

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № М/01/2022
нежилого помещения

г. Москва
г.

16 апреля 2022

Общество с ограниченной ответственностью «Простор» (зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве ОГРН 1067746418300, ИНН 7728576787, КПП 772801001, адрес местонахождения 117335, Москва, ул. Власова Архитектора д.20) в лице Генерального директора Гребешенко Виктор Анатольевич, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Платонова Наталия Николаевна, свидетельство о государственной регистрации, ОГРНИП № 316774600521202 именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 20 общей площадью 255,3 (двести пятьдесят пять и три десятых) кв.м. в соответствии со Свидетельством о собственности серия и номер указаны в пункте 1.3 настоящего договора(далее по тексту Договора – «Помещение»).

Расположение Помещения указано на плане БТИ №83600000253 от 05.02.2008 (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.2. Помещение предоставляется Арендатору для использования под офис (детский центр полного дня пребывания).

1.3. Арендодатель гарантирует, что он имеет право сдавать в аренду Помещения, являющиеся предметом настоящего договора, а также что указанные Помещения в споре, под арестом и запретом не состоят. Право собственности Арендодателя на Помещение подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серии 77АГ № 657854 от 19 мая 2006г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.05.2006 года сделана запись регистрации №77-77-12/009/2006-564, кадастровый №77:06:0003011:1369 с которым Арендатор ознакомился (копия прилагается) при подписании настоящего Договора.

1.4. Срок аренды по настоящему Договору составляет 5 (Пять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора. При этом Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора подлежат применению к отношениям Сторон возникшим от даты подписания настоящего Договора.

1.5. Помещение оборудовано охранно-пожарной сигнализацией. Копию проектно-разрешительной документации Арендодатель предоставляет Арендатору. Месячная абонентская плата не включена в стоимость арендной платы.

1.6 Помещение оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией и кондиционированием, расходы по обслуживанию оборудования несет Арендодатель. Запрещается при минусовой температуре и в зимнее время включать систему кондиционирования помещений.

2. Обязательства Сторон

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи (пункты 3.1.-3.2 настоящего Договора). (Приложение №2 к настоящему Договору).

2.1.2. Предоставить Арендатору возможность регистрации своего юридического адреса по месту аренды Помещения.

2.1.3. Предоставить Арендатору возможность пользоваться услугами по энергоснабжению, теплоснабжению, канализации, водоснабжению помещения, а также уборке прилегающей территории и вывозу мусора. Стоимость потребленных услуг не включена в размер арендной платы.

Согласовать заключение Арендатором необходимых договоров для получения услуг по охранно-пожарной сигнализации помещения и телефонной связи.

2.1.4. Принимать в случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, все необходимые меры к их устранению за свой счет и в минимально возможные сроки.

2.1.5. Письменно сообщить Арендатору не позднее, чем за три месяца, о предстоящем освобождении Помещения в связи с окончанием срока данного Договора.

2.1.6. Своевременно проводить необходимый капитальный ремонт Помещения.
2.1.7. Оплачивать взносы фонда капитального ремонта согласно статьи 170 Жилищного кодекса РФ.

2.1.8. В случае выхода из строя охранно-пожарной системы в минимально возможные сроки произвести ее ремонт за свой счет.

2.1.9. При изменении собственника арендуемых по настоящему Договору помещений настоящий Договор сохраняет свою силу с внесением в него необходимых изменений, при этом условия настоящего Договора, касающиеся срока аренды, стоимости арендной платы, размера арендуемых помещений, не подлежат изменению.

2.2. АРЕНДАТОР обязуется:

2.2.1. Использовать арендуемое Помещение по прямому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего Договора;

2.2.2. Поддерживать арендуемое Помещение в надлежащем состоянии согласно нормативным актам Госпожарнадзора, Энергонадзора и Роспотребнадзора;

2.2.3. Обеспечить сохранность арендуемого помещения и нести материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством и заключенными с Арендодателем договорами;

2.2.4. Самостоятельно и за свой счет производить изменения, улучшения и любой ремонт Помещения, с обязательным согласованием в письменном виде с Арендодателем (в т.ч. проектной документации, порядка проведения работ, вида стройматериалов и др.), а также с получением всех необходимых согласований и разрешений государственных органов и органов местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

2.2.5. В случае аварий в здании или в Помещении, произошедших по вине Арендатора, Арендатор обязан самостоятельно своими силами устранить нанесенный ущерб. В случае споров относительно виновности Арендатора, споры между сторонами урегулируются в первую очередь в претензионном порядке, в случае невозможности урегулировать спор в претензионном порядке в течение 7 (Семь) дней, Стороны обращаются в Арбитражный суд г. Москвы. Размер суммы нанесенного ущерба определяется на основании, привлеченного Арендодателем независимого оценщика.

2.2.6. Не сдавать арендуемое Помещение, как в целом, так и частично в субаренду и не переуступать права и обязанности по настоящему договору (перенайм), не вносить права аренды в уставный (паевой) капитал (фонд) юридического лица, не отчуждать права аренды иным способом без письменного разрешения (дополнительного соглашения к настоящему договору) Арендодателя.

2.2.7. Размещать рекламные щиты и знаки в установленном законом порядке и с письменного разрешения Арендодателя и ТСЖ «Власова 20».

2.2.8. Вносить платежи в сроки и на условиях установленных настоящим Договором.

2.2.9. В случае передачи Помещения в субаренду, при нанесении субарендатором любого ущерба Помещению восстановить его своими силами и за свой счет, или возместить Арендодателю все расходы по восстановлению Помещения, сумма нанесенного ущерба определяется на основании, привлеченной Арендодателем организации - независимого оценщика.

2.2.10. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки в заранее обговоренные сроки в соответствии с п. 2.3.1. настоящего Договора.

2.2.11. Совершать неотделимые улучшения, перепланировку только с письменного согласия Арендодателя, при этом право собственности на такие улучшения после их создания принадлежит Арендодателю. Стоимость произведения таких улучшений Арендатору не компенсируется.

2.2.12. Передать Помещение при истечении срока аренды и при досрочном расторжении настоящего Договора по акту приема-передачи в том состоянии, в котором Арендатор его получил с учетом нормального износа со всеми оформленными в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации перепланировками и неотделимыми улучшениями.

2.2.13. Организовать и оформить надлежащим образом своими силами и за свой счет, по истечении срока аренды или при досрочном расторжении настоящего договора, прекращение действия юридического адреса по месту расположения Помещения, зарегистрированного в течение срока действия настоящего договора.

2.2.14. Компенсировать Арендодателю расходы по содержанию и коммунальным услугам арендуемого помещения. Согласно выставляемым, ежемесячным счетам ТСЖ «Власова 20»

2.2.15. Компенсировать Арендодателю расходы по использованной Арендатором электроэнергии на основании ежемесячных счетов выставляемых АО «Мосэнергосбыт» Ежемесячно не позднее 30 числа текущего месяца информировать Арендодателя посредством СМС о показании прибора электрического учета потребляемой электроэнергии, находящегося в комнате №2 плана БТИ.

Арендатор извещен, что при неполучении показаний, АО «Мосэнергосбыт» выставляет счета на основании средней нормы потребления.

2.2.16. Заключить самостоятельно договор с ЗАО «Гольфстрим-охранные системы» для оплаты абонентской платы за использование пожарно-охранной сигнализацией.

2.2.17. Арендатор обязуется при минусовой температуре и в зимнее время не включать систему кондиционирования помещений.

2.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

2.3.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора в любое удобное для Арендатора время после предварительного уведомления (за сутки).

2.3.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, подтверждающих законность его деятельности (свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет и др.), документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего настоящий договор, и лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, а также лицензии и сертификаты на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации.

2.4. АРЕНДАТОР имеет право:

2.4.1. В течение всего срока аренды за свой счёт производить изменения, реконструкцию, перепланировку арендуемых площадей (перепланировка, установка решеток, ОПГС и прочее) только на основании письменного разрешения Арендодателя.

2.4.2. При необходимости запрашивать у Арендодателя копии имеющихся документов:

Госпожарнадзора, Ростехнадзора, Энергонадзора, Роспотребнадзора, свидетельство о собственности, поэтажные планы; либо получить от Арендатора полномочия (доверенность) на истребование и оформление документов, необходимых Арендатору, для ведения бизнеса в арендуемом помещении.

2.4.3. Арендатор не имеет право без предварительного письменного согласования с Арендодателем вносить изменения в системе водоснабжения, электроснабжения, вентиляции и кондиционирования воздуха.

2.4.4. По истечении срока аренды, Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя обязательства по Настоящему Договору, имеет преимущественное право на заключение Договора Аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до окончания действия Настоящего Договора.

3. Порядок передачи помещения в аренду

3.1. Передача Помещения Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи. В акте должно быть отражено техническое состояние Помещения. Подписание Акта Сторонами свидетельствует о фактической передаче Помещения.

3.2. Подписание Акта приема-передачи помещения осуществляется в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней со дня подписания настоящего договора.

3.3. В момент подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендодатель передает Арендатору ключи от Помещения и обеспечивает беспрепятственный доступ в него персоналу Арендатора.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1 Арендная плата

4.1.1. Арендная плата по настоящему Договору составляет **320000,00 (Триста двадцать тысяч) рублей в месяц**. НДС не облагается (уведомление о переходе на упрощенную систему налогообложения № 3505 от 20.04.2006г.). Оплата электроэнергии и других коммунальных платежей осуществляется Арендатором отдельно на основании показаний счетчиков и выставленных счетов от снабжающих организаций.

4.1.2. Арендная плата по настоящему договору начисляется с **25 апреля 2022 года** пропорционально количеству дней аренды в размере **64000,00 (Шестьдесят четыре тысячи) рублей** за Апрель 2022 г. Арендатор оплачивает Арендодателю сумму Страхового депозита в размере **100000,00 (Сто тысяч) рублей** в течение трех рабочих дней от даты заключения настоящего договора.

4.1.3. Последующие платежи по настоящему договору Арендатор выплачивает ежемесячно предоплатой не позднее 15-го числа оплачиваемого месяца.

4.1.4. Оплата по настоящему Договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя единым безналичным платежом в рублях.

Обязанность Арендатора по оплате предусмотренных настоящим Договором платежей считается исполненной с момента списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.

4.1.5. Размер арендной платы может пересматриваться по согласованию Сторон 1 (Один) раз в год в зависимости от изменения цен на аренду помещений в г. Москве, связанным с уровнем инфляции, но не более чем на 5 (Пять) процентов от стоимости арендной платы в год.

4.2. Страховой депозит

4.2.1. В обеспечение исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору Арендатор обязуется перечислить Арендодателю Страховой депозит в размере **100000,00 (сто тысяч) рублей**.

4.2.2. Страховой депозит перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном настоящим договором.

4.2.3. В случае ненадлежащего осуществления Арендатором платежей, предусмотренных настоящим Договором, случае повреждения Помещения и/или здания и/или иного имущества Арендодателя, произошедшего по вине Арендатора, или иного нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендодатель вправе вычесть (удержать) из Страхового депозита суммы ненадлежащим образом осуществленных Арендатором платежей, суммы, необходимые для устранения повреждений Помещения и/или здания и/или иного имущества Арендодателя, а также иные суммы, необходимые для восстановления нарушенного права Арендодателя, возникшие по вине Арендатора.

После такого удержания Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору с приложением расчета удержанных сумм и с приложением документов, подтверждающих указанные расходы, которые Арендатор обязан восстановить до первоначального размера в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого уведомления.

4.2.4. При надлежащем исполнении Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Страховой депозит возвращается Арендатору после окончания срока действия настоящего Договора в полном объеме в случае выполнения им всех условий настоящего Договора в течение 5 (пяти) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения.

4.2.5. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе (вине) Арендатора в нарушении Арендатором условий, предусмотренных пунктом 5.1 настоящего договора, Страховой депозит возврату не подлежит.

4.2.6. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе (вине) Арендодателя Страховой депозит подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения Арендодателем требования Арендатора о его возврате.

5. Условия расторжения, изменения и продления Договора

5.1. Договор может быть досрочно расторгнут или условия могут быть изменены по письменному соглашению Сторон. При этом сторона инициатор расторжения настоящего договора обязана в письменном виде уведомить другую сторону о своем намерении не позднее чем за три календарных месяца от даты расторжения настоящего договора.

5.2. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае невнесения Арендатором арендной платы и коммунальных платежей в полном объеме или в части в течение 10 (Десять) дней в сумме и с даты, указанных в пунктах 4.1.1 и 4.1.2 настоящего Договора, а также при систематическом (2 (Два) раза и более) не выполнении обязательств по настоящему договору Арендатором.

В указанных случаях настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 5 (Пяти) дней с даты получения Арендатором соответствующего письменного уведомления от Арендодателя.

5.3. В случае возникновения какого-либо из оснований для расторжения настоящего Договора (за исключением п. 5.2. настоящего Договора), Сторона направляет виновной Стороне письменное предупреждение. В таком письменном предупреждении должно быть указано на необходимость исполнения обязательства виновной Стороной в течение 7 (семи) дней с даты получения такого предупреждения.

В случае если в течение указанного срока виновная Сторона не устраняет допущенные нарушения и /или не принимает действий к их устранению (письменно уведомив об этом другую Сторону), другая Сторона вправе направить виновной Стороне письменное предложение расторгнуть настоящий Договор, с приложением подписанного этой Стороной соглашения о расторжении настоящего Договора.

5.4. Сторона вправе обратиться с требованием о расторжении настоящего Договора в Арбитражный суд города Москвы в случае, если в течение 7 (Семь) дней с даты получения виновной Стороной предложения другой Стороны о подписании соглашения о расторжении настоящего

Договора эта Сторона не получит от виновной Стороны подписанное соглашение о расторжении настоящего Договора, в порядке, предусмотренном в п. 5.4 настоящего Договора.

5.5. Настоящий договор действует до даты, указанной в п.1.4 настоящего договора.

5.6. Для осуществления продления договора Сторона, заинтересованная в продлении договора за 30 (тридцать) дней до окончания срока действия настоящего Договора направляет другой Стороне письмо с предложением о продлении срока действия настоящего Договора. В противном случае договор считается оконченным в сроки установлены в п. 1.4. настоящего Договора.

6. Действие непреодолимой силы

6.1. Стороны не несут ответственности за невыполнение обязательств по Договору, если невозможность их выполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких, как стихийные бедствия или военные действия, при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по Договору, принятие государственными органами законодательных актов, препятствующих выполнению условий настоящего Договора. В этом случае выполнение обязательств по Договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по Договору, должна немедленно уведомить другую сторону в письменном виде о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, но в любом случае не позднее 10 дней после их начала.

7. Ответственность сторон

7.1. Арендатор, в случае задержки любого из платежей (полностью или в части) в сроки, установленные настоящим Договором, уплачивает пени в размере 0,1 % в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

7.2. В случае несвоевременного освобождения помещения Арендатор обязуется оплатить штраф в размере Страхового депозита и оплатить арендную плату за время фактического использования помещения.

7.3. Штрафные санкции оплачиваются в пятидневный срок после их предъявления на основании счетов.

7.4. Уплата пени, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

8. Прочие условия

8.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров, а также претензий в течение 7 (Семь) дней с даты получения Стороной первого предупреждения от другой Стороны, стороны обращаются в Арбитражный суд г. Москвы. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным семи дням.

8.3. Защита имущественных прав Сторон осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.5. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами и за счет Арендатора, который обязуется подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве в течение 10 (десяти) дней со дня получения от Арендодателя необходимых от него в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации документов.

8.6. Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

9. Адреса и реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Простор»

Юридический адрес:
117335, Москва, ул. Власова
Архитектора д.20
Почтовый адрес:
117335, Москва, ул. Власова

АРЕНДАТОР: Индивидуальный предприниматель Плятонова Наталья Николаевна

Юридический адрес:
117452, Москва, Балаклавский проспект 20-4-46
Паспорт: 4504506928, выдан ОВД «Зюзино»
21.12.2002 года.

Архитектора д.20
ИНН 7728576787, КПП 772801001
р/с 40702810100330000437 в **ОТП**
Банк (ОАО)
к/с 3010181000000000311, БИК
044525311
Тел.89269145647
Эл.почта:GREBESCHENKO@mail.ru

ИНН 772772178758
КПП 770201001, р/с 4080281000000019835 в АО
«Райффайзенбанк»
к/с 3010181020000000700, БИК 044525700
Тел.89162325507
Эл.почта:anliz2009@yandex.ru

Генеральный директор


В.А. Гребешенко


Николаева И.М.

