

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 12345

г. Москва

10.08.2021

ООО «Ромашка», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Ромашова Романа Романовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и ООО «Василек», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Васильева Василия Васильевича, действующего на основании устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», договорились о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 97.1 кв. м., кадастровый номер 77:00:0000000:12345, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 100, корп. 2, пом. 100 (далее — «Помещение»).

1.2. Помещение принадлежит ООО «Ромашка» на основании Договора соинвестирования № 502A1/13-01-15/ЛН, выдан 13.01.2015, и Акта приема-передачи Нежилого помещения № 100, выдан 24.08.2018, собственность 77:00:0000000:12345-77/123/2018-2, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 28.07.2021 г.

1.3. Арендодатель гарантирует, что Помещение никому не продано, не сдано в аренду ранее, не находится под арестом или запретом, нет ограничения на заключение договора аренды.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Помещение для коммерческой деятельности — салона красоты (далее — «Коммерческая деятельность»).

1.5. Помещение обеспечено коммунальными услугами, включая отопление, электроэнергию, водоснабжение, канализацию и кондиционирование. Помещения находится в нормальном косметическом и техническом состоянии.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор вступает в силу с 10.08.2021 и действует до 09.08.2025.

2.2. Одновременно с подписанием Договора Стороны подписывают Акт приема-передачи — приложение № 1 к Договору.

2.3. Условия Договора применяются к отношениям Сторон с даты подписания Договора независимо от даты его государственной регистрации.

2.4. Арендатор регистрирует Договор в Росреестре своими силами и за свой счет.

2.5. Если Арендатор желает воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок, то он должен не менее, чем за 3 месяца до

истечения срока аренды письменно уведомить об этом Арендодателя. При отказе от продолжения договорных отношений как в связи с окончанием срока Договора, так и при досрочном освобождении Помещения, Арендатор сдает Помещение по Акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом естественного износа.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стороны договорились, что ежемесячная арендная плата состоит из постоянной и переменной частей.

3.2. Сумма постоянной части ежемесячной арендной платы:

а) за первые три месяца аренды — 50 000 рублей в месяц. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения (п. 2 ст. 346.11 НК РФ).

б) за четвертый и последующие месяцы аренды — 150 000 рублей в месяц. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения (п. 2 ст. 346.11 НК РФ).

3.3. Переменная часть ежемесячной арендной платы покрывает оплаченные Арендодателем затраты по обеспечению Помещения:

а) услугами электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения горячего, водоснабжения холодного, канализации — по показаниям приборов учета, согласно действующим тарифам с подтверждением расчетами и копиями счетов-фактур и/или актов оказанных услуг от ресурсоснабжающей организации;

б) услугами компаний по сбору и вывоз ТБО, связанных с эксплуатацией Помещения.

3.4. Изменение площади Помещения в результате проведения Арендатором работ по переоборудованию, перепланировке, капитальному и текущему ремонту Помещения не влечет перерасчета арендной платы по Договору.

3.5. Арендатор перечисляет арендную плату ежемесячно не позднее 1 числа оплачиваемого месяца аренды. Если первый и/или последний месяц аренды неполный, арендная плата рассчитывается пропорционально количеству дней с даты передачи Помещения либо по дате возврата Помещения включительно.

3.6. Арендодатель ежемесячно направляет Арендатору счет по компенсации затрат за отчетный период (календарный месяц) одновременно за все оказанные услуги, перечисленные в п. 3.4. Договора. Арендодатель прикладывает к счету копии подтверждающих расчет документов. Арендатор обязан оплатить счет в течение 7 рабочих дней с момента его получения.

3.7. Эксплуатационные расходы Арендодателя включены в постоянную часть арендной платы. Эксплуатационные расходы включают в себя: техническую эксплуатацию общего имущества здания, в котором находится Помещение (далее — «Здание»), техническое обслуживание оборудования, инженерных коммуникаций, находящихся в

Помещении и относящихся к общему имуществу Здания, уборку и охрану Здания, подготовку Здания к сезонной эксплуатации, санитарное содержание общего имущества Здания, санитарное содержание и уборку прилегающей к Зданию территории.

3.8. Арендатор переводит оплату аренды на расчетный счет Арендодателя, указанный в реквизитах Сторон в разделе 9 Договора. Любой платеж по Договору считается полученным в день поступления денег на корреспондентский счет банка получателя платежа.

3.9. В случае проведения Арендодателем капитального ремонта, препятствующего пользованию Помещением по назначению, арендная плата на период ремонта составляет 1 ₽ в месяц, НДС не облагается.

3.10. Арендатор обязан внести в пользу Арендодателя обеспечительный платеж — 150 000 рублей — в течение 5 рабочих дней со дня заключения настоящего Договора. Обеспечительный платеж не образует экономической выгоды Арендодателя. Стороны подтверждают, что на сумму обеспечительного платежа не начисляются и не подлежат уплате Арендодателем Арендатору проценты в соответствии со статьями 395 и 823 ГК РФ, за исключением случаев просрочки возврата обеспечительного платежа Арендатору.

3.11. Арендодатель вправе удержать из суммы обеспечительного платежа любую задолженность Арендатора по Договору. Однако неустойку, которую Арендатор не признает или оспаривает, Арендодатель взыскивает в судебном порядке.

3.12. Начиная с 13 месяца аренды Арендодатель может увеличивать размер арендной платы не чаще, чем один раз в год, и не более, чем на 7 процентов от суммы ежемесячной арендной платы, действующей в последнем календарном месяце, предшествующем году повышения. Уведомление об увеличении арендной платы должно быть направлено Арендатору не позднее, чем за 30 дней до такого увеличения. В случае несогласия Арендатора договор считается расторгнутым. Арендодатель возвращает обеспечительный платеж Арендатору, если у него нет материальных претензий к Арендатору. Арендатор освобождает помещение в течение 10 дней с момента наступления срока перерасчета.

3.13. Арендатор обязан в течение 5 рабочих дней с момента направления Арендодателем уведомления об удержании восполнить сумму обеспечительного платежа путем перечисления денег на расчетный счет Арендодателя.

3.14. В случае отсутствия у Арендатора задолженности по Договору, а также иных нарушений, Арендодатель возвращает Арендатору обеспечительный платеж полностью не позднее 10 рабочих дней со дня истечения срока действия Договора либо со дня его досрочного прекращения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Арендодателя.

4.1.1. Арендодатель имеет право 1 раз в месяц осматривать Помещение на предмет соблюдения Арендатором условий его использования в соответствии с Договором. Осмотр можно производить в течение рабочего дня Арендатора при условии предварительного уведомления Арендатора за 1 рабочий день и в присутствии уполномоченных представителей Арендатора.

4.1.2. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, а также принять Помещение обратно по Акту приема-передачи по истечении срока действия Договора или при его досрочном расторжении.

4.1.3. Арендодатель обязан обеспечить круглосуточную бесперебойную работу в Помещении систем электрической энергии (в точку поставки электрической мощности), центрального отопления (в отопительный период), холодного и горячего водоснабжения, канализации, иных систем жизнеобеспечения Помещения.

4.1.4. В случае перебоев в работе инженерных систем, коммуникаций и оборудования, возникших не по вине Арендатора, Арендодатель обязуется незамедлительно и за свой счет принять меры по устранению таких неисправностей (аварий), выяснить причины и сроки восстановления повреждений и письменно известить о них Арендатора в течение 2 календарных дней.

4.1.5. Арендодатель не несет ответственности за отключение Помещения от систем центрального отопления, электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, а также иных систем жизнеобеспечения, если такое отключение произведено коммунальными службами города Москвы по независящим от Арендодателя причинам.

4.1.6. Арендодатель разрешает Арендатору самостоятельно и за свой счет устанавливать в Помещении средства связи, необходимые для использования Помещения по назначению, без последующего возмещения соответствующих расходов Арендатора со стороны Арендодателя.

4.1.7. Арендодатель разрешает Арендатору установить на внешней стороне фасада Помещения вывески с фирменным наименованием и товарным знаком Арендатора, а также иной рекламной информацией, при условии выполнения Арендатором требований действующего законодательства.

4.1.8. Арендодатель обязан обеспечить возможность Арендатору использовать до 14 кВт из присоединенной электрической мощности, выделенной Арендодателю на данное Помещение.

4.1.9. К началу срока аренды Арендодатель обязан освободить Помещение от принадлежащего ему имущества и имущества третьих лиц, которое не является неотделимой частью Помещения либо оборудованием, предназначенным для обслуживания Помещения.

4.2. Права и обязанности Арендатора.

4.2.1. Арендатор вправе самостоятельно устанавливать режим работы Помещения и использовать Помещение круглосуточно, включая выходные и праздничные дни.

4.2.2. Арендатор вправе на свое усмотрение застраховать имущество, находящееся в Помещении.

4.2.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

4.2.4. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование Помещением и другие платежи, предусмотренные Договором.

4.2.5. Арендатор обязан использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.4. Договора.

4.2.6. Арендатор обязан использовать Помещение в соответствии с обязательными в отношении данного имущества нормами и правилами, установленными законами и/или иными нормативными актами, включая ГОСТы, технические условия, правила пожарной, промышленной, охранной, санитарно-эпидемиологической безопасности.

4.2.7. Арендатор обязан своевременно производить в течение срока аренды текущий ремонт Помещения при возникновении такой необходимости.

4.2.8. Арендатор имеет право делать ремонт, перепланировку и/или переоборудование Помещения только с письменного разрешения Арендодателя.

4.2.9. В случае ремонта, перепланировки и/или переоборудования Помещения Арендатор производит их своими силами и полностью за свой счет. Неотделимые улучшения безвозмездно становятся собственностью Арендодателя после окончания срока Аренды.

4.2.10. Арендатор обязан следить за техническим состоянием проходящих в Помещении коммуникаций, инженерных систем и оборудования, относящихся к ответственности Арендатора. При обнаружении признаков их аварийного состояния, а также при аварийной ситуации с Помещением Арендатор обязан немедленно информировать об этом Арендодателя и в неотложной ситуации самостоятельно обратиться в аварийные службы города.

4.2.11. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя заключать договоры и 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 (договором залога, субаренды, внесение права на аренду Помещения или его части в уставный капитал предприятия и др.).

4.2.12. В последний день аренды Арендатор обязан освободить Помещение от принадлежащего ему имущества и имущества третьих лиц, которое не является неотделимой частью Помещения либо оборудованием, предназначенным для обслуживания Помещения.

4.2.13. В последний день аренды Арендатор обязан вернуть Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи.

4.2.14. После завершения срока аренды Арендатор имеет право изъять произведенные им отделимые улучшения Помещения.

4.2.15. После завершения срока аренды Арендатор обязан привести Помещение в первоначальное состояние либо возместить Арендодателю расходы на восстановление Помещения до первоначального состояния, если ремонт, перепланировка и/или переоборудование Помещения были произведены без согласования с Арендодателем.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Арендатором сроков платежей по Договору Арендатор уплачивает неустойку — 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более суммы долга.

5.2. При отказе и/или уклонении Арендатора от подписания Акта приема-передачи Помещения после окончания срока аренды или при досрочном расторжении Договора Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку — 3% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день отказа и/или уклонения, но не более суммы арендной платы за время уклонения.

5.3. При отказе и/или уклонении Арендодателя от подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения после окончания срока аренды или при досрочном расторжении Договора, Арендатор имеет право взыскать с Арендодателя неустойку — 3% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день отказа и/или уклонения, но не более суммы арендной платы за время уклонения.

5.4. В случае нарушения Арендодателем сроков возврата обеспечительного платежа Арендодатель уплачивает неустойку — 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более суммы долга.

5.5. В случае нарушения Арендатором п. ____ Договора он обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 10 000 в срок не более 10 рабочих дней с момента требования Арендодателя.

5.6. Уплата неустойки и возмещение убытков по Договору не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Досрочное расторжение Договора допускается в следующих случаях:

- а) по соглашению Сторон;
- б) по решению суда;
- в) в случае одностороннего отказа Стороны от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором.

6.2. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

- а) при просрочке Арендатором внесения арендной платы или ее части более, чем на 30 календарных дней подряд, либо более, чем на 90 календарных дней суммарно в течение календарного года;
- б) существенного ухудшения Помещения, подтвержденного специализированными организациями;
- в) если Арендодатель уведомил Арендатора не менее, чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае последним днем действия Договора считается 90 день со дня получения Арендодателем соответствующего уведомления.

6.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив Арендодателя не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае последним днем действия Договора считается 30 день со дня получения Арендодателем соответствующего уведомления. После этого Договор считается расторгнутым.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора, будут решаться путем переговоров между Сторонами. Претензионный порядок обязателен. Срок ответа на претензию — 10 дней с момента ее получения адресатом, но не более 30 дней с момента ее отправки в адрес соответствующей Стороны, указанный в разделе 9 Договора. В случае неурегулирования споров и разногласий путем переговоров они разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы.

7.2. Все уведомления, запросы, требования и иная корреспонденция, связанная с исполнением Договора, должны быть оформлены в письменном виде и направлены по почтовым реквизитам Сторон, указанным в Договоре, заказным письмом (телеграммой) с уведомлением, либо на адрес электронной почты, указанный в разделе 9 Договора, либо вручены Стороне-получателю под расписку.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (далее — «Обстоятельства непреодолимой силы»), которые делают работу Арендатора невозможной или крайне затруднительной, Арендатор освобождается от уплаты постоянной части арендных

платежей до конца действия таких обстоятельств. При этом Арендодатель не вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

8.2. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно письменно уведомить другую Сторону об их наступлении.

8.3. Если невозможность исполнения, вызванная Обстоятельствами непреодолимой силы, длится свыше 60 дней, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления за 10 дней до даты расторжения.

8.4. Стороны договорились считать информацию в Договоре конфиденциальной и не разглашать условия Договора третьим лицам, за исключением запросов уполномоченных государственных органов.

8.5. Договор подписан в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора и для Арендодателя и один — для Росреестра.

8.6. Стороны гарантируют достоверность обстоятельств, имеющих значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения, в том числе наличие полномочий на его заключение.

8.7. В случае изменения реквизитов, юридических и фактических адресов Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 5 рабочих дней с момента изменения.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «Ромашка»

Общество с ограниченной
ответственностью «Василек»

ИНН 771234567890
ОГРН 771234567891234

Юридический адрес: 123456, г.
Москва,
ул. Московская, д. 1, оф. 1

Р/с: 40802810000012345678
Банк: АО «Тинькофф-банк»
К/с: 30101810145250000974
БИК: 044525593

Адрес электронной почты:
romashka@romashka.ru
Тел.: +7-999-000-00-00

Генеральный директор

Р. Ромашов Р.

М. П.

ИНН 781234567890
ОГРН 781234567891234

Юридический адрес: 123456,
г. Санкт-Петербург, ул. Невская, д. 1,
оф. 1

Р/с: 408028100000123456789
Банк: АО «Тинькофф-банк»
К/с: 30101810145250000974
БИК: 044525593

Адрес электронной почты:
vasilek@vasilek.ru
Тел.: +7-999-000-00-01

Генеральный директор

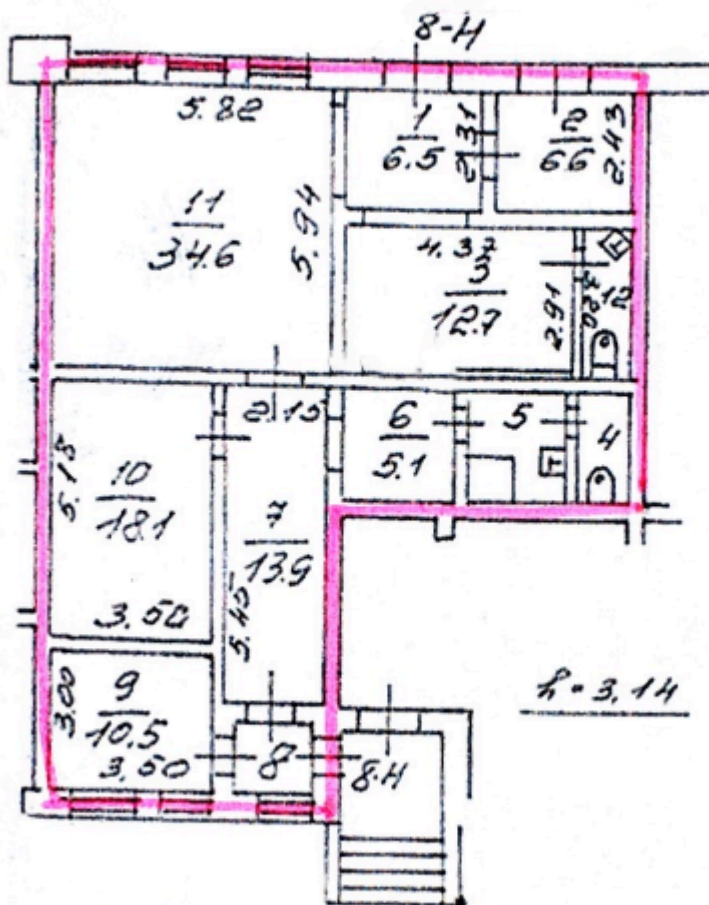
В. Васильев В.

М. П.

Приложение № 1 к договору аренды нежилого помещения от 10.08.2021 года № 12345.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 100, корп. 2, пом. 100. Кадастровый № 77:00:0000000:12345.



Приложение № 2 к договору аренды нежилого помещения от 10.08.2021 года № 12345.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

город Москва

«10» августа 2021 года

1. Арендодатель в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения от «10» августа 2021 г. № 12345 (далее — «Договор») передал, а Арендатор принял нежилое помещение площадью 97,1 кв. м., кадастровый номер 77:00:0000000:12345, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 100, корп. 2, пом. 100 (далее — «Помещение»).

2. Помещение находится в нормальном косметическом и техническом состоянии. Арендатор не имеет претензий к состоянию Помещения.

3. Помещение оборудовано следующими инженерными системами: отопления, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, системой вентиляции, пожарно-охранной сигнализацией.

4. Помещение обеспечено коммунальными услугами, включая отопление, электроэнергию, водоснабжение, канализацию и кондиционирование.

5. Арендатор принимает Помещение с мебелью и техникой Арендодателя:
— стол письменный IKEA арт. 123456;
— кресло офисное IKEA арт. 654321;
— монитор Samsung VM-12345.

6. При осмотре Помещения Стороны выявили следующие недостатки: крупные царапины на ламинате под офисным креслом, испачканы обои около выключателя света.

7. Арендодатель передал Арендатору 1 комплект ключей для доступа в Помещение.

8. Показания приборов учета на момент передачи помещения:

Электричество: T1 = 12345, T2 = 12345, T3 = 12345. ХВС = 123. ГВС = 65.

9. Акт составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр — для Арендатора, один экземпляр — для Арендодателя, один экземпляр — для Росреестра.

Арендодатель
Генеральный директор ООО
«Ромашка»

Арендатор
Генеральный директор ООО
«Василек»

Ромашов Р. Р.
М. П.

Васильев В. В.
М. П.

Приложение № 3 к договору аренды нежилого помещения от 10.08.2021 года № 12345

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

город Москва

« ____ » _____ 20__ года

1. Арендатор в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения от «10» августа 2021 г. № 12345 (далее — «Договор») вернул, а Арендодатель принял нежилое помещение площадью 97,1 кв. м., кадастровый номер 77:00:0000000:12345, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 100, корп. 2, пом. 100 (далее — «Помещение»).

2. Помещение находится в нормальном косметическом и техническом состоянии, Арендодатель не имеет претензий по состоянию Помещения.

3. Арендатор вместе с Помещением вернул мебель и технику Арендодателя:

— стол письменный IKEA арт. 123456;

— кресло офисное IKEA арт. 654321;

— монитор Samsung VM-12345.

4. Арендатор вернул Арендодателю 1 комплект ключей для доступа в Помещение.

5. Показания приборов учета на момент возврата помещения:

6. Акт составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр — для Арендатора, один экземпляр — для Арендодателя, один экземпляр — для Росреестра.

Арендодатель
Генеральный директор ООО
«Ромашка»

Арендатор
Генеральный директор ООО
«Василек»

Р. Ромашов Р.

М. П.

В. Васильев В.

М. П.