

ДОГОВОР № 6-05
аренды нежилого помещения

г. Москва

27 мая 2023 г.

Индивидуальный предприниматель Грищенко Надежда Сергеевна, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ГК КЛИМАТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Комкова Романа Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение (в дальнейшем - Помещение) площадью 13 кв.м, расположенное по адресу: 123308, город Москва, улица 3-я Хорошёвская, дом 2, строение 1, этаж 6, помещение I, офис 5.

1.2. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду помещение принадлежит ему на праве собственности.

1.3. Помещение передается Арендатору для использования в качестве офиса.

1.4. Адрес арендуемого помещения может быть использован Арендатором в качестве своего местонахождения и почтового адреса в официальных документах. Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего договора.

2. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Передача помещения Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора.

Передача помещения в аренду осуществляется по акту приема-передачи, который с момента подписания становится неотъемлемой частью настоящего договора

2.2. Обязательства Сторон по передаче помещения считаются выполненными после подписания Акта приема-передачи обеими Сторонами.

Право Арендатора на использование указанного в разделе 1 настоящего договора помещения, обязанность по внесению арендных платежей, а также ответственность за надлежащее, в соответствии с условиями настоящего договора, использование передаваемого помещения возникают с момента подписания Акта приема-передачи № 1 (Приложение № 1 к настоящему договору).

2.3. При передаче определенного в разделе 1 настоящего договора помещения Арендодатель в сроки, указанные в пункте 2.1 настоящего договора, представляет Арендатору для подписания Акт приема-передачи № 1.

Арендатор обязан подписать представленный ему Акт или в течение 2 (двух) рабочих дней с момента его получения предоставить Арендодателю объяснения, обосновывающие отказ от подписания Акта и предложения по урегулированию разногласий, препятствующих подписанию Акта.

В том случае, если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предоставления Арендодателем Арендатору для подписания Акта приема-передачи он не будет подписан Арендатором и при этом не будут предоставлены объяснения, обосновывающие отказ от его подписания, настоящий договор считается расторгнутым.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Арендодателя.

3.1.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1.1. Передать Арендатору указанное в разделе 1 настоящего договора помещение в исправном состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению.

3.1.1.2. Обеспечивать сданное в аренду помещение постоянным водоснабжением, электроэнергией и отоплением в части своих правомочий.

При этом Арендодатель не несет ответственности за действия или бездействия служб коммунального хозяйства города (Мосэнерго, Мосгортепло, Мосводоканал), возникшие не по вине Арендодателя. В том числе, Арендодатель не несет ответственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, либо по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая его программное обеспечение.

3.1.1.3. Соблюдать конфиденциальность в отношении сведений, ставших известными Арендодателю в связи с исполнением условий настоящего договора.

3.1.1.4. Ознакомить Арендатора с утвержденными Правилами противопожарной безопасности, Правилами пропускного и внутриобъектового режима и санкциями, предусмотренными за нарушение этих правил, а также

планом эвакуации из помещения в случае возникновения пожара. Арендодатель вправе требовать от Арендатора соблюдение этих правил и имеет право накладывать за их нарушение соответствующие санкции.

3.1.2. Арендодатель имеет право:

3.1.2.1. в любое время осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего договора, в том числе целевого использования арендуемых площадей, их технического, санитарного и противопожарного состояния. При этом Арендатор обязан предоставить Арендодателю возможность для проведения подобных проверок и предоставить Арендодателю все необходимые для проверки документы, включая документы, разрешающие и регламентирующие порядок осуществления Арендатором деятельности на арендуемых площадях.

3.1.2.2. осуществлять как капитальный, так и плановый текущий ремонт помещений как общего пользования, так и помещения, переданного Арендатору по настоящему договору.

3.1.2.3. в случае нарушения Арендатором своих обязательств по исполнению условий настоящего договора Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатора (его сотрудников) в арендуемое им помещение путем опечатывания этого помещения и составления соответствующего акта до урегулирования возникших разногласий уполномоченными представителями Сторон.

3.2. Права и обязанности Арендатора.

3.2.1. Арендатор обязуется:

3.2.1.1. использовать арендуемое нежилое помещение для целей, определенных разделом 1 настоящего договора;

3.2.1.2. содержать арендуемое помещение в полной исправности, в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии до возврата Арендодателю.

3.2.1.3. соблюдать законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил противопожарной безопасности, выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны;

3.2.1.4. соблюдать экологические, санитарно-гигиенические нормы и правила в арендуемом помещении и на прилегающей к арендуемому помещению территории, обеспечивать соблюдение нормативов качества окружающей среды на основе применения технических средств и технологий обезвреживания и безопасного размещения отходов производства и потребления, обезвреживания выбросов и сбросов загрязняющих веществ, а также иных наилучших существующих технологий, обеспечивающих выполнение требований в области охраны окружающей среды.

3.2.1.5. поддерживать прилегающие территории в надлежащем виде; осуществлять вывоз мусора, отходов, макулатуры и других видов отходов (далее именуются «отходы»), предварительно складировав их только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в помещение объекта аренды, а также в иных местах за пределами объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы; предупреждать и не допускать образования запахов любого рода, исходящих из арендуемого помещения.

3.2.1.6. при необходимости заключить дополнительное соглашение с Арендодателем либо договор со сторонней организацией на вывоз производственных, бытовых и иных отходов от своей деятельности. В случае если вывоз отходов будет осуществлять сторонняя организация, Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем договор с данной организацией, с уточнением места накопления и графиком вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов в пределах лимита размещения отходов, установленного Арендодателем соответствующими органами и организациями, и после согласования заключить договор на вывоз отходов не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего договора. В случае если вывоз отходов будет осуществлять Арендодатель, Арендатор обязуется заключить соответствующее соглашение с Арендодателем в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента заключения настоящего договора.

3.2.1.7. самостоятельно нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние арендуемого помещения и прилегающей к нему территории как в осуществлении исполнения предписаний, так и по своевременному осуществлению оплат всех штрафных санкций. В случае взыскания контролирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, Арендатор возмещает Арендодателю понесенные расходы в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя.

3.2.1.8. не производить самостоятельную установку и подключение (отключение) электрического оборудования, электроустановок и устройств (кроме офисной техники и бытовых приборов) без письменного согласования с Арендодателем, а также не использовать нестандартные, самодельные и неисправные электрические приборы. Не устанавливать оборудование, эксплуатация которого приведет к превышению мощности, установленной Арендатору Арендодателем. Не производить никаких работ с приборами учета потребления коммунальных ресурсов, установленных Арендодателем.

3.2.1.9. при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности условий и охраны труда при работе с энергооборудованием, любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своего персонала и (или) привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с повышенной опасностью. При этом Арендодатель не несет ответственности за нарушение Арендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения, в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц.

3.2.1.10. устранять за свой счет последствия аварий и (или) иных повреждений, возникших по вине Арендатора. За какой-либо ущерб, причиненный действиями (бездействиями) Арендатора другим арендаторам и третьим лицам, находящимся в здании, ответственность перед ними несет Арендатор.

3.2.1.11. при необходимости самостоятельно согласовывать свое размещение и размещение своей деятельности в арендуемом помещении с ГПН ГУ МЧС РФ, Госсанэпиднадзором, Госгортехнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством РФ.

3.2.1.12. своевременно, в соответствии с условиями раздела 4 настоящего договора, вносить арендную плату и другие платежи, установленные настоящим договором, а также уплачивать неустойку и иные штрафные санкции.

3.2.1.13. не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемых площадей и коммуникаций без письменного согласования с Арендодателем.

3.2.1.14. при досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Арендатора, письменно, не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении арендуемых площадей.

3.2.1.15. передать Арендодателю по истечении срока действия настоящего договора или в случае его досрочного расторжения указанное в разделе 1 помещение в исправном состоянии с учетом нормального износа.

Помещение считается переданным Арендодателю, а обязанности Арендатора выполненными после подписания Арендодателем приемопередаточного акта без замечаний.

При освобождении помещения в оговоренные сроки самостоятельно ликвидировать либо возместить расходы по ликвидации выявленных совместной комиссией из представителей Арендодателя и Арендатора недостатков, ухудшивших состояние помещения по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема Арендатором помещения в аренду и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатора все произведенные им с согласия Арендодателя либо без его согласия улучшения помещения, неотделимые без вреда от конструкций объекта аренды.

3.2.1.16. соблюдать установленные и утвержденные Арендодателем Правила пропускного, внутриобъектового и противопожарного режима, а также знать план эвакуации из арендуемого помещения в случае возникновения пожара. При подписании настоящего договора Арендатор обязан ознакомиться с Правилами противопожарной безопасности, Правилами пропускного и внутриобъектового режима и санкциями, предусмотренными за нарушение этих правил. Подтверждением факта ознакомления с правилами является отдельная подпись в соответствующей графе на последней странице настоящего договора.

3.2.1.17. назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние объекта аренды.

3.2.1.18. обеспечивать доступ специалистов Арендодателя для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций арендуемого помещения, связанного с общей эксплуатацией здания.

При наличии в помещении инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечить незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации, аварийно-технических служб.

3.2.1.19. устанавливать энергоемкое (более 5 киловатт) оборудование только при наличии письменного согласия Арендодателя.

3.2.1.20. выполнять требования органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, природоохранных органов, возникающие в процессе осуществления деятельности Арендатора.

3.2.1.21. обеспечить представителям Арендодателя, а также уполномоченным представителям государственных и муниципальных органов свободный доступ в помещение для осуществления контроля, выполнения аварийных, ремонтных и других работ. При этом Арендатор обязан предоставить Арендодателю уставные и разрешительные документы.

3.2.1.22. не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, аренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.1.23. не вносить в арендуемое помещение и не хранить в нем (включая временное размещение) на объекте аренды предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда и пребывания в арендуемом помещении, в том числе: взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; не пользоваться звуко- и радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые; не перегружать электрические и иные сети. Указанные ограничения распространяются не только на персонал Арендатора, но и на его посетителей и привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

3.2.1.24. производить своевременно и за свой счет текущий ремонт переданного в аренду помещения и нести все расходы по содержанию арендуемого помещения в надлежащем порядке, для поддержания его в исправном состоянии.

3.2.2. Арендатор гарантирует, что он обладает всеми необходимыми полномочиями и разрешениями, необходимыми как для заключения настоящего договора, так и для использования помещения для целей, указанных в разделе 1 настоящего договора.

3.2.3 Арендатор несет полную ответственность и гарантирует обеспечение безопасных условий труда своих работников, соблюдение требований действующего законодательства и всех необходимых ведомственных инструкций, положений, норм, правил и требований при осуществлении своей деятельности в арендуемом

помещении. Арендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своего персонала, находящееся в арендуемом помещении, а также за безопасность своего персонала и посетителей, осуществляя охрану своего имущества и информации в арендуемом помещении самостоятельно и за свой счет.

4. ФИНАНСОВЫЕ РАСЧЕТЫ СТОРОН

4.1. Стороны пришли к соглашению, что фиксированная сумма платы за аренду помещения устанавливается в размере 70 000 (семьдесят тысяч) рублей 00 копеек за 11 (одиннадцать) месяцев, без учета НДС.

4.2. Оплата за аренду помещения по настоящему договору осуществляется в российских рублях. Обязательство по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.3. Порядок и форма платы за аренду помещения могут быть изменены в течение срока действия настоящего договора по письменному соглашению Сторон, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.4. Сверка взаимных расчетов осуществляется Сторонами по мере необходимости в рабочем порядке либо при расторжении настоящего договора при подписании Акта приема-передачи.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. При подписании настоящего договора Арендатору предоставляется перечень услуг, которые могут быть оказаны ему за дополнительную плату Арендодателем или организациями, рекомендованными Арендодателем. В процессе подписания договора или в течение срока его действия Арендатором может быть направлена заявка в адрес Арендодателя в письменной или устной форме с пожеланием приобрести указанные в перечне услуги.

Оформление договорных отношений с организациями, оказывающими соответствующие услуги и рекомендованными Арендодателем, осуществляется Арендатором самостоятельно.

Стоимость услуг, оказываемых Арендодателем, определяется Сторонами при подписании договора аренды либо дополнительного соглашения к нему и включается в арендную плату.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны обязуются исполнять условия настоящего договора надлежащим образом, оказывая при этом всевозможное содействие друг другу.

6.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения условий настоящего договора, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.3. Арендатор несет имущественную ответственность, предусмотренную Правилами о противопожарной безопасности, Правилами пропускного и внутриобъектового режима, утвержденными Арендодателем.

6.4. Арендатор обязуется возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя или третьих лиц по вине Арендатора, в том числе вследствие нарушений им правил пожарной и электробезопасности.

6.5. Арендодатель не несет имущественную ответственность в случае хищения, утраты, порчи материальных ценностей Арендатора не зависимо от того, предпринял Арендатор меры по охране арендуемого помещения или нет. Исключение составляют случаи, когда имущество Арендатора передано на ответственное хранение Арендодателю с подписанием соответствующего акта приема-передачи имущества.

6.6. В случае осуществления Арендатором перепланировок и переоборудования арендуемых площадей и коммуникаций без письменного согласования с Арендодателем, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей и за свой счет восстанавливает первоначальный вид помещения, а также возмещает иные убытки, возникшие в результате незаконных действий Арендатора.

6.7. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за какой-либо ущерб, возникший вследствие неисполнения Арендатором обязанности по содержанию помещения в исправном состоянии.

6.8. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, нанесенный кому-либо в результате эксплуатации помещения Арендатором.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора, разрешаются Сторонами в процессе взаимных переговоров, а при не достижении согласия, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в соответствии с действующим законодательством.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ В НЕГО ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 11 (одиннадцати) месяцев.

8.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке:

- при использовании помещения не в целях, определенных в настоящем договоре;
- при существенном ухудшении состояния помещения по вине Арендатора;
- в случае несогласованной с Арендодателем перепланировки помещения.

Требование Арендатору направляется Арендодателем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предстоящего расторжения.

8.3. Стороны вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего договора, при этом письменно уведомив другую Сторону не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения договора.

8.4. В случае необходимости, на основании принятого решения Арендодателем проведения ремонтных работ в занимаемом Арендатором помещении, Арендодатель обязан предложить Арендатору иные помещения (если у Арендодателя имеются в наличии свободные аналогичные помещения), либо расторгнуть настоящий договор. Уведомление о расторжении или предложение перемещения в иные аналогичные помещения Арендодатель обязан направить Арендатору не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предстоящего освобождения помещения.

8.5. Настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Требование о досрочном расторжении договора может быть заявлено Стороной в суд.

8.6. Все изменения, дополнения, приложения к настоящему договору являются действительными только в том случае, если они совершены в письменном виде, подписаны Сторонами и скреплены печатями Сторон.

8.7. В случае, если какое-либо из положений настоящего договора становится недействительным, это не влечет за собой автоматического признания недействительным всего договора в целом. При необходимости Стороны договариваются о замене недействительного положения условием, позволяющим достичь сходного экономического результата.

8.8. Настоящий договор подписан в двух имеющих равную силу экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8.9. Условия настоящего договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению и передаче третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

8.10. Во всем, что специально не оговорено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

ИП Грищенко Надежда Сергеевна

ИНН 402915598616

ОГРНИП 320508100108388

Банковские реквизиты:

р/с 40802810900001427206

АО «Тинькофф Банк»

к/с 30101810145250000974

БИК 044525974

«АРЕНДАТОР»

ООО «ГК КЛИМАТ»

ИНН 7734436724

КПП 773401001

ОГРН 1207700313072

Адрес: 123308, г. Москва,

ул. 3-я Хорошёвская, д. 2,

стр. 1, этаж 6, помещ./офис I/5

Банковские реквизиты:

р/с 40702810202500078614

ТОЧКА ПАО БАНКА

«ФК ОТКРЫТИЕ»

к/с 30101810845250000999

БИК 044525999



Грищенко Н.С.



Генеральный директор

Комков Р.А.

С Правилами противопожарной безопасности, пропускного и внутриобъектового режима ОЗНАКОМЛЕН

подпись Арендатора

ФИО

АКТ № 1
приема-передачи

г. Москва

27 мая 2023 г.

Индивидуальный предприниматель Грищенко Надежда Сергеевна, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ГК КЛИМАТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Комкова Романа Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании Договора № 6-05 аренды нежилого помещения от 27 мая 2023 г. (далее - Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял следующее нежилое помещение площадью 13 кв.м., расположенное по адресу: 123308, город Москва, улица 3-я Хорошёвская, дом 2, строение 1, этаж 6, помещение I, офис 5.
2. Помещение передано Арендатору в исправном состоянии в соответствии с условиями Договора. Претензий к состоянию вышеуказанного помещения Арендатор не имеет.
3. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»
ИП Грищенко Надежда Сергеевна
ИНН 402915598616
ОГРНИП 320508100108388
Банковские реквизиты:
р/с 40802810900001427206
АО «Тинькофф Банк»
к/с 30101810145250000974
БИК 044525974

«АРЕНДАТОР»
ООО «ГК КЛИМАТ»
ИНН 7734436724
КПП 773401001
ОГРН 1207700313072
Адрес: 123308, г. Москва,
ул. 3-я Хорошёвская, д. 2,
стр. 1, этаж 6, помещ./офис I/5
Банковские реквизиты:
р/с 40702810202500078614
ТОЧКА ПАО БАНКА
«ФК ОТКРЫТИЕ»
к/с 30101810845250000999
БИК 044525999



Грищенко Н.С.



Генеральный директор

Комков Р.А.