ДОГОВОР

АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | 1 апреля 2024 г. |

Индивидуальный предприниматель Петров Андрей Викторович, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 11 N 00000000 от 03.07.2010, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью "Альянс", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице директора Рыбина Юрия Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование нежилое Помещение под офис общей площадью 62 кв. м, расположенное на 1-м этаже жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Ленина. д. 5. кв. 84 (далее - Помещение) Границы Помещения (номера комнат в соответствии с экспликацией БТИ) указаны на поэтажном плане, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. На момент заключения договора передаваемое Помещение находится в собственности Арендодателя, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_ (Выписка из ЕГРН от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г. N \_\_\_), не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

2. Срок договора

2.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещения и становится обязательным для сторон, его заключившим. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

2.2. Настоящий договор действует в течение 11 месяцев и прекращает свое действие 28.02.2025.

2.3. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее 30 дней до окончания срока действия Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Подготовить Помещение к передаче, включая составление акта приемки-передачи, являющегося неотъемлемой частью Договора.

3.1.2. Передать Арендатору Помещение по акту в течение 3 дней с момента подписания настоящего договора.

3.1.3. На день передачи Арендатору нежилого помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами города за потребленные услуги: отопление, электроэнергию, горячее и холодное водоснабжение, услуги связи и так далее.

3.2. Арендодатель не дает своего согласия Арендатору на сдачу Помещения в субаренду, на предоставление его в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог и внесение их в оплату доли в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ или в качестве вклада в совместную деятельность без дополнительного получения письменного одобрения по каждому такому факту.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием акта приемки-передачи осмотреть Помещение и проверить его состояние.

3.3.2. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные Договором.

3.3.3. Нести возникающие в связи с эксплуатацией Помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать Помещение в исправном состоянии.

3.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.

4. Улучшения арендованного имущества

4.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Помещения являются собственностью Арендатора.

4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Помещения. После прекращения Договора Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений.

5. Размер арендной платы и условия расчетов

5.1. Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей. Стоимость постоянной части аренды одного квадратного метра составляет 410,00 (Четыреста десять) руб. в месяц (НДС не облагается, поскольку Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения). Общий размер площади, предоставляемой в аренду, составляет 62 (шестьдесят два) кв. м.

5.2. Общая сумма постоянной части арендной платы по настоящему Договору на момент его заключения, составляет 25 420 (Двадцать пять тысяч четыреста двадцать) руб. 00 коп. в месяц (НДС не облагается, поскольку Арендодатель не является плательщиком НДС).

5.3. Арендная плата подлежит начислению со дня подписания акта приема-передачи помещения. Постоянная часть арендной платы вносится Арендатором в течение десяти рабочих дней с момента заключения договора сразу за 2 месяца вперед (за первый и последний месяцы аренды) единовременным платежом, затем ежемесячно, начиная со второго месяца, не позднее 10-го числа текущего месяца на основании выставленного счета. Переменная часть арендной платы вносится в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Арендатором счета на оплату и подтверждающих документов, указанных в [п. 5.4](#Par47) настоящего Договора.

5.4. Арендная плата по настоящему Договору включает в себя плату за аренду соответствующей части земельного участка, расположенной под зданием, плату за электричество, тепло-, водоснабжение и канализацию.

Размер переменной части арендной платы за месяц равен стоимости услуг телефонной связи и Интернета, потребленных Арендатором за месяц. Арендодатель одновременно с выставлением акта и счета на оплату переменной части арендной платы передает Арендатору справку-расчет переменной части арендной платы с приложением копий первичных документов поставщиков услуг связи.

5.5. Оплата аренды помещения осуществляется Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

6. Последующий выкуп арендованного имущества

6.1. Арендатор не имеет права на последующий выкуп Помещения.

7. Возврат имущества арендодателю

7.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

7.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Помещение к возврату Арендодателю, включая составление акта приемки-передачи, являющегося неотъемлемой частью Договора.

7.3. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения сверх суммы штрафа, установленного [п. 8.3](#Par65) Договора.

8. Ответственность сторон

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

8.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пени) в размере 0,1 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

8.3. За несвоевременную передачу Помещения Сторона, нарушившая Договор, обязана будет уплатить другой Стороне штраф в размере 5 000 руб.

8.4. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

8.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: мораторий органов власти и управления, землетрясение, наводнения, пожар и иные стихийные бедствия.

9.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 2 дней уведомить об этом другую Сторону.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 5 дней, то каждая сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

10. Разрешение споров

10.1. Все спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, решаются Сторонами посредством переговоров.

10.2. Споры, не урегулированные в процессе переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11. Изменение и досрочное расторжение договора

11.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

12. Заключительные положения

12.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

12.2. К Договору прилагаются:

- копия Выписки из ЕГРН от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_

- копия поэтажного плана Помещения.

13. Адреса и реквизиты сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  ИП Петров Андрей Викторович  Адрес: 222080, г. Москва,  ул. Свиридова, д. 5 кв. 36  ИНН 110000000000  р/сч. 56743812145284562364 отделение N 2222 Сбербанка России г. Москвы,  к/с: 33953920800000000646 БИК: 321249452  От арендодателя:  ИП Петров /Петров А.В./  б/п | Арендатор:  ООО "Альянс"  Адрес: 111035 г. Москва,  ул. Жукова, д. 25  ИНН/КПП: 2233117382/438601001  р/сч. 78634812901540000009  в ПАО "Альфа-Банк" г. Москва  к/с: 11221810500000000476  БИК: 022876241  От арендатора:  Директор: Рыбин /Рыбин Ю.П./  М.П. |