

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № А-14

г. Москва

3 сентября

ООО «Столичная недвижимость», в лице генерального директора Пахомова Андрея Викторовича, действующего на основании устава, далее – «Арендодатель», с одной стороны, и ООО «Практика Консалт», в лице директора Ерёминой Ольги Сергеевны, действующей на основании устава, далее – «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее – Помещение): офисное помещение, расположенное по адресу: 121170, г. Москва, Кутузовский пр-т, д. 36, этаж 4, помещение № 412, общей площадью 48 кв. м, кадастровый номер 77:07:0007004:1234 (статья 606 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 14.11.2019, номер записи о регистрации права 77:07:0007004/2019-3.
- 1.3. Помещение предоставляется для использования под размещение офиса арендатора. Арендатор обязуется использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и назначением Помещения (пункт 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 1.4. Состояние Помещения на дату передачи: после косметического ремонта, инженерные системы исправны.
- 1.5. Арендодатель гарантирует, что на дату заключения Договора Помещение не сдано в аренду третьим лицам, не заложено, не находится под арестом и не является предметом спора.
- 1.6. Арендная плата включает плату за пользование частью земельного участка, занятой зданием, в котором расположено Помещение, и необходимой для его использования (статья 654 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2. Срок аренды и передача Помещения

- 2.1. Договор заключён на срок 11 месяцев, исчисляемый с даты передачи Помещения по акту приёма-передачи: с 06.09.2026 по 05.08.2027.
- 2.2. Арендодатель передаёт Помещение Арендатору по акту приёма-передачи не позднее 06.09.2026 вместе с принадлежностями и документами, необходимыми для его использования (статья 611 Гражданского кодекса Российской Федерации). В акте фиксируются состояние Помещения, показания приборов учёта и переданные ключи. Обязательство Арендодателя по передаче считается исполненным с момента подписания акта Сторонами (статья 655 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 2.3. При прекращении Договора Арендатор возвращает Помещение Арендодателю по акту возврата в день прекращения Договора в том состоянии, в котором его получил, с учётом нормального износа (статья 622 Гражданского кодекса Российской Федерации), освобождённым от имущества Арендатора.
- 2.4. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации). О намерении заключить договор на новый срок Арендатор письменно уведомляет Арендодателя не позднее чем за один месяц до окончания срока аренды.
- 2.5. Переход права собственности на Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора (статья 617 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3. Арендная плата и порядок расчётов

- 3.1. Арендная плата устанавливается в размере 1 500,00 ₽ (одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек) за один квадратный метр в месяц и за всё Помещение (48 кв. м) составляет 72 000,00 ₽ (семьдесят две тысячи рублей 00 копеек) в месяц и не облагается.
- 3.2. Коммунальные услуги в арендную плату не входят. Арендатор возмещает Арендодателю их стоимость на основании ежемесячных счетов Арендодателя с приложением копий счетов поставщиков услуг и показаний приборов учёта в течение 5 рабочих дней с даты получения счёта.
- 3.3. Арендная плата вносится ежемесячно авансом не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца безналичным переводом на счёт Арендодателя, указанный в Договоре. Обязанность по внесению арендной платы возникает с даты подписания акта приёма-передачи; плата за неполный месяц рассчитывается пропорционально числу дней аренды.
- 3.4. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Арендатор в течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора вносит обеспечительный платёж в размере арендной платы за 2 месяца – 144 000,00 ₽ (сто сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) (статья 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Арендодатель вправе зачесть обеспечительный платёж в счёт просроченной арендной платы, неустойки и возмещения ущерба, причинённого Помещению; Арендатор

этом случае восполняет платёж до установленного размера в течение 5 рабочих дней. При возврате Помещения нарушений обеспечительный платёж возвращается Арендатору в течение 10 рабочих дней с даты подписания возврата либо по соглашению Сторон засчитывается в счёт платы за последний месяц аренды.

- 3.5. Размер арендной платы может быть изменён Арендодателем не чаще одного раза в год и не более чем на 5 % письменного уведомления Арендатора не позднее чем за 30 календарных дней до даты изменения (пункт 3 статьи 603 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 3.6. При существенном ухудшении условий пользования Помещением или его состояния по обстоятельствам, за которые Арендатор не отвечает, Арендатор вправе требовать соответственного уменьшения арендной платы (пункт 4 статьи 603 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. Права и обязанности Сторон

- 4.1. Арендодатель обязуется передать Помещение в состоянии, соответствующем условиям Договора и его назначению, не препятствовать Арендатору в пользовании Помещением и обеспечивать доступ к Помещению, местам общего пользования и инженерным сетям здания в согласованном режиме.
- 4.2. Арендодатель отвечает за недостатки Помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, если во время заключения Договора он не знал о них; за недостатки, оговорённые при заключении Договора, указанные в акте приёма-передачи, Арендодатель ответственности не несёт (статья 612 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 4.3. Арендатор обязуется своевременно вносить арендную плату, использовать Помещение по назначению, соблюдать требования пожарной безопасности и санитарные нормы, не производить перепланировку и переоборудование Помещения без письменного согласия Арендодателя и незамедлительно сообщать Арендодателю об авариях и повреждениях.
- 4.4. Арендатор поддерживает Помещение в исправном состоянии, производит за свой счёт текущий ремонт и несёт расходы на содержание Помещения (пункт 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 4.5. Капитальный ремонт Помещения производит Арендодатель за свой счёт в согласованные с Арендатором сроки (пункт 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 4.6. Арендодатель вправе осматривать Помещение в рабочее время Арендатора, предупредив его не менее чем за 2 дня в случае аварии и угрозе повреждения имущества, доступ предоставляется без предварительного уведомления.
- 4.7. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение в субаренду, передавать свои права и обязанности по Договору другим лицам, предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, отдавать Помещение в залог и вносить их в уставный капитал (пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 4.8. Отделимые улучшения Помещения, произведённые Арендатором, являются его собственностью. Стоимость неотделимых улучшений, произведённых с письменного согласия Арендодателя, возмещается Арендатору после прекращения Договора; стоимость неотделимых улучшений, произведённых без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит (статья 623 Гражданского кодекса Российской Федерации).

5. Ответственность Сторон

- 5.1. За просрочку внесения арендной платы и иных платежей Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 10 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10 % от суммы задолженности.
- 5.2. За просрочку передачи Помещения Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,1 % от месячной арендной платы за каждый день просрочки.
- 5.3. Если Арендатор не возвратил Помещение либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за всё время просрочки; если указанная плата не покрывает причинённых Арендатором убытков, он вправе требовать их возмещения (статья 622 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 5.4. Арендатор возмещает Арендодателю в полном объёме ущерб, причинённый Помещению и находящемуся имуществу Арендодателя по вине Арендатора, его работников и посетителей; Арендодатель вправе удержать ущерб из обеспечительного платежа.
- 5.5. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

6. Изменение и расторжение Договора

- 6.1. Каждая из Сторон вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке, письменно уведомив другую Сторону не менее чем за 1 месяц до даты прекращения Договора (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 6.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом, если Арендатор пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями, существенно ухудшает Помещение, более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа не вносит арендную плату либо не производит капитальный ремонт, когда эта обязанность возложена на него (статья 619 Гражданского кодекса Российской Федерации).

- 6.3. При невнесении арендной платы более двух раз подряд Арендодатель вправе также отказаться от Договора в внесудебном порядке, письменно уведомив Арендатора за 10 календарных дней до даты прекращения Договора (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 6.4. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом, если Арендодатель не предоставил Помещение в пользование или создаёт препятствия пользованию, Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора и не могли быть обнаружены при осмотре Помещения, либо Арендодатель не производит капитальный ремонт, являющийся его обязанностью, либо Помещение окажется в состоянии, непригодном для использования, по обстоятельствам, за которые Арендатор не отвечает (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 6.5. При прекращении Договора Стороны производят сверку расчётов; задолженность погашается в течение 5 рабочих дней подписания акта возврата.

7. Порядок разрешения споров

- 7.1. Споры разрешаются путём переговоров. Претензионный порядок обязателен: претензия направляется в письменной форме, срок ответа на неё – 10 календарных дней с даты получения.
- 7.2. Неурегулированные споры передаются в суд по месту нахождения (жительства) ответчика.

8. Заключительные положения

- 8.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до окончания срока аренды.
- 8.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.
- 8.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 8.4. Неотъемлемой частью Договора являются акт приёма-передачи Помещения и акт возврата Помещения.
- 8.5. Во всём, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «Столичная недвижимость» ИНН 7730821443, КПП 773001001 ОГРН 1167758866956 Адрес: 121170, г. Москва, Кутузовский пр-т, д. 36, стр. 3, офис 201 АО «Столичный деловой банк» БИК 044525999 р/с 40702810643128092220 к/с 30101810808902195173	ООО «Практика Консалт» ИНН 7728806060, КПП 772801001 ОГРН 1197705539712 Адрес: 117418, г. Москва, ул. Новочерёмушкинская, д. 61, офис 8
АРЕНДОДАТЕЛЬ <u>Пахомов</u> А. В. Пахомов М.П.	АРЕНДАТОР <u>Ерёмина</u> О. С. Ерёмина М.П.