

ДОГОВОР № 01 АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

« 28 » апреля 2023 г.

Индивидуальный Предприниматель гражданин Российской Федерации **Фролов Владимир Михайлович**, ОГРНИП 307770000363249, паспорт 4598 581318, выдан ОВД «Гагаринский» г. Москвы 09.04.1999 года, код подразделения 772-068, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Индивидуальный Предприниматель гражданка Российской Федерации **Муромцева Мария Викторовна**, ОГРНИП 318784700133045, паспорт 40 18 002062, выдан ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. 26.02.2018г., код подразделения 780-020, именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование для коммерческой деятельности нежилое помещение, находящееся по адресу:

г. Москва, Страстной бульвар, д. 4/3, стр. 3, офис 96, помещение I – комнаты с 1 по 7, общей площадью 151,5 кв. м. согласно плану БТИ (Приложение № 1 к настоящему Договору), далее по тексту «**Помещение**».

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права № 77 АЖ 423941, запись регистрации № 77-77-11/105/2007-694.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Размер оплаты за помещение устанавливается по соглашению сторон и составляет **280 000 (Двести восемьдесят тысяч) рублей** в месяц без НДС. В период с 01 июня по 31 августа 2023г. арендная плата составляет **230 000 (Двести тридцать тысяч) рублей** в месяц без НДС. НДС не облагается в соответствии с п.2 ст.346.11 главы 26.2 НК РФ. Арендодатель работает по УСНО (Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения от 17 июля 2007г. №3010).

2.1.1. Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением, плату за пользование прилегающим земельным участком, плату за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы (водоснабжение, отопление, канализация, вывоз мусора).

2.2. Оплата производится в следующем порядке:

2.2.1. Арендная плата, определенная в пункте 2.1. настоящего Договора, вносится Арендатором ежемесячно в форме авансовых платежей, не позднее пятого числа текущего месяца, за текущий месяц, в соответствии со счетами, обязанность своевременного выставления и передачи которых Арендатору лежит на Арендодателе.

2.2.2. Дополнительно, Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя депозит в размере арендной месячной ставки в целях обеспечения Арендатором обязательств по уплате арендной платы, а также возмещению возможного ущерба Помещению и Имуществу Арендодателя, если факт причинения ущерба и его размер подтвержден двухсторонним актом, подписанным Сторонами.

Сумма страхового депозита в размере арендной месячной ставки **280 000 (Двести восемьдесят тысяч) рублей** вносится на расчетный счет (каассу) Арендодателя в срок до 15 мая 2023г.

Размер Депозита не ограничивает права Арендодателя обращаться за получением полной компенсации за ущерб, причиненный Арендатором Помещению и Имуществу

Арендодателя, а также прилегающим помещениям, принадлежащим Арендодателю, в случае, если таковой ущерб превышает сумму Депозита.

В случае разногласий между Сторонами по вопросу стоимости ущерба, нанесенного Помещению и Имуществу Арендодателя, а также прилегающим помещениям по вине Арендатора Стороны должны обратиться к помощи независимого эксперта для определения размера стоимости ущерба, подлежащего возмещению Арендатором Арендодателю. Оплата услуг эксперта осуществляется за счет Стороны, заказывающей такую услугу; если такая услуга оказывается по просьбе обеих Сторон – оплата осуществляется Сторонами в равных частях.

Указанный ущерб Помещению и Имуществу (при его наличии) фиксируется Сторонами в письменной форме при возврате Помещения Арендодателю.

2.3. За неуплату Арендатором платежей, определенных в пункте 2.1. Договора в сроки, установленные настоящим Договором, Арендодатель вправе начислить и потребовать от Арендатора уплату пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, для чего Арендодатель направляет письменное требование Арендатору в срок, не превышающий 30 (тридцать) календарных дней с даты нарушения. При отсутствии такого требования обязательство по уплате пени не возникает.

2.4. Платеж по арендной плате считается произведенным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. При досрочном расторжении договора окончательный расчет между Сторонами производится пропорционально фактическому сроку аренды.

2.5. При капитальном ремонте арендуемого помещения Арендатор приостанавливает выплату арендной платы на весь срок капитального ремонта.

2.6. Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю понесенные им расходы по оплате за потребленную электроэнергию.

2.7. Возмещение расходов производится безналичным перечислением в соответствии со счетами, выставляемыми Арендодателем не реже, чем один раз в месяц. В подтверждение понесенных Арендодателем расходов к счетам прикладываются копии оплаченных счетов организаций, оказывающих услуги связи, а также копии счетов за потребленную электроэнергию.

2.8. Возмещение производится в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения счета Арендатором.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует с « 01 » мая 2023 г. по « 31 » марта 2024 г.

3.2. Договор может быть продлен по обоюдному согласию Сторон, путем подписания соответствующего соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, на срок, не превышающий одиннадцать месяцев одновременно.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Предоставить Арендатору помещение, указанное в п.1.1. Договора, с составлением двустороннего Акта приема-передачи (Приложение №1), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.1.2. Арендатор имеет право круглосуточного доступа в арендованные помещения, а Арендодатель при необходимости оказывает содействие в организации круглосуточного доступа в арендованные помещения.

4.1.3. Своевременно и правильно оплачивать коммунальные и эксплуатационные платежи.

4.1.4. Незамедлительно оповещать Арендатора во всех случаях, когда Арендодатель узнает о любом предстоящем в централизованном порядке отключении электроэнергии, отопления или водоснабжения или в том случае, когда Арендодатель имеет основание

предполагать, что такое отключение может произойти. Арендодатель обязуется принять своевременные меры, необходимые для организации и обеспечения быстрого возобновления энергоснабжения, водоснабжения и подачи тепла. В случае отключения электроэнергии, отопления или водоснабжения, произошедших по вине Арендодателя и/или непринятия последним мер к их возобновлению, Арендодатель несет перед Арендатором ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего Договора. Изменение назначения используемого помещения Арендатор обязан согласовать с Арендодателем.

4.2.2. Содержать арендуемое помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии, нести ответственность за сохранность переданного ему в пользование помещения и оборудования.

4.2.3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без согласования и письменного разрешения Арендодателя.

4.2.4. По истечении срока аренды (если Договор не будет продлен) или в случае досрочного расторжения настоящего Договора, в соответствии с его положениями, Арендатор обязан передать Арендодателю помещение в полном порядке и сохранности с учетом естественного износа. При передаче помещения составляется Акт приема-передачи, который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

4.2.5. За календарный месяц до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора.

4.2.6. Арендатор обязан неукоснительно выполнять правила пропускного режима в здании, где находится арендуемое помещение, обеспечить беспрепятственный доступ в арендуемое помещение и сопровождение работников Арендодателя, занятых обслуживанием инженерных сетей и оборудования, а также средств связи и пожарной (охранной) сигнализации. Договор на охрану арендуемого помещения заключается и оплачивается Арендатором самостоятельно.

4.2.7. По мере необходимости производить за свой счет ремонт помещения, а также устранять повреждения, явно возникшие по вине Арендатора. В случае повреждения сверх нормального износа или разрушения помещения по вине Арендатора, и которое он не может устранить своими силами, Арендатор возмещает Арендодателю полную стоимость ремонтных работ по восстановлению помещения, исходя из уровня цен на данные работы на момент возмещения.

4.2.8. Немедленно сообщать Арендодателю обо всех повреждениях в помещении, инженерных сетях, оборудовании и немедленно принимать посильные меры по их устранению. В противном случае Арендатор несет ответственность за возникшие позже повреждения.

4.2.9. Арендатор несет полную материальную и юридическую ответственность за соблюдение правил и норм противопожарного состояния в арендуемых помещениях, а также за причинение убытка вследствие пожара, затопления и в других случаях причинения ущерба, произошедшего по вине Арендатора. Арендодатель (в лице своего уполномоченного представителя) на весь период аренды имеет право доступа в помещение в рабочее время, в сопровождении представителя Арендатора.

4.2.10. Сдавать помещение в субаренду полностью или частично только с письменного согласия Арендодателя.

4.2.11. Арендодатель на период срока действия Договора аренды разрешает использование адреса: г. Москва, Страстной бульвар, д. 4/3, стр. 3, офис 96, в качестве адреса местонахождения.

5. ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.

5.2. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе одной из Сторон в следующем порядке:

5.2.1. По требованию Арендодателя:

- 1) при использовании Арендатором помещения не по прямому назначению, определенном в п.1.1. настоящего Договора;
- 2) При разрушении или порче помещения с существенным ухудшением его состояния сверх того, что может быть устранено Арендатором самостоятельно или по письменному указанию Арендодателя в рамках текущего ремонта, или приведение его в состояние, непригодное для нормальной эксплуатации;
- 3) При просрочке оплаты за аренду Арендатором более чем на 7 (семь) дней.
- 4) Арендодатель имеет право на досрочное немотивированное расторжение настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке (отказ от договора) в случае, если Арендодатель письменно предупреждает Арендатора о своем решении не позднее, чем за один месяц до даты досрочного расторжения договора.
- 5) При несоблюдении Арендатором условий данного Договора.

5.2.2. По требованию Арендатора:

- 1) В случае невыполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 2) если нежилое помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии непригодном для использования;
- 3) Арендатор имеет право на досрочное немотивированное расторжение настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке (отказ от договора) в случае, если Арендатор письменно предупреждает Арендодателя о своем решении не позднее, чем за один месяц до даты досрочного расторжения договора.
- 4) При несоблюдении Арендодателем условий данного Договора.

5.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине или инициативе Арендатора страховой депозит ему не возвращается.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по настоящему Договору обязательства, по окончании срока действия Договора имеет преимущество перед другими лицами и организациями на возобновление Договора.

6.2. Все дополнения и изменения к настоящему договору Стороны оформляют дополнительными письменными соглашениями, которые являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

6.3. Все споры и разногласия, возникшие в связи с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему договору, разрешаются путем переговоров, без соблюдения претензионного порядка. При не достижении Сторонами в 30-дневный срок обоюдного согласия по какому-либо вопросу, спор передается для разрешения в Арбитражный суд г. Москвы в порядке, установленном действующим законодательством.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности по настоящему договору, если неисполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых нельзя ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор), а также изменений действующего законодательства. Сторона, для которой действует (окончило действие) форс-мажорное обстоятельство, обязана известить об этом в трехдневный срок другую Сторону.

6.5. В рамках Договора по денежным обязательствам проценты за пользование денежными средствами в соответствии со ст.317.1 ГК РФ не начисляются и не выплачиваются.

6.6. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных

Арендатором возмещению не подлежит.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Возникшие споры между сторонами по исполнению или расторжению настоящего Договора разрешаются путём мирных переговоров по согласию сторон или в установленном Законом РФ порядке.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

7.3. Стороны прочитали и ознакомились с полным текстом настоящего Договора, признали все условия и положения настоящего Договора правильными, полностью соответствующими их намерениям и обязуются их выполнять.

7.4. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

7.5. Все Приложения, выполненные в письменной форме и подписанные обеими сторонами, указанные в пунктах Договора, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Индивидуальный Предприниматель
Фролов Владимир Михайлович

ИНН 773602673281
ОГРНИП 307770000363249

Паспорт 45 98 №581318,
выдан ОВД «Гагаринский» г. Москвы
09.04.1999 года,
код подразделения 772-068,
зарегистрированный по адресу: 117447,
г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 31, кв. 21

Банковские реквизиты:
р/с 40802810038000027651
в ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225
e-mail: derzskaya@mail.ru
тел. 8 (917) 507-19-91

 /Фролов В.М./

Б/П

Арендатор:

Индивидуальный Предприниматель
Муромцева Мария Викторовна

ИНН 780625823199
ОГРНИП 318784700133045

Паспорт 40 18 №002062,
Выдан ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл.
26.02.2018 года.
код подразделения 780-020
зарегистрирована по адресу: 195027, г.
Санкт-Петербург, проспект Шаумяна, д.2
лит.А кв.190

Банковские реквизиты:
р/с 40802810832060002614
в АО «Альфа-Банк» г.Санкт-Петербург
филиал «Санкт-Петербургский»
к/с 30101810600000000786
БИК 044030786
e-mail: konoshkova@gmail.com
тел: 8 (911) 215-34-16

 Муромцева М.В./

М.П.