

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 0108/2017/3/О

НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

«01» августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью "НИКО-МОТОРС", именуемое в дальнейшем "АРЕНДОДАТЕЛЬ", в лице Генерального директора Чарыковой Елены Вячеславовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР «АКСАМИТ», в лице Генерального директора Обухова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется предоставить АРЕНДАТОРУ за плату в аренду (во временное владение и пользование) нежилое помещение, именуемое в дальнейшем "Помещение" (офис № 13), расположенное в здании, на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский муниципальный район, городское поселение Андреевка, рабочий поселок Андреевка, участок 31-2 площадью 27 кв.м.

1.2. На момент заключения настоящего Договора Помещение принадлежит ООО "НИКО-МОТОРС" на праве собственности, на основании свидетельства о праве собственности 50 АГ № 564338.

1.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Помещение не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом и не заложено.

2. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Оплата за аренду Помещения производится АРЕНДАТОРОМ ежемесячно, в авансовом порядке, путем перечисления суммы, определенной настоящим Договором, на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ в течение 5 (пяти) банковских дней, с даты получения счета или путем наличного платежа в кассу АРЕНДОДАТЕЛЯ, но не позднее 5 числа каждого месяца.

2.2. Арендная плата за Помещение состоит из постоянной и переменной частей. Постоянная часть арендной платы устанавливается в размере 27 000 (Двадцать семь тысяч рублей) 00 копеек в месяц. Итого 1000 рублей за кв.м. в месяц. Переменная часть арендной платы определяется АРЕНДОДАТЕЛЕМ на основании фактических затрат в текущем месяце на электроэнергию, и оплачивается АРЕНДАТОРОМ по дополнительно выставленным счетам АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.3. В случае нарушения АРЕНДАТОРОМ установленного Договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей) более двух раз в течение срока действия Договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ может потребовать от АРЕНДАТОРА авансового внесения арендной платы за два срока плановых платежей подряд или расторжения настоящего Договора.

От АРЕНДОДАТЕЛЯ _____

От АРЕНДАТОРА _____

2.4. Неиспользование Помещения АРЕНДАТОРОМ не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы АРЕНДОДАТЕЛЮ.

2.5. Для обеспечения обязательств АРЕНДАТОРА по настоящему Договору и защиты интересов АРЕНДОДАТЕЛЯ в случае нарушения АРЕНДАТОРОМ своих обязательств в течение срока действия настоящего Договора создается обеспечительный платеж.

2.6. Размер обеспечительного платежа определяется исходя из суммы арендной платы за 1 (один) месяц и составляет 27 000 (двадцать семь тысяч рублей) 00 копеек.

2.7. Обеспечительный платеж вносится АРЕНДАТОРОМ наличным расчетом в кассу при подписании Договора или перечисляется на расчетный счет Арендодателя, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения счета.

2.8. Обеспечительный платеж засчитывается АРЕНДАТОРУ в счет оплаты последнего месяца аренды помещения по настоящему Договору.

2.9. Обеспечительный платеж засчитывается АРЕНДАТОРУ в полном объеме при самовольном освобождении АРЕНДАТОРОМ Помещения без согласования АРЕНДОДАТЕЛЯ до истечения срока действия Договора.

2.10. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы, указанный в п. 2.2. настоящего Договора, при условии обязательного письменного уведомления АРЕНДАТОРА за месяц до соответствующего изменения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

- 3.1.1. Передать АРЕНДАТОРУ Помещение по Акту приема-передачи помещения.
- 3.1.2. Обеспечить работников АРЕНДАТОРА возможностью пользования санитарно-бытовыми помещениями.
- 3.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине АРЕНДАТОРА, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.
- 3.1.4. Ознакомить АРЕНДАТОРА с правилами и положениями, связанными с владением и использованием Помещением, установленными АРЕНДОДАТЕЛЕМ Помещения.

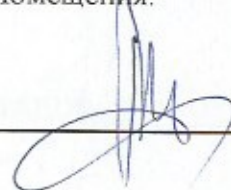
3.2. АРЕНДАТОР обязуется:

- 3.2.1. Предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ не позднее дня заключения настоящего Договора копию свидетельства о регистрации юридического лица и копии учредительных документов.
- 3.2.2. Принять Помещение по Акту приема-передачи.
- 3.2.3. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.2.4. Использовать Помещение только для целей, указанных в п. 1.1 настоящего Договора. Выполнять все требования законодательства Российской Федерации и г. Москвы, а также действующие правила и положения, установленные АРЕНДОДАТЕЛЕМ Помещения, связанные с владением и использованием Помещением.
- 3.2.5. Поддерживать Помещение в нормальном эксплуатационном и санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил, правил противопожарной безопасности, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности АРЕНДАТОРА и арендуемого им Помещения.

От АРЕНДОДАТЕЛЯ



от АРЕНДАТОРА



3.2.6. Согласовывать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ выполнение любых ремонтных работ в Помещении. Оформить с участием АРЕНДОДАТЕЛЯ акт ввода помещения в эксплуатацию, а также ввод в эксплуатацию нового или дополнительного оборудования с разрешенной мощностью. В случае изменения АРЕНДАТОРОМ разрешенной электрической мощности в сторону её увеличения АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе увеличить ставку арендной платы указанную в п. 2.2. настоящего Договора.

3.2.7. Обеспечить выполнение требований электробезопасности в Помещении в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП, утв. Приказом Министерства Энергетики РФ от 13.01.1003 № 6) и назначить своим приказом лицо, ответственное за электрохозяйство.

3.2.8. Обеспечить сохранность электрических, тепловых, водяных, канализационных и других существующих в Помещении инженерных сетей и входящего в их состав оборудования и строительных конструкций, а также доступ к инженерным сетям.

3.2.9. Устранять за свой счет повреждения и возмещать АРЕНДОДАТЕЛЮ, другим арендаторам и третьим лицам причиненные убытки в случае, если Помещение или здание, в котором оно находится, будут повреждены в результате пожара, аварии или иных действий, произошедших по вине АРЕНДАТОРА.

3.2.10. Беспрепятственно допускать в Помещение представителей АРЕНДОДАТЕЛЯ, а также контролирующие компетентные органы с целью проверки выполнения АРЕНДАТОРОМ своих обязательств по настоящему Договору, а также для проведения профилактических осмотров и ремонта здания, в котором находятся арендованные Помещения, в согласованное время, а в аварийных ситуациях - немедленно. При этом АРЕНДОДАТЕЛЬ предпринимает все меры к тому, чтобы не мешать производственному процессу АРЕНДАТОРА.

3.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных АРЕНДАТОРУ по настоящему Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Помещения или его части в уставный капитал юридического лица и др.) без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.2.12. Обеспечить соблюдение работниками АРЕНДАТОРА, а также прикомандированными и командированными к АРЕНДАТОРУ лицами, как в Помещении, так и на территории АРЕНДОДАТЕЛЯ: правил и норм охраны труда в соответствии с требованиями

Трудового кодекса РФ; требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994г. № 69 "О пожарной безопасности" и "Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации" (ППБ 01-03).

3.2.13. Соблюдать установленные действующим законодательством Российской Федерации и г. Москвы и Московской области требования по охране окружающей среды.

3.2.14. Не осуществлять ремонт, мойку, протирку автотранспорта на местах парковки; не захламлять и не портить газоны и зеленые насаждения.

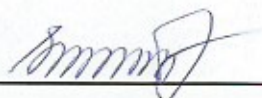
3.2.15. Согласовать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ места сбора и временного размещения бытовых отходов

3.2.16. Образующиеся отходы в ходе осуществления деятельности АРЕНДАТОРА, вывозятся и утилизируются силами АРЕНДОДАТЕЛЯ, но за счет АРЕНДАТОРА.

3.2.17. Производить перепланировку или реконструкцию Помещения только при условии обязательного предварительного письменного согласования с АРЕНДОДАТЕЛЕМ. Условия таких работ оформляются дополнительным соглашением.

3.2.18. Перед расторжением Договора АРЕНДАТОР обязан (по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ) восстановить исходное состояние Помещения, а также демонтировать все (или те, на которые укажет АРЕНДОДАТЕЛЬ) изменения, дополнения или усовершенствования, проведенные АРЕНДАТОРОМ в Помещении в течение срока

От АРЕНДОДАТЕЛЯ



от АРЕНДАТОРА



действия Договора, а также все рекламные установки, указатели, объявления и другие сооружения, установленные АРЕНДАТОРОМ.

3.2.19. В случае истечения срока действия, либо досрочного расторжения настоящего Договора, освободить Помещение в день прекращения действия настоящего Договора и подписать Акт сдачи-приема помещения.

3.2.20. Своими силами и за свой счет открыть абонентский ящик в почтовом отделении для получения и рассылки личной документации.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК РАССТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания сторонами Акта приема-передачи помещения, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. Настоящий Договор действует с «01» августа 2017г. по неопределенный срок (бессрочно) согласно ч.2 статьи 610 ГК РФ.

4.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон.

4.4. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами и оформляются дополнительным соглашением, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.5. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

4.5.1. По соглашению Сторон. Расторжение оформляется Соглашением о расторжении Договора.

4.5.2. По истечении срока, указанного в п. 4.2. настоящего Договора.

4.5.3. При возникновении у Собственника Помещения необходимости использовать Помещение в собственных нуждах, при этом АРЕНДОДАТЕЛЬ письменно уведомляет АРЕНДАТОРА за один месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

4.6. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке (отказаться от исполнения своих обязательств по Договору в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ), если АРЕНДАТОР:

4.6.1. Пользуется Помещением с существенным нарушением условий настоящего Договора или использует Помещение не по назначению, либо в течение срока действия настоящего Договора нарушает его условия.

4.6.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Помещения.

4.6.3. В течение 10 (десяти) банковских дней с момента наступления установленного Договором срока платежа не внес арендную плату в полном объеме.

4.6.4. При получении письменного предупреждения АРЕНДОДАТЕЛЯ, в установленный им срок, не устраняет допущенных нарушений условий настоящего Договора.

4.6.5. Самовольно выезжает из Помещения до истечения срока действия настоящего Договора.

4.6.6. Не использует Помещение после подписания Акта приема-передачи Помещения при условии неоплаты счетов за аренду. При этом факт выставления счета на оплату подтверждается почтовой квитанцией об отправке заказного письма с уведомлением о вручении АРЕНДАТОРУ по адресу его места нахождения, указанному в настоящем Договоре в качестве почтового, или подписью сотрудника АРЕНДАТОРА о получении счета.

От АРЕНДОДАТЕЛЯ _____

от АРЕНДАТОРА _____

Указание АРЕНДАТОРОМ адресов, по которым он фактически не значится, не может являться основанием для последующего оспаривания факта выставления счетов по неверному адресу.

4.7. В день прекращения действия настоящего Договора АРЕНДАТОР обязан возвратить АРЕНДОДАТЕЛЮ Помещение по Акту сдачи-приема помещения в технически исправном состоянии, отраженном в Акте приема-передачи помещения, с учетом нормального износа.

Досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает АРЕНДАТОРА от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплате пеней, штрафов.

4.8. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по требованию АРЕНДАТОРА он обязан за один месяц до момента предполагаемого расторжения письменно уведомить об этом АРЕНДОДАТЕЛЯ и погасить в полном объеме задолженность по договору до предполагаемой даты расторжения договора.

4.9. После прекращения настоящего Договора вследствие истечения его срока действия, либо по другим основаниям, Помещение должно быть возвращено АРЕНДОДАТЕЛЮ не позднее последнего дня действия настоящего Договора.

4.10. АРЕНДАТОР обязан возвратить Помещение по акту в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа, если иное не будет установлено соглашением Сторон.

4.11. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право не допускать вывоз АРЕНДАТОРОМ своего имущества из Помещения до обследования Сторонами состояния Помещения и подписания АРЕНДАТОРОМ акта, отражающего состояние Помещения.

4.12. Если АРЕНДАТОР своевременно не вывозит свое имущество, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе удалить указанное имущество из Помещения без какой-либо ответственности перед АРЕНДАТОРОМ за его утрату. АРЕНДАТОР обязан возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ все расходы, связанные с указанным в настоящем пункте удалением его имущества, за счет страхового депозита. При этом АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право удержать сумму понесенных расходов из страхового депозита только при наличии подтвержденных затрат.

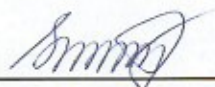
5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут имущественную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение возложенных на них настоящим Договором обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. За нарушения охраны окружающей среды АРЕНДАТОР несет ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения АРЕНДАТОРОМ п. 2.1. настоящего Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе начислять пени в размере 0,5 % с просроченной к оплате суммы за каждый день просрочки платежа.

5.3. За несвоевременный возврат Помещения АРЕНДОДАТЕЛЬ в соответствии с условиями настоящего Договора вправе выставить АРЕНДАТОРУ штраф в размере месячной арендной платы.

От АРЕНДОДАТЕЛЯ _____



от АРЕНДАТОРА _____

5.4. АРЕДАТОР несет ответственность за ущерб, причиненный Помещению. Размер возмещения определяется решением комиссии, состоящей из уполномоченных представителей Сторон и оформляется письменно путем составления акта.

5.5. Уплата пени и штрафа не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.6. АРЕНДАТОР несет ответственность за правильную эксплуатацию, сохранность и своевременный текущий ремонт арендуемого Помещения. Текущий ремонт арендуемого Помещения выполняется АРЕНДАТОРОМ за свой счет.

5.7. В случае неисполнения АРЕНДАТОРОМ одного из своих обязательств АРЕНДОДАТЕЛЬ письменно предупреждает его о необходимости надлежащего исполнения обязательств и определяет срок для такого исполнения. Неисполнение АРЕНДАТОРОМ письменного предупреждения АРЕНДОДАТЕЛЯ является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось результатом воздействия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. таких обстоятельств, которые Стороны не могли предвидеть в момент заключения настоящего Договора и предотвратить разумными средствами (форс-мажор) – чрезвычайные обстоятельства, возникшие помимо воли Сторон, а именно: стихийные бедствия, военные действия, забастовки, массовые беспорядки, эпидемии, изменение законодательства Российской Федерации и г. Москвы, аварии инженерных сетей и коммуникаций, произошедшие не по вине Сторон, если эти обстоятельства влияют на надлежащее исполнение Стороной, находящейся под воздействием этих обстоятельств, условий настоящего Договора.

5.9. Сторона, находящаяся под воздействием форс-мажорных обстоятельств, обязана незамедлительно, но не позднее двух суток с момента воздействия на нее этих обстоятельств, письменно уведомить об этом другую Сторону.

Наличие указанных форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено соответствующими компетентными органами.

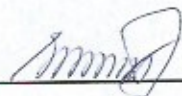
При не уведомлении или несвоевременном уведомлении другой Стороны, а также при отсутствии письменного подтверждения компетентного органа о наличии форс-мажорных обстоятельств, Сторона, находящаяся под их воздействием, теряет право ссылаться на них, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих договорных обязательств.

5.10. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, любая из Сторон может расторгнуть настоящий Договор, направив письменное уведомление об этом другой Стороне, при этом Стороны производят полный взаиморасчет. Такое расторжение вступает в силу немедленно.

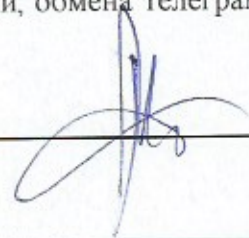
6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами,

От АРЕНДОДАТЕЛЯ



от АРЕНДАТОРА



факсами и др. При этом каждая из Сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

6.2. При не достижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в Арбитражный суд по месту нахождения АРЕНДОДАТЕЛЯ, в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны обязуются письменно информировать друг друга о смене руководителя, наименования, места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов в течение 5 дней с момента вступления в силу данных изменений.

7.2. В случае, если законодательство Российской Федерации существенно изменится по сравнению с действующим на дату заключения настоящего Договора, обе Стороны соглашаются сотрудничать друг с другом по заключению нового договора, который максимально близко воспроизведет условия настоящего Договора, и приложат все усилия к срочному вступлению в силу нового договора.

7.3. Размещение средств наружной и внутренней рекламы и информации на фасаде здания, в котором находится арендуемое Помещение, а также на прилегающей к зданию территории, возможно при условии обязательного письменного согласия на это АРЕНДОДАТЕЛЯ и регистрации средств наружной рекламы и информации в уполномоченных предприятиях по территориальной принадлежности в соответствии с "Правилами установки и эксплуатации объектов наружной рекламы и информации в г. Москве", утвержденными постановлением Правительства г. Москвы 21.11.2006г. № 908-ПП.

Оформление разрешения на размещение средств наружной рекламы и информации и их установку АРЕНДАТОР осуществляет за свой счет.

Место под размещение средств наружной рекламы и информации предоставляется АРЕНДАТОРУ за дополнительную плату по отдельному договору.

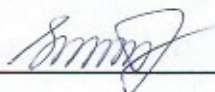
7.4. АРЕНДАТОР, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему Договору, по истечении срока действия настоящего Договора имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право заключить договор аренды на новый срок в порядке и на условиях, согласованных Сторонами, о чем письменно уведомляет АРЕНДОДАТЕЛЯ за 2 (два) месяца до окончания действия настоящего Договора.

При наличии встречного волеизъявления АРЕНДОДАТЕЛЯ, АРЕНДОДАТЕЛЬ в течение указанных 2 (двух) месяцев сообщает АРЕНДАТОРУ об условиях заключения договора аренды с АРЕНДАТОРОМ на новый срок, либо уведомляет АРЕНДАТОРА о готовности заключить договор аренды на новый срок на прежних условиях.


При заключении договора аренды с АРЕНДАТОРОМ на новый срок Стороны вправе, зафиксировав новый срок аренды указать что такой договор, за исключением положений, измененных Сторонами, в остальном действует на условиях предыдущего договора аренды.

7.5. АРЕНДАТОР может отказаться от части занимаемых Помещений, уведомив об этом АРЕНДОДАТЕЛЯ за 2 (два) месяца до предполагаемого отказа. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, которое подписывается обеими Сторонами.

От АРЕНДОДАТЕЛЯ



от АРЕНДАТОРА



7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «НИКО-МОТОРС»

ИНН 7735513347 КПП 773501001

ОГРН 1057747805840 (дата присвоения 12.08.2005 г.)

Юридический и почтовый адрес: 124460, г. Москва, г. Зеленоград, Панфиловский проспект, дом 8 строение 11;

р/сч 40702810538000002098 в ПАО «Сбербанк России» г.Москва

к/сч 30101810400000000225 БИК 044525225

Контактные телефоны:

По общим вопросам: 8-916-064-55-66 (Рабочий)

8-919-995-80-56 (Мобильный) Ольга Юрьевна

Бухгалтерия: 8-916-064-55-66 (Рабочий)

8-916-006-42-37 (Мобильный) Елена Владимировна

По техническим вопросам: 8-926-115-74-10 Леонид Александрович.

АРЕНДАТОР:

АНО УЦ «АКСАМИТ»

ИНН 504403167 КПП 504401001

р/сч 40703810900050002425 в Зеленоградском филиале ОАО «МинБ»
к/с 30101810300000000600 БИК 044525600

От «Арендодателя»

От «Арендатора»



/ Чарыкова Е.В./

/ Обухов А.А./

От АРЕНДОДАТЕЛЯ

От АРЕНДАТОРА