

Договор N 22/15-1/АП
аренды нежилого помещения

г. Москва

2 февраля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Сигма" (далее - "арендодатель") в лице генерального директора Петрова Ивана Ивановича, действующего на основании решения общего собрания участников (протокол от 17.05.2021 N 1) и в соответствии с уставом, и общество с ограниченной ответственностью "Андромеда" (далее - "арендатор") в лице первого заместителя генерального директора Попова Сергея Ильича, действующего на основании доверенности от 20.09.2021 N 1345, далее совместно именуемые "стороны", заключили настоящий договор (далее - "договор") о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется за плату передать арендатору во временное владение и пользование следующее нежилое помещение (далее - "помещение"):

кадастровый номер	77:16:187456:110
адрес	108800, Москва, ул. Самоцветная, д. 6
площадь	50 кв. м
назначение	нежилое
номер этажа	1
номер помещения на поэтажном плане	5

Границы помещения и его расположение на этаже отображены на копии технического плана помещения (копия технического плана прилагается к договору).

1.2. Помещение принадлежит арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 31.01.2022 (выписка прилагается к договору).

1.3. Помещение должно использоваться арендатором для размещения офиса.

1.4. Арендатор вправе установить вывеску при входе в здание с соблюдением требований правовых актов без получения дополнительного согласия арендодателя.

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения договора помещение не является предметом залога, не обременено иными правами третьих лиц.

1.6. Стороны заключают договор, основываясь на достоверности, полноте и актуальности следующих сведений:

- стороны являются действующими юридическими лицами, в отношении их не принято решение о ликвидации;
- в отношении сторон не введена процедура банкротства;
- лица, подписывающие договор, имеют полномочия на заключение договора от имени сторон;
- договор не является для сторон крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью.

1.7. Балансовая стоимость помещения составляет 20 000 000 (двадцать миллионов) руб.

2. Арендная плата и расчеты по договору

2.1. Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей:

- **постоянная часть** включает в себя стоимость аренды помещения, подведенных к нему инженерных сетей, оборудования, и составляет 100 000 (сто тысяч) руб. в месяц, включая НДС (20%).

В постоянную часть включены техническое обслуживание и эксплуатация общего имущества здания и инженерных коммуникаций, вывоз твердых бытовых отходов, уборка и охрана, подготовка здания к сезонной эксплуатации, санитарное содержание и уборка общего имущества и прилегающей территории;

- **переменная часть** включает в себя стоимость коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения), потребленных арендатором за месяц.

Переменная часть определяется на основании счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально площади, которую занимает арендатор.

2.2. Арендатор оплачивает арендную плату ежемесячно в следующие сроки:

- постоянную часть - не позднее 10 числа расчетного месяца;
- переменную часть - в течение 5 рабочих дней после получения счета на оплату, к которому приложены акт расчета переменной части арендной платы и копии счетов ресурсоснабжающих организаций.

2.2.1. Стороны согласовали форму акта расчета переменной части арендной платы (Приложение N 2 к договору).

2.3. Оплата аренды осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя. Обязанность по внесению арендной платы считается исполненной в момент поступления денежных средств на корреспондентский счет банка арендодателя.

2.4. Арендная плата не уплачивается за период, в течение которого арендатор не мог использовать помещение (в связи с проведением капитального ремонта или по иным причинам, не зависящим от арендатора).

3. Срок договора аренды

3.1. Договор вступает в силу с 02.02.2022, действует по 30.12.2022 включительно и регистрации не подлежит.

Примечание:

Вы можете заключить договор на срок год и более. Тогда договор потребуется регистрировать (п. 2 ст. 651 ГК РФ, п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53).

3.2. После истечения срока договора он автоматически возобновляется на неопределенный срок, если ни одна сторона письменно не возразит против этого.

4. Передача и возврат помещения

4.1. Арендодатель передает арендатору помещение в день подписания договора по акту приема-передачи (Приложение N 1 к договору).

4.2. Арендодатель передает арендатору помещение с оборудованием, перечень которого приведен в Приложении N 6 к договору.

4.3. Одновременно с помещением арендодатель передает арендатору:

- план сетей инженерно-технического обеспечения помещения (копия);
- схему электрических сетей помещения (копия);
- ключи от входных дверей помещения в количестве 3 (трех) шт.;
- документы, относящиеся к оборудованию, указанному в Приложении N 6 к договору (копии).

4.4. Арендатор возвращает помещение в последний день аренды по акту возврата. Акт возврата стороны оформляют по образцу акта приема-передачи.

4.5. Стороны осматривают помещение при его передаче и возврате и указывают в акте приема-передачи (возврата) все выявленные недостатки.

5. Содержание, эксплуатация и улучшения помещения

5.1. Арендодатель обязан проводить капитальный ремонт и обеспечивать бесперебойное предоставление коммунальных услуг.

5.2. Арендатор обязан за свой счет проводить текущий ремонт и содержать помещение в исправном рабочем состоянии.

5.3. Для выявления недостатков, требующих проведения текущего ремонта, стороны раз в полгода проводят совместный осмотр помещения. При обнаружении недостатков стороны составляют акт

осмотра арендованного помещения и согласовывают в нем работы, которые должен провести арендатор в рамках текущего ремонта.

5.3.1. Стороны согласовали форму акта осмотра арендованного помещения (Приложение N 3 к договору).

5.4. Арендатор вправе производить улучшения помещения (отделимые и неотделимые) только после подписания с арендодателем дополнительного соглашения о производстве улучшений арендованного помещения.

5.4.1. По окончании аренды арендатор передает неотделимые улучшения арендодателю по акту приема-передачи.

5.4.2. Арендодатель возмещает арендатору стоимость неотделимых улучшений в течение 3 рабочих дней после их передачи арендодателю.

5.4.3. Стороны согласовали формы:

- дополнительного соглашения о производстве улучшений арендованного имущества (Приложение N 4 к договору).
- акта приема-передачи результата работ по производству неотделимых улучшений (Приложение N 5 к договору).

6. Обеспечительный платеж

6.1. В целях обеспечения исполнения денежных обязательств по договору арендатор перечисляет арендодателю обеспечительный платеж в размере месячной постоянной части арендной платы.

Данный платеж обеспечивает своевременное исполнение арендатором следующих обязательств:

- вносить арендную плату;
- уплатить неустойку в случае нарушения договора;
- возместить в случае нарушения договора убытки, в том числе причиненный помещению ущерб.

6.2. Арендатор обязуется внести обеспечительный платеж в течение 5 рабочих дней с даты подписания сторонами акта приема-передачи помещения.

6.3. В случае увеличения арендной платы арендатор доплачивает возникшую разницу в течение 5 рабочих дней с момента установления нового размера постоянной части арендной платы.

6.4. Если арендодатель зачел сумму обеспечительного платежа в счет исполнения арендатором обязательства, указанного в п. 6.1 договора, арендатор должен восстановить размер обеспечительного платежа в течение 5 рабочих дней с даты получения арендатором уведомления арендодателя о зачете из суммы обеспечительного платежа.

6.5. После истечения срока аренды и при досрочном расторжении договора арендодатель возвращает арендатору обеспечительный платеж в течение 5 рабочих дней после возврата помещения. Обеспечительный платеж не возвращается, если договор расторгнут досрочно по инициативе арендодателя из-за нарушения арендатором условий договора.

7. Ответственность сторон

Примечание:

При согласовании неустойки имейте в виду, что ее сумма должна быть соразмерна последствиям нарушения. При явной несоразмерности в исключительных случаях суд может ее уменьшить (п. 1 ст. 333 ГК РФ, п. 77 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7).

7.1. За несвоевременное перечисление арендной платы арендодатель вправе требовать с арендатора уплаты неустойки в размере 0,1 процента от суммы долга, включающей НДС, за каждый день просрочки.

7.2. За невыполнение или несвоевременное выполнение ремонта помещения сторона, нарушившая договор, обязана уплатить другой стороне неустойку в размере 0,1 процента от ежемесячной суммы постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

7.3. Сторона, которая представила другой стороне недостоверные сведения относительно обстоятельств, указанных в п. п. 1.5, 1.6 договора, обязана по требованию другой стороны уплатить ей неустойку (штраф) в размере 500 000 (пятисот тысяч) руб.

Примечание:

Если по условиям договора арендодатель должен передать помещение не при подписании договора, а позднее, согласуйте также в договоре неустойку на случай несвоевременной передачи за каждый день просрочки.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также в иных случаях и порядке, предусмотренных договором и (или) законодательством РФ.

8.2. При внесении в договор изменений и дополнений составляются дополнительные соглашения, которые подписываются сторонами. Такие соглашения являются неотъемлемой частью договора.

9. Разрешение споров

9.1. До предъявления иска, вытекающего из договора, сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой стороне письменную претензию.

9.2. Сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 15 календарных дней с момента получения претензии другой стороной.

Примечание:

Если вы не включите условие о претензионном порядке, то на разрешение арбитражного суда можно передать (ч. 5 ст. 4 АПК РФ):

- спор о взыскании денежных средств - только по истечении 30 календарных дней со дня направления претензии, если иные срок и (или) порядок не установлены законом;
- иные возникшие из договора споры - без соблюдения досудебного порядка, только если он не установлен федеральным законом.

10. Заключительные положения

10.1. Заявления, уведомления, извещения, требования и иные юридически значимые сообщения, которые связаны с возникновением, изменением или прекращением обязательств, основанных на договоре, должны направляться по адресу, указанному в разделе "Адреса и реквизиты сторон", только одним из следующих способов:

Примечание:

Если в договоре указаны конкретные адреса и способы доставки, то направление сообщений иными способами и по другим адресам будет ненадлежащим, если отправитель не знал и не должен был знать, что в договоре указан недостоверный адрес (п. 64 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25).

- курьерской доставкой. Факт получения документа должен подтверждаться распиской стороны в его получении. Расписка должна содержать наименование документа, дату его получения, Ф.И.О. и подпись лица, получившего документ;
- заказным письмом с уведомлением о вручении.

Примечание:

Вы можете указать иные способы доставки юридически значимых сообщений, но рекомендуем выбрать такие, которые позволят доказать факт получения сообщения адресатом.

10.2. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения по договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки сообщения ей или ее представителю.

10.3. Сообщение считается доставленным и в случае, если оно поступило лицу, которому направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт приема-передачи нежилого помещения к договору аренды.
2. Форма акта расчета переменной части арендной платы.
3. Форма акта осмотра арендованного помещения.
4. Форма дополнительного соглашения о производстве улучшений арендованного помещения.
5. Форма акта приема-передачи результатов работ по производству неотделимых улучшений.
6. Перечень оборудования в помещении.
7. Выписка из ЕГРН от 31.01.2022.
8. Технический план помещения (копия).

Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель:

Общество с ограниченной
ответственностью "Сигма"

Адрес: ул. Андреева, д. 7, Москва, 115321
Телефон: +7 (495) 321-12-34
Электронная почта:
info@companysigma.ru
ОГРН 1087741512597
ИНН 7701234567 КПП 770101001
Р/с 40702810101987612543
в АКБ "Янтарный" (ПАО)
К/с 30101810121110198765
БИК 044514765

Генеральный директор

_____/Петров И.И./
М.П.

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью "Андромеда"

Адрес: Дубининский проезд, д. 22/33,
Москва, 124632
Телефон: +7 (495) 313-33-13
Электронная почта:
info@compandromeda.ru
ОГРН 1087763211321
ИНН 7701144111 КПП 770101001
Р/с 40702810105624154657
в АКБ "СТБ-Банк" (ПАО)
К/с 30101810100000917432
БИК 044432432

Первый заместитель генерального
директора по доверенности

_____/Попов С.И./
М.П.

НЕ ЗАПОЛНЯТЬ
(форма)

Приложение N 2
к договору аренды нежилого помещения
от 02.02.2022 N 22/15-1/AP

Акт расчета переменной части арендной платы
за _____ 20__ г.

г. Москва

"__" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Сигма" (далее - "арендодатель") в лице _____, действующего на основании _____, и
общество с ограниченной ответственностью "Андромеда" (далее - "арендатор"), в лице _____, действующего на основании _____, далее совместно
именуемые "стороны", составили настоящий акт (далее - "акт") о нижеследующем:

1. Арендодатель в _____ 20__ г. обеспечил оказание, а арендатор потребил следующие коммунальные услуги:

Примечание:

Указывается месяц и год потребления коммунальных услуг.

Вид коммунальных услуг	Количество	Тариф	Начислено по тарифу, руб. (в том числе НДС)
Холодное водоснабжение (ХВС)	_____ куб. м	_____ руб/куб. м	
Горячее водоснабжение (ГВС)	_____ куб. м	_____ руб/куб. м	
Отопление	_____ куб. м	_____ руб/куб. м	
Электроснабжение	_____ кВт·ч	_____ руб/кВт·ч	
Водоотведение	_____ куб. м	_____ руб/куб. м	
Итого			

2. Количество (объем) и стоимость потребленных услуг определены на основании полученных арендодателем счетов ресурсоснабжающих организаций за _____ 20__ г. пропорционально размеру площади помещения, занимаемого Арендатором: 50 (пятьдесят) кв. м.

3. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

Приложения:

1. Счет N _____ от "___" _____ 20__ г. (копия);

2. Счет N _____ от "___" _____ 20__ г. (копия).

Примечание:

Указываются реквизиты счетов ресурсоснабжающих организаций за соответствующий месяц.

От имени арендодателя:

_____/_____
М.П.

От имени арендатора:

_____/_____
М.П.

Форма акта расчета переменной части арендной платы согласована:

Генеральный директор ООО "Сигма"

_____/Петров И.И./
М.П.

Первый заместитель генерального
директора ООО "Андромеда"

_____/Попов С.И./
М.П.

**НЕ ЗАПОЛНЯТЬ
(форма)**

Приложение N 3
к договору аренды нежилого помещения
от 02.02.2022 N 22/15-1/АП

Акт осмотра
арендованного помещения

г. Москва

"___" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Сигма" (далее - "арендодатель") в лице _____, действующего на основании _____, и

общество с ограниченной ответственностью "Андромеда" (далее - арендатор), в лице _____, действующего на основании _____, далее совместно именуемые "стороны", составили настоящий акт (далее - "акт") о нижеследующем:

1. Для выявления недостатков, требующих проведения текущего ремонта, стороны провели осмотр состояния помещения, арендованного по договору аренды нежилого помещения от 02.02.2022 N 22/15-1/АП (далее - договор), а также подведенных к нему инженерных сетей и оборудования.

2. По результатам осмотра помещения, подведенных к нему инженерных сетей и оборудования установлено следующее:

- 1) полы _____;
- 2) стены _____;
- 3) потолок _____;
- 4) окна _____;
- 5) двери _____;
- 6) сантехническое оборудование _____;
- 7) отопительное оборудование _____;
- 8) электрооборудование _____;
- 9) противопожарное оборудование _____.

Примечание:

Рекомендуем указать характер повреждения (например, сломана ручка двери).

3. По результатам осмотра помещения стороны согласовали следующие виды и сроки проведения работ по производству текущего ремонта:

N	Вид работ	Срок окончания работ	Режим производства работ
1			

4. Акт является неотъемлемой частью договора, составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой Стороны.

От имени арендодателя:

_____/_____
М.П.

От имени арендатора:

_____/_____
М.П.

Форма акта осмотра арендованного помещения согласована:

Генеральный директор ООО "Сигма"

_____/Петров И.И./
М.П.

Первый заместитель генерального
директора ООО "Андромеда"

_____/Попов С.И./
М.П.

**НЕ ЗАПОЛНЯТЬ
(форма)**

Приложение N 4
к договору аренды нежилого помещения
от 02.02.2022 N 22/15-1/АП

Дополнительное соглашение
о производстве улучшений арендованного помещения

г. _____

"__" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Сигма" (далее - "арендодатель") в лице _____, действующего на основании _____, и общество с ограниченной ответственностью "Андромеда" (далее - "арендатор"), в лице _____, действующего на основании _____, далее совместно именуемые "стороны", составили настоящее дополнительное соглашение (далее - "соглашение") о нижеследующем:

1. В соответствии с договором аренды нежилого помещения от 02.02.2022 N 22/15-1/АП (далее - договор) арендодатель дал согласие на проведение следующих работ по производству арендатором улучшений арендованного помещения:

N	Вид работ	Вид улучшения (отделимое/неотделимое)	Стоимость, руб. (в том числе НДС)
1			

2. Арендодатель возмещает арендатору стоимость неотделимых улучшений в течение 3 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи результатов работ по производству неотделимых улучшений.

3. Соглашение является неотъемлемой частью договора и вступает в силу с момента его подписания.

4. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

Приложения:

- _____.
- _____.

Примечание:

При составлении дополнительного соглашения вам нужно будет указать документы, которые предоставлены арендодателю для согласования улучшений, и их реквизиты (при наличии). К примеру, смета, эскиз, чертеж, коммерческое предложение, рекламная информация продавцов и подрядчиков.

Форма дополнительного соглашения о производстве улучшений арендованного помещения согласована:

Генеральный директор ООО "Сигма"

_____/Петров И.И./
М.П.

Первый заместитель генерального
директора ООО "Андромеда"

_____/Попов С.И./
М.П.

**НЕ ЗАПОЛНЯТЬ
(форма)**

Приложение N 5
к договору аренды нежилого помещения
от 02.02.2022 N 22/15-1/АП

Акт приема-передачи
результатов работ по производству неотделимых улучшений

г. Москва

"__" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Сигма" (далее - "арендодатель") в лице _____, действующего на основании _____, и

общество с ограниченной ответственностью "Андромеда" (далее - "арендатор"), в лице _____, действующего на основании _____, далее совместно именуемые "стороны", составили настоящий акт (далее - "акт") о нижеследующем:

1. Арендатор передал, а арендодатель принял в собственность следующие результаты работ по производству неотделимых улучшений арендованного помещения:

N	Вид работ	Вид улучшения (отделимое/неотделимое)	Стоимость, руб. (в том числе НДС)
1			

2. Арендодатель осмотрел неотделимые улучшения, произведенные Арендатором. Претензий к качеству работ Арендодатель не имеет.

3. Арендодатель возмещает арендатору стоимость неотделимых улучшений в течение 3 рабочих дней с момента подписания настоящего акта.

4. Акт является неотъемлемой частью договора, составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны.

От имени арендодателя:

_____/_____
М.П.

От имени арендатора:

_____/_____
М.П.

Форма акта приема-передачи результатов работ по производству неотделимых улучшений согласована:

Генеральный директор ООО "Сигма"

_____/Петров И.И./
М.П.

Первый заместитель генерального
директора ООО "Андромеда"

_____/Попов С.И./
М.П.

Приложение N 6
к договору аренды нежилого помещения
от 02.02.2022 N 22/15-1/АП

Перечень оборудования в помещении

- 1) Встраиваемые светильники SLV, Modern (производитель - ООО "Люкс", Россия, 2021 г., количество - 4 шт., стоимость - 700 руб. за 1 шт.) с техпаспортом;
- 2) разводка электрической сети 220В/380В, количество розеток 4;
- 3) кондиционер настенный Mit N RTU-2S Classic (производитель ООО "Мит электрик", Россия, 2021 г., стоимость - 60 000 руб.) с техпаспортом и инструкцией по эксплуатации;
- 4) пожарный шкаф "Импульс-ШПО 210" (производитель ООО "Импульс", Россия, 2021 г., стоимость - 2 050 руб.);
- 5) порошковый огнетушитель ОП-5 (з) (производитель ООО "Импульс", Россия, 2021 г., стоимость - 650 руб.);
- 6) пожарный дымовой оптико-электронный извещатель с тепловым датчиком WSD 06 "Альфа-сигнал 1-ПН" (заводской (серийный) N АТ-987, производитель ООО "Аскольд", Россия, 2021 г., стоимость - 2 500 руб.) с техпаспортом и инструкцией по эксплуатации;
- 7) унитаз "Универсал-компакт" (заводской (серийный) N СТ-У100, производитель ООО "Макс", Россия, 2021 г., стоимость - 6 700 руб.) с техпаспортом;

- 8) умывальник "Оригинал" (заводской (серийный) N СТ-Ум200, производитель ООО "Макс", Россия, 2021 г., стоимость - 1 800 руб.) с техпаспортом;
- 9) охранный прибор "Молния-4" (заводской (серийный) N 8596, производитель ООО "КБ Арсенал", Россия, 2021 г., стоимость - 3 500 руб.) с техпаспортом и инструкцией по эксплуатации;
- 10) охранный беспроводной датчик движения "Искра - ИК15" (заводской (серийный) N 3474, производитель ООО "КБ Арсенал", Россия, 2021 г., стоимость - 700 руб.) с техпаспортом и инструкцией по эксплуатации;
- 11) охранный беспроводной датчик открывания двери/окна "Искра - ИК15" (заводской (серийный) N 3475, производитель ООО "КБ Арсенал", Россия, 2021 г., стоимость - 700 руб.) с техпаспортом и инструкцией по эксплуатации.

Генеральный директор ООО "Сигма"

_____/Петров И.И./
М.П.

Первый заместитель генерального
директора ООО "Андромеда"

_____/Попов С.И./
М.П.