

Договор аренды нежилого помещения №1/22

«20» января 2022 г.

Индивидуальный предприниматель [REDACTED] далее именуемый «Арендодатель», в лице [REDACTED], действующей на основании доверенности №23AB1518525 от 03.07.2021, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель** [REDACTED] далее именуемый «Арендатор», действующий на основании свидетельства о государственной регистрации от 07.03.2019г. [REDACTED] другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение *общей площадью 168 кв. м., Этаж № 2, кадастровый номер: [REDACTED] расположенное по адресу: Российская Федерация, [REDACTED] Центральный внутригородской округ [REDACTED] (далее именуемое – «Помещение»).*

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Запись регистрации [REDACTED] 17.12.2020. На момент заключения настоящего Договора помещение не заложено, не арестовано, в споре не состоит, не обременено правами третьих лиц.

1.3. Арендванное Помещение будет использоваться Арендатором для размещения [REDACTED]

1.4. Настоящий Договор заключается сроком на 11 месяцев.

1.5. Помещение передается по Акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

1.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещение в состоянии, пригодном для целевого использования в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами.

2.1.2. В течение одного дня с даты подписания Договора обеспечить доступ Арендатору в Помещение.

2.1.3. Обеспечивать предоставление Арендатору услуг водоснабжения, энергоснабжения, канализации и отопления.

2.1.4. Принять Помещение по Акту приема-передачи по окончании срока аренды в состоянии, соответствующем п. 2.1.1 настоящего Договора с учетом нормального износа.

2.1.4 Арендодатель обязан предоставить Арендатору место на фасаде здания (со стороны улицы Коммунаров) под размещение вывесок, не более 1/3 длины всего фасада.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи от Арендодателя в состоянии, соответствующем п. 2.1.1 настоящего Договора.

2.2.2. Вносить арендную плату, а также иные платежи в порядке и сроки, оговоренные настоящим Договором.

- 2.2.3. Использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.3 настоящего Договора.
- 2.2.4. Не сдавать Помещение как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.
- 2.2.5. Выполнять требования санитарно-гигиенического и природоохранного законодательства, требования пожарной безопасности, содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.
- 2.2.6. Не предпринимать каких-либо действий, изменяющих внешний вид здания, в котором находится Помещение.
- 2.2.7. За свой счет производить необходимый текущий и косметический ремонт Помещения для поддержания его в рабочем состоянии и обеспечения нормальных условий труда.
- 2.2.8. Следить за состоянием коммуникационных, инженерных сетей на арендованных площадях. При обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования, а также в аварийной ситуации немедленно информировать об этом Арендодателя.
- 2.2.9. После предварительного уведомления Арендодателем допускать в Помещение представителей Арендодателя (в том числе технический персонал) для контроля за соблюдением условий настоящего Договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а также допускать исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий.
- 2.2.10. Незамедлительно устранять нарушения, вызванные действиями Арендатора и выявленные Арендодателем при проверке.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1 Арендная плата за нежилое помещение устанавливается в размере: 20 000 (двадцать тысяч) рублей, расчетный день 20 число каждого месяца.
- 3.2. Плата за коммунальные услуги (водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, охрану) в арендную плату, указанную в п. 3.1 настоящего Договора, не входит и оплачивается Арендатором отдельно наличными денежными средствами на основании счетов, предъявляемых ему Арендодателем в следующем порядке: в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты предоставления счетов ресурсоснабжающими организациями Арендодателю.
- 3.3. Помимо арендной платы Арендатор в течение трех дней с даты подписания настоящего Договора обязан внести на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере месячной арендной платы.
- 3.4. За счет обеспечительного платежа Арендодатель вправе покрыть свои убытки, возникшие по вине Арендатора, в том числе перечисленные в п.5.3 настоящего Договора, либо оплатить последний месяц арендной платы.
- 3.5. При прекращении действия настоящего Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору за вычетом суммы убытка, возникшего по вине Арендатора.
- 3.6 Арендная плата (постоянная часть) может быть пересмотрена после 11(Одиннадцати) месяцев после заключения договора аренды и быть увеличена не более 10(Десяти) процентов.

4. ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ

- 4.1. Перепланировка Помещения Арендатором запрещена без письменного согласования с Арендодателем.
- 4.2. Под перепланировкой понимается демонтаж стен, перенос санузлов, дверных проемов и окон, а также любое изменение инженерных коммуникаций.

4.3. В случае перепланировки Арендатор обязуется за свой счет в течение установленного Арендодателем срока выполнить работы по приведению помещения в исходное состояние, а также возместить ущерб, причиненный такой перепланировкой, Арендодателю и третьим лицам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков нежилого помещения, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков нежилого помещения;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения Договора.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды, или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

5.2. В случае просрочки любого из платежей по настоящему Договору (арендная плата, обеспечительный платеж, плата за дополнительные услуги, оговоренные сторонами, и т.п.) Арендатор обязан по требованию Арендодателя заплатить пеню в размере 0,1% за каждый день просрочки.

5.3. За несвоевременное освобождение арендуемой площади по окончании срока аренды Арендодатель вправе потребовать от Арендатора пеню в размере 0,1% за каждый день просрочки.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны возмещают друг другу причиненный ущерб. Ущерб возмещается сверх неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

6.2. Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора при условии письменного уведомления Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) дней.

Основания для отказа Арендодателя от исполнения Договора и его расторжения во внесудебном порядке:

- Арендатор использует Помещение не в соответствии с п. 1.3 настоящего Договора;
- Арендатор существенно ухудшает предоставленное в пользование Помещение;
- Арендатор производит или произвел работы по перепланировке Помещения;
- Арендатор содержит Помещение в состоянии, угрожающем аварией, пожаром и создающем угрозу жизни обслуживающего персонала, работников Арендодателя;
- Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей.

6.3. По окончании срока действия Договора и при выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового Договора на следующий срок, предусмотренный п.1.4 настоящего Договора.

6.4. Если за 15 (пятнадцать) дней до окончания срока аренды, установленного п. 1.4 настоящего Договора, стороны не выразили намерения о прекращении Договора, Договор автоматически пролонгируется на тот же срок на тех же условиях.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОСТИ

«10» января 2022 года

Индивидуальный предприниматель [REDACTED] далее именуемое «Арендодатель», в лице [REDACTED] действующей на основании доверенности №23АВ1518525 от 03.07.2021, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель [REDACTED] далее именуемое «Арендатор», действующий на основании свидетельства о государственной регистрации от [REDACTED], с другой стороны, заключили настоящий акт о нижеследующем.

1. Арендодатель *передал*, а Арендатор *принял* во временное владение и пользование следующий объект недвижимости: Жилое, общей площадью 168 кв. м., Этаж № 2, кадастровый номер: [REDACTED], расположенное по адресу: Российская Федерация, [REDACTED]

2. Показания приборов учета на момент подписания акта-приема-передачи:

Электроэнергия 54784 ;
Водоснабжение холодное 448,1 ;
Водоснабжение горячее 11 ;
Теплоснабжение 786,62 .

3. Арендатор получил от Арендодателя ключи от помещения.

4. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй экземпляр у Арендатора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ИП [REDACTED]
ИНН [REDACTED]
ОГРНИ [REDACTED]
Адрес:

р/с

Тел. [REDACTED]


[REDACTED]
(доверенность №23АВ1518525
от 03.07.2021)

Арендатор:

ИП [REDACTED]
ИНН: [REDACTED]
ОГРН: [REDACTED]
Адрес: [REDACTED]

[REDACTED]
ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" г.
Москва
БИК 044525999
к/с 30101810845250000999

Тел. [REDACTED]


[REDACTED]