арендатор вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке по собственной инициативе без наличия вины Арендодателя письменно предупредив об этом Арендодателя не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения. При этом сумма Обеспечительного платежа подлежит зачету в счет оплаты арендной платы за последний месяц аренды. При нарушении 30-дневного срока уведомления Обеспечительный платеж засчитывается Арендодателем в качестве неустойки, в зачет арендной платы не идет и Арендатору не возвращается.

8.6. В соответствии с главой 8 настоящего Договора, он может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора по взаимному согласию его Сторон, настоящий Договор прекращается с момента, установленного соглашением о его расторжении. Урегулирование взаимных претензий, если таковые возникнут, будет производиться Сторонами в соглашении о расторжении настоящего Договора.

8.8. Переход права собственности на Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора. При смене собственника арендуемых Помещений Арендодатель обязуется передать все права и обязанности по данному Договору новому собственнику, в том числе и перечисленный Обеспечительный платеж.

8.9. В случае истечения срока аренды или досрочного прекращения настоящего Договора Арендатор обязуется вернуть Помещение Арендодателю не позднее последнего дня срока действия Договора.

8.10. Возврат Помещения Арендодателю оформляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8.11. Неисполнение Арендатором обязательств по возврату Помещения в установленный Договором срок влечет применение к Арендатору ответственности в соответствии с настоящим Договором.

Возврат Помещения после прекращения Договора производится в состоянии, которое было на момент окончания работ по ремонту Помещения Арендатором. При этом Арендодатель не выплачивает компенсацию затрат, понесенных при проведении ремонта Арендатором.

8.12. При уклонении Арендатора от освобождения и передачи Помещения Арендодателю при прекращении Договора, Арендодатель вправе применить следующие меры:

- прекратить доступ владельцев, руководства, работников Арендатора, а также представителей его контрагентов в Помещение;

- прекратить внос в Помещение и вынос из него принадлежащих Арендатору и его контрагентам вещей и материальных ценностей и удерживать их вплоть до погашения Арендатором всех предусмотренных Договором платежей и штрафных санкций.

Ответственность за неблагоприятные последствия, возникшие при применении мер, указанных п.6.11. настоящего Договора, несет Арендатор.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его заключением, исполнением, нарушением или недействительностью будут решаться Сторонами путем переговоров.

9.2. Срок рассмотрения претензии 10 (десять) рабочих дней с даты получения претензии.

9.3. При невозможности достижения соглашения путем переговоров, спор передается на разрешение в Арбитражный суд г. Москвы.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор). Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.

10.2. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, сроки исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, отодвигаются соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. Если эти обстоятельства будут продолжаться более двух месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право расторгнуть настоящий Договор, и в этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение убытков.

10.3. При наступлении указанных в п. 10.1. обстоятельств, Сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна о наступлении и прекращении действия таких обстоятельств известить в течение пяти рабочих дней другую Сторону в письменном виде с приложением соответствующих свидетельств. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права считать их определенной причиной невыполнения условий настоящего Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств, в случае возникновения спора и для толкования текста настоящего Договора.

11.2. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

11.3. Стороны не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без предварительного письменного согласования между собой.

11.4. Все сообщения и уведомления, направляемые Сторонами друг другу в соответствии или в связи с настоящим Договором, должны быть составлены на русском языке и направлены Стороне посредством электронной связи по контактам, указанным в Договоре или заказным письмом по почтовому адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре, либо вручено полномочному представителю Стороны.

Отказ от получения сообщения, равно как и не получение является исполнением обязательств по уведомлению другой стороны.

11.5. Окончание срока действия настоящего Договора или его досрочное расторжение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение и не прекращает финансовые обязательства Сторон, возникшие и не исполненные в период его действия.

11.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

11.7. Все изменения, дополнения и приложения к Договору будут считаться имеющими силу, если они совершены в письменной форме путем составления одного документа, подписанного уполномоченными лицами обеих Сторон, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством РФ и (или) Договором изменение и (или) дополнение Договора возможно в одностороннем порядке. Все изменения, дополнения и приложения к Договору являются неотъемлемыми частями Договора.

11.8. Каждая из Сторон несет ответственность перед другой Стороной за достоверность и полноту своих реквизитов, указанных в разделе 14 «Реквизиты и подписи уполномоченных лиц Сторон» и впоследствии сообщенных ею другой Стороне. В случае изменения указанных реквизитов одной из Сторон, в том числе ее места нахождения, почтового адреса или банковских реквизитов, эта Сторона обязана направить другой Стороне уведомление об их изменении с указанием новых реквизитов и даты их изменения в срок, позволяющий другой Стороне исполнить свои обязательства по Договору, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты изменения этих реквизитов.

11.9. Сторона, исполнившая свои обязательства по Договору в соответствии с его условиями и исходя из последних известных ей на дату их исполнения реквизитов другой Стороны, считается исполнившей свои обязательства надлежащим образом.

11.10. Все счета, уведомления, извещения, сообщения, требования и иная переписка Сторон направляются в порядке, предусмотренном настоящей статьей, и считаются надлежащим образом направленными и врученными Стороне, являющейся адресатом:

- при направлении посредством электронной связи по контактам, указанным в Договоре с последующей заменой оригиналами;
- при вручении лично или с курьером – в момент передачи под роспись;
- в случае передачи по электронной почте с последующим обязательным направлением оригиналов посредством почтовой связи - в момент получения отправителем подтверждения получения сообщения от получателя сообщения;

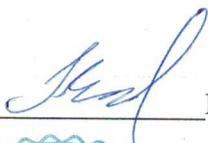


- направление почтой заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	ИП Кагоянц Карен Львович	ООО "ПКФ "МЕТИНВЕСТ-СЕРВИС"
Адрес регистрации:	117209, г. Москва, пр-т Севастопольский, д. 51, кв. 299	109428, г. Москва, проспект Рязанский, д.10, стр.18, комната А1.1
Адрес для корреспонденции:	117209, г. Москва, пр-т Севастопольский, д. 51, кв. 299	109428, г. Москва, проспект Рязанский, д.10, стр.18, комната А1.1
ОГРН(ИП)	318774600322838	1167746166081
ИНН / КПП:	230209487937	7721452768/ 772101001
Расчетный счет:	40802810105800000056	40702810700000066780
Наименование банка:	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
Корр.счет	30101810145250000411	30101810145250000411
БИК	044525411	044525411
E-mail (электр.почта)	kkagoyants@yandex.ru	info@metinvests.ru, buh@pkf-m.ru
Телефон (WhatsApp)	+7 (915) 418 88 80	8 (495) 272-07-55

Арендодатель



К.Л. Кагоянц



Арендатор



Д.М. Гагуа



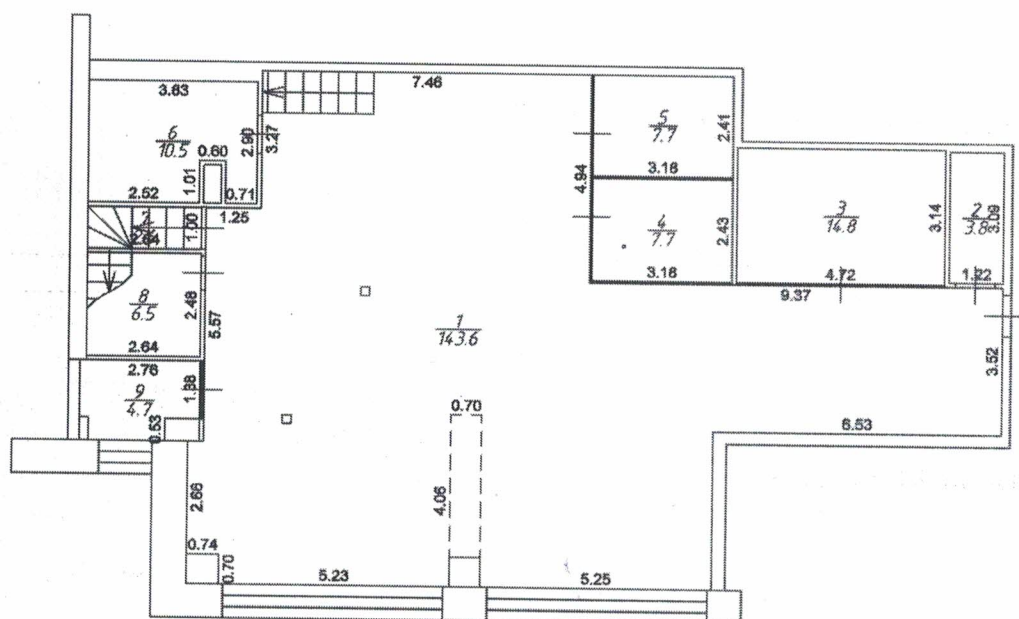
Экспликация плана помещения

Арендодатель: ИП Кагоянц Карен Львович

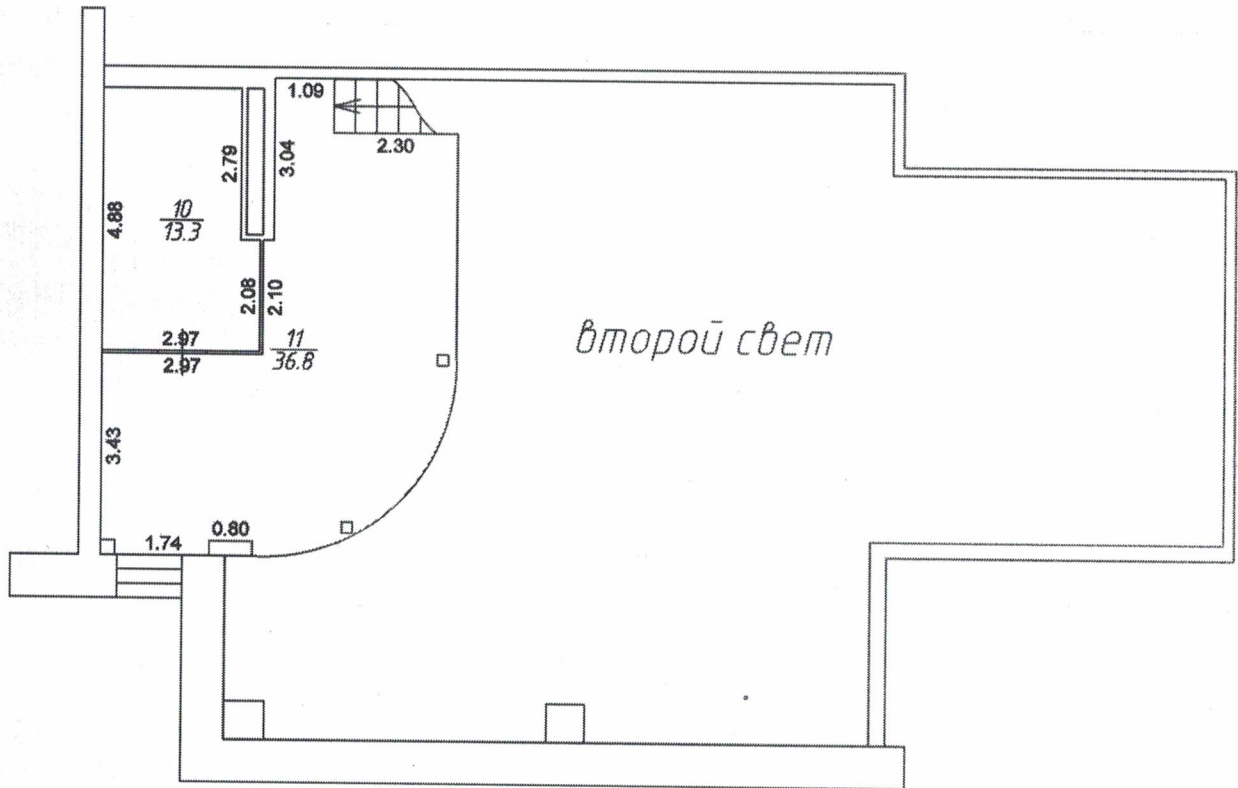
Арендатор: ООО "ПКФ "МЕТИНВЕСТ-СЕРВИС"

Адрес арендуемого помещения: г. Москва, проспект Рязанский, дом 10, стр. 18, помещение 44/8,

8 этаж ком. 44



антресоль



Арендодатель

[Signature]

К.Л. Кагоянц

М.П.



Арендатор



М.П.

Д.М. Гагуа

Арендатор

[Signature]

Арендодатель

[Signature]