

ДОГОВОР № 2
аренды нежилого помещения

г. Москва

«01» июня 2020 г.

Гражданин РФ Злобин Александр Владимирович, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Серебряная пуля», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Миронова Дмитрия Геннадиевича, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель сдает Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение.
- 1.2. Объект аренды – помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 5, 4 этаж, площадью 12 кв. м.
- 1.3. На момент заключения настоящего договора помещения, сдаваемые в аренду, принадлежат Арендодателю на праве собственности, запись о регистрации № 77-77-11/181/2009-613 от 30 сентября 2009 года.
- 1.4. Передаваемое в аренду нежилое помещение находится в нормальном техническом состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта, в помещении требуется косметический ремонт.
- 1.5. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему договору помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им.
- 1.6. Настоящий договор аренды нежилого помещения считается заключенным с момента передачи помещения и подписания Акта приема-передачи, а также комплект ключей от помещения.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Арендодатель обязуется:
 - 2.1.1. передать Арендатору Объект аренды в течение 2 календарных дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора, по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами. В момент подписания акта приема-передачи Арендодатель передает Арендатору ключи от Объекта аренды.
 - 2.1.2. за свой счет устранять последствия аварий, пожаров, затоплений, взрывов в Объекте аренды, если они произошли не по вине Арендатора либо лиц, допущенных в Помещение по его указанию.
 - 2.1.3. осуществлять капитальный ремонт Объекта аренды за счет собственных средств.
 - 2.1.4. осуществлять снабжение силовой электроэнергией, холодной водой, канализацией в пределах технических возможностей Здания/Помещения.
- 2.2. Арендатор обязуется:
 - 2.2.1. Использовать Объект аренды исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.
 - 2.2.2. Провести текущий косметический ремонт помещения за свой счет.
 - 2.2.3. Содержать Объект аренды в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности.
 - 2.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.
 - 2.2.5. Не проводить реконструкции Объекта аренды, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя.
 - 2.2.6. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

3. РАСЧЕТЫ

3.1. Арендатор вносит арендную плату из расчета 14 400,00 (четырнадцать тысяч четыреста) за один кв. метр в год. Арендатор, в качестве налогового агента, удерживает из суммы перечисляемой арендной платы 13 (Тринадцать)% НДФЛ.

3.2. Арендодатель вправе изменять ставку арендной платы не чаще, чем один раз в год.

3.3. Указанная сумма включает в себя плату за аренду помещения и плату за предоставленные коммунальные услуги.

3.4. Оплата производится ежемесячно путем перечисления суммы, определенной Договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее 25 числа расчетного месяца.

3.5. В качестве гарантий исполнения своих финансовых обязательств, из-за опыта просрочки платежей, Арендатор вносит предоплату за два следующих расчетных месяца аренды нежилого помещения.

3.6. Арендатор в течение 3 (трех) рабочих дней обязан оплатить в качестве депозита сумму, не менее ½ размера арендной платы.

3.7. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Срок действия настоящего Договора составляет 11 месяцев с даты его подписания. В случае, если за 30 (тридцать) календарных дней ни одна из сторон не направит другой стороне письменное уведомление о прегрешении договора, то Договор считается пролонгированным на такой же срок. Количество пролонгаций не ограничено.

Стороны вправе в любое время расторгнуть договор, уведомив при этом другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты.

4.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение действия допускаются по соглашению сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в 5-дневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор - выселению:

4.3.1. При использовании помещения не в соответствии с Договором аренды.

4.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

4.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение трех месяцев,

4.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

4.4.1. Если Арендодатель не производит вменяемого ему капитального ремонта помещения.

4.4.2. Если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования.

4.5. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по письменному заявлению одной из сторон, направленному другой стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до фактического расторжения договора. При этом обоснований расторжения договора не требуется.

4.6. В случае досрочного расторжения Договора арендная плата подлежит внесению до даты фактического освобождения и передачи Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приёма-передачи (возврата).

4.7. Реорганизация Арендодателя, переход права собственности на арендуемое нежилое помещение не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

4.8. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

4.9. Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров.

4.10 При не достижении согласия, не исполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего Договора одной из сторон Договор может быть расторгнут в арбитражном суде в установленном законом порядке.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

5.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в течение десяти дней с момента возникновения этих обстоятельств.

5.3. Дальнейшая судьба настоящего Договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При не достижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами. Срок ответа на претензию – 10 дней с момента получения.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения Истца.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

7.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о таких изменениях.

7.2. Стороны считаются уведомленными, если обращения направлены по юридическому или фактическому адресу Стороны, указанным в договоре либо переданы представителю стороны.


7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель
Гражданин РФ Злобин А.В.
адрес регистрации:
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул.
Эшкинина, д.3, кв. 108
ИНН: 121521931493
Паспорт гражданина РФ: 8803 № 666086
Выдан Отделом внутренних дел города Волжска
Республики Марий Эл 21.01.2004, к.п. 122-002
Р/с 40817810104980632737
АО "АЛЬФА-БАНК" Г. МОСКВА
БИК 044525593
к/с 30101810200000000593

Арендатор:
ООО «Серебряная пуля»
адрес местонахождения:
г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 5, 4 этаж
ОГРН 1147746395158
ИНН 7724917517
КПП 772501001
р/с 40702810202360000077
АО "АЛЬФА-БАНК"
в г. Г. МОСКВ
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

Арендодатель


(Злобин А.В.)

Арендатор:


(Миронов Д.Г.)

АКТ
приема-передачи нежилых помещений
по Договору аренды № 2

г. Москва

«01» июня 2020 г.


АРЕНДОДАТЕЛЬ: Гражданин РФ Злобин Александр Владимирович., передал, а
АРЕНДАТОР: ООО «Серебряная пуля», в лице генерального директора Миронова Д.Г. принял:
Объект аренды – помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп.
5, 4 этаж, площадью 12 кв. м.

Стороны констатируют, что нежилое помещение пригодно для целей его использования.
Техническое и санитарное состояние удовлетворительное.

Претензий у Арендатора к Арендодателю по состоянию передаваемого в аренду помещения не
имеется.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одной
для каждой стороны.

Арендодатель

 / Злобин А.В./

Арендатор



 /Миронов Д.Г../