

Договор №ЭЧСИ-07-23 аренды нежилого помещения

город Москва

11 июля 2023 года

Индивидуальный предприниматель Михеев Сергей Юрьевич, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 50 №012841458 от 05 марта 2011 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ЭЧСИ", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Чекашкиной Елены Александровны, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование часть помещения, расположенного по адресу: 115093, Москва город, Большая Серпуховская улица, дом 44, помещение 3/1/3, офис 10 (кадастровый номер 77:01:0006012:3846) в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию.

1.2. Общая площадь арендуемого помещения по настоящему договору с учетом мест общего пользования составляет 15,0 (пять целых и ноль десятых) метра квадратных.

1.3. Помещение будет использоваться под офис.

1.4. Неотъемлемой частью настоящего договора является акт приема-передачи нежилого помещения (Приложение № 1).

1.5. Право собственности арендодателя на ½ доли данного помещения подтверждается Записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77:01:0006012:3846-77/051/2021-1 от 31 мая 2021 года, оставшаяся ½ доли данного помещения, находится в управлении Индивидуального предпринимателя Михеева Сергея Юрьевича, Доверенность 77 АГ 6820997 от 01 июня 2021 года от Лебеда Александра Дмитриевича.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать по акту приема-передачи помещения, предусмотренные настоящим договором, в трёхдневный срок после выполнения Арендатором условий оплаты, предусмотренных п. 3.1., настоящего договора.

2.1.2. Производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду нежилого помещения.

2.1.3. В случае подписания дополнительного договора на почтовое обслуживание Арендодатель берет на себя обязательство передавать Арендатору почтовую корреспонденцию, приходящую на имя Арендатора в течение срока, определенного таким договором. При заключении договора на почтовое обслуживание, Арендатор обязан забирать всю приходящую на имя Арендатора корреспонденцию, у Арендодателя не реже 1 раза в месяц. Если Арендатор не забрал свою корреспонденцию в течение одного месяца со дня ее прихода (по почтовому штемпелю), Арендодатель вправе уничтожить эту корреспонденцию без возвращения платы за почтовое обслуживание.

2.1.4. Всю корреспонденцию, приходящую на имя вышеуказанной организации на данный почтовый адрес, имеет право забирать в отделении почтовой связи только Арендодатель. Никакие другие лица, в том числе и по доверенностям, забирать приходящую на вышеуказанный адрес корреспонденцию в отделении почтовой связи не имеют право.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Своевременно произвести арендную плату согласно условиям настоящего договора по выставленному счету.

2.2.2. Использовать помещение исключительно по его прямому назначению, в соответствии с настоящим Договором.

2.2.3. Содержать помещение в полной исправности и состоянии, отвечающем требованиям СЭС, соблюдать правила пожарной и электрической безопасности.

2.2.4. Не проводить перепланировки и реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя.

2.2.5. Не сдавать арендуемое нежилое помещение в субаренду и не предоставлять его в безвозмездное пользование.

2.2.6. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами и за свой счет, а также возместить ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.2.7. В случае изменения способа осуществления связи, Арендатор обязан в течение 5 рабочих дней сообщить о таких изменениях Арендодателю (номер контактного телефона, e-mail). В случае не уведомления или несвоевременного уведомления Арендатора, данный договор считается расторгнутым с даты, когда такие изменения фактически произошли плюс 5 рабочих дней, арендная плата по договору не возвращается.

2.2.8. В течении пяти рабочих дней с момента государственной регистрации по Адресу вернуть Арендодателю, содержащий все необходимые реквизиты, подписанный и заверенный печатью Арендатора возвратный экземпляр настоящего договора, что должно быть отражено в Книге учета договоров и подтверждено подписью уполномоченного лица Арендатора. В случае несвоевременного возврата договора, возврата договора без каких – либо из обязательных реквизитов, или возврата лицом в надлежащей форме не уполномоченным своей подписью подтверждать возврат договора, такой договор считается расторгнутым с даты, следующей за последним днем, предусмотренным для возврата договора настоящим пунктом. При этом аванс не возвращается.

2.2.9. Арендатор гарантирует, что на момент подписания Договора у Арендатора отсутствуют задолженности перед бюджетом и/или перед внебюджетными фондами; в отношении Арендатора не проходит и не назначена камеральная и/или выездная налоговая проверка; Арендатор не претендует на возмещение НДС и иных сумм из бюджета и фондов. В случае невыполнения Арендатором условий настоящего пункта Договора, Договор считается ничтожным (не имеющим юридической силы), при этом уплаченные Арендатором суммы не подлежат возврату и перерасчету.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ

3.1. Авансовый платеж, уплачиваемый Арендатором, по настоящему договору составляет 15000,00 (пятнадцать тысяч рублей 00 копеек) (НДС не облагается) и включает в себя оплату за первый месяц пользования нежилым помещением.

3.2. Авансовый платеж по настоящему договору должен поступить на расчетный счет Арендодателя не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня подписания настоящего договора.

3.3. Ежемесячная арендная плата за пользование нежилым помещением вносится не позднее 3 (третьего) числа каждого месяца, следующего за оплаченным месяцем, и составляет 15000,00 (пятнадцать тысяч рублей 00 копеек) (НДС не облагается).

3.4. Все платежи по настоящему Договору в пользу Арендодателя осуществляются в рублях, банковским переводом по реквизитам, указанным в Договоре.

3.5. Последний месяц срока аренды по настоящему договору определяется в следующем порядке:

3.5.1. в случае если Арендатор не уведомил Арендодателя о своем намерении продлить настоящий договор в соответствии с п. 4.1.2. настоящего договора, последний месяц срока аренды определяется как месяц, которым завершается срок действия настоящего договора согласно п. 4.1. настоящего договора;

3.5.2. в случае если Арендатор уведомил Арендодателя о своем намерении освободить помещение согласно п. 4.1.3. настоящего договора, последний месяц срока аренды определяется как месяц, следующий за месяцем, в котором Арендодателем было получено уведомление об освобождении помещения;

3.5.3. в случае если Арендатор нарушил свои обязательства по настоящему договору, и настоящий договор подлежит досрочному расторжению по вине Арендатора, а Арендатор - выселению согласно п. 4.4. настоящего договора, последний месяц срока

аренды определяется как месяц, последующий за месяцем, в котором произошли вышеуказанные нарушения обязательств Арендатором по настоящему договору;

3.6. Арендная плата может быть пересмотрена один раз в год не более чем на 10%. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее, чем за один месяц.

3.7. Оплата за эксплуатационные и коммунальные услуги входит в стоимость аренды помещений.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания и действует до исполнения (либо прекращения) всех обязательств сторон. Срок аренды устанавливается со дня приемки Арендатором помещения (даты подписания акта приема-передачи) и составляет 11 (одиннадцать) месяцев. После окончания срока действия договора, обязательства Арендодателя считаются полностью исполненными.

4.1.1. По истечении срока договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

4.1.2. За месяц до истечения срока аренды Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок действия настоящего договора.

4.1.3. После прекращения действия договора Арендатор обязан внести соответствующие изменения в свои учредительные документы и перевести на другой адрес свою корреспонденцию.

4.2. Изменение и дополнения условий настоящего Договора допускаются по соглашению сторон и оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями.

4.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора со стороны Арендатора, сумма за оставшийся срок аренды помещения возврату не подлежит.

4.4. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке по требованию Арендодателя, а Арендатор - выселению:

4.4.1. при использовании помещения в целом или его части в несоответствии с условиями настоящего договора аренды;

4.4.2. если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние арендуемого помещения;

4.4.3. если Арендатор сдает арендуемое помещение в субаренду либо предоставляет его в безвозмездное пользование;

4.4.4. при использовании Арендатором юридического адреса предоставляемого помещения для целей и действий, противоречащих действующему законодательству;

4.4.5. при возмещении Арендатором НДС в инспекции федеральной налоговой службы договор считается расторгнутым с даты подачи Арендатором заявления на возмещение НДС в инспекцию федеральной налоговой службы.

4.5. Одностороннее расторжение Договора допускается в соответствии с действующим законодательством или по причинам, перечисленным в п. 4.4., п. 2.2.7., п. 2.2.8., п. 2.2.9. настоящего Договора.

4.6. Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров.

4.6.1. Арендодатель не несет никакой ответственности по обязательствам Арендатора, в том числе перед третьими лицами и за результаты хозяйственной деятельности.

4.7. В случае если договор подлежит досрочному расторжению, а Арендатор - выселению, согласно п. 4.4., сумма, оставшаяся на депозите, Арендодателя возврату не подлежит, а Арендодатель оставляет за собой право поставить в известность налоговую службу о недействительности регистрации по месту нахождения Арендатора.

4.8. При не достижении согласия, неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего Договора одной из сторон споры могут быть разрешены в Арбитражном суде города Москвы в установленном законом порядке.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.2. В случае невыполнения Арендатором обязательств по оплате в соответствии с п. 3.1. и п. 3.2. настоящий договор утрачивает силу и считается расторгнутым, а все обязательства Сторон прекращаются. Указанная в настоящем пункте договоренность не требует дополнительного соглашения Сторон о расторжении настоящего договора.

5.3. После подписания настоящего договора все имеющие место до подписания настоящего договора устные договоренности юридической и иной силы не имеют.

5.4. По всем вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

6. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Индивидуальный предприниматель Михеев Сергей Юрьевич	Общество с ограниченной ответственностью "ЭЧСИ"
ИНН: 507203276297	ИНН/КПП: 9705175398/770501001
ОГРНИП: 311507206400122	ОГРН: 1227700486474
Р/С: 40802810500450000037	Р/С:
в Акционерное общество "ОТП Банк"	в
К/С: 301018100000000000311	К/С:
БИК: 044525311	БИК:
140500, Московская область, Луховицы город, Тимирязева улица, дом 120, квартира 205	115093, Москва город, Большая Серпуховская улица, дом 44, помещение 3/1/3, офис 10
Индивидуальный предприниматель	Генеральный директор
/ Михеев С.Ю.	/ Чекашкина Е.А.
М.П.	М.П.

