

# ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

«01» августа 2023 г.

№ А-21/23

г. Москва

Индивидуальный предприниматель Майсурадзе Гиви Шотаевич, именуемый в дальнейшем Арендодатель, действующий на основании Свидетельства о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 77 № 009738692, с одной стороны,  
и Общество с ограниченной ответственностью "МОСТ-2002" в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, Тюсин В.А., с другой стороны,  
**заключили настоящий Договор о нижеследующем:**

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, в дальнейшем «Помещение», по адресу: 109456, г. Москва, Рязанский проспект, д.75, кор.4, 7 этаж, пом. XV, ком.10,12 для использования под офис.

1.2. Площадь, местонахождение помещения и срок аренды указаны в Приложениях № 1,4.

1.3. Данное помещение находится в собственности Майсурадзе Г. Ш. на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия 77АЖ 601055, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 18 августа 2008 г., кадастровый № 77-77-04/049/2008-950.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

2.1.1. После подписания договора и оплаты Арендатором первого месяца аренды предоставить Арендатору помещение, указанное в пункте 1.1. настоящего договора. Передача помещения производится по акту приема-передачи (Приложение № 3) в течение пяти дней.

2.1.2. Обеспечить Арендатора за счет арендной платы электроэнергией, теплом и водой на бытовые цели, в пределах установленных норм на площадь арендуемых помещений. Норма потребления электроэнергии не более 0,043 Кв.ч/м<sup>2</sup>.

2.1.3. В случае аварий, систем водоснабжения, канализации, отопления, замыканий электропроводки и т.п. в арендуемых помещениях, немедленно принять меры их устранению. Порядок взаимодействия Арендатора и Арендодателя в случаях аварий регламентирован в Приложении № 2 к Договору.

2.1.4. Производить капитальный ремонт переданных Арендатору помещений и инженерного оборудования при общем капитальном ремонте строения.

2.1.5. Осуществлять надзор за соблюдением общих Правил пожарной - и техники безопасности, норм экологии и санитарии на территории Арендодателя. Вывоз мусора (кроме строительного) и утилизация ламп осуществляется Арендодателем по договору с эксплуатирующей организацией.

2.1.6. Организовать пропускной режим и общую охрану зданий и территории по договору с эксплуатирующей организацией.

### 2.2. АРЕНДАТОР ОБЯЗАН:

2.2.1. Использовать арендуемое помещение исключительно по назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего Договора.

2.2.2. Содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, обеспечить сохранность от механических повреждений транзитных инженерных сетей и необходимый доступ к ним обслуживающего персонала эксплуатирующей организации.

2.2.3. В случае аварий систем водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения и т.п. в арендуемых помещениях, немедленно принять меры к их устранению. Порядок взаимодействия Арендатора, Арендодателя и эксплуатирующей организации в случаях аварий регламентирован в Приложении № 2 к Договору.

2.2.4. Обеспечить пожарную безопасность в арендуемых Помещениях, выполнять требования Арендодателя и эксплуатирующей организации по вопросам пожарной безопасности.

2.2.7. В установленные настоящим Договором сроки производить оплату аренды

2.2.5. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за 30 дней, о предстоящем освобождении арендуемого Помещения или его части, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении или уменьшении арендуемых площадей. Передача помещения Арендодателю осуществляется по Акту приема-передачи в исправном состоянии аналогично принятому, с учетом износа. Произведенные Арендатором перестройки, переделки и улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые от него без вреда, возмещению не подлежат.

2.2.6. Незамедлительно выполнять все работы и предпринимать все необходимые действия, связанные с выполнением предписаний и распоряжений уполномоченных государственных органов, выданных в связи с деятельностью Арендатора по эксплуатации арендуемых Помещений и прилегающей территории и поддержанию сотрудниками и посетителями в зданиях и на территории офисного здания правил противопожарной и техники безопасности, норм санитарии и экологии, Правил дорожного движения.

### **2.3. АРЕНДАТОРУ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

2.3.1. Передавать в залог принадлежащие Арендатору права владения и пользования арендуемыми Помещениями, права (требования), вытекающие из настоящего Договора или с ним связанные, другим лицам.

## **3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Размер платежей за аренду Помещений, включая плату за электроэнергию, тепло и воду на бытовые цели, указаны в приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. Арендная плата может быть пересмотрена по инициативе Арендодателя или Арендатора в связи с изменением коммунальных платежей и эксплуатационных расходов или в связи с изменением рыночных цен на аренду такого рода помещений, но не чаще одного раза в год. Об изменении арендной платы Арендодатель обязан уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 календарных дней до даты начала действия новой цены.

3.3. Арендные платежи производятся ежемесячно в рублях в размере 1/12 годовой арендной платы с 1-го по 10-ое число оплачиваемого месяца. Днем платежа считается день зачисления поступивших средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. По письменному согласованию с Арендодателем допускается кратковременная (до 15 рабочих дней) отсрочка платежа.

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. При невыполнении обязанностей согласно п.2.2.9., Арендатор оплачивает затраты Арендодателя по устранению нарушения и/или возмещает причиненный ущерб в недельный срок со дня предъявления требований.

4.2. Стороны несут материальную ответственность за причиненный другой стороне прямой подтвержденный документально ущерб. В случаях возникновения в арендуемых помещениях аварий систем коммуникаций (водопровод, канализация, отопление и т.п.), замыканий систем электропроводки претензии Арендатора на возмещение ущерба рассматриваются только в том случае, если факт аварии и ущерба оформлен в строгом соответствии с Приложением № 2 к Договору.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности неисполнения Договора в случаях, если это неисполнение вызвано действием непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, пожары, аварии, массовые беспорядки, забастовки, военные действия, вступление в силу нормативных актов, препятствующих осуществлению сторонами своих обязанностей, а также иные действия, не зависящие от волеизъявления сторон. При возникновении форсмажорных обстоятельств, Сторона, не выполняющая своих обязанностей, обязана известить другую Сторону немедленно, не позднее 10 календарных дней с момента возникновения этих обстоятельств, в противном случае эта Сторона лишается возможности ссылаться на форс-мажор в будущем.

## **5. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендатора, при этом, если он не сообщил о дате расторжения договора за 30 дней, он выплачивает Арендодателю неустойку в размере месячной арендной платы помимо арендной платы, оплачиваемой по день передачи помещения Арендодателю по акту. Освобождение Арендатором Помещений, включая вывоз имущества, производится только после проведения всех указанных платежей.

5.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя в следующих случаях:

- систематические задержки оплаты аренды, не согласованные с Арендодателем;
- невыполнение Арендатором назначения и условий использования Помещений, оговоренных в настоящем Договоре.

О расторжении договора по основаниям, указанным в настоящем пункте, Арендодатель обязан уведомить Арендатора за 30 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора.

5.3. В случае необоснованного отказа или неуплаты Арендатором задолженности, Арендодатель имеет право обратиться с взысканием на активы и имущество Арендатора в установленном Законом РФ порядке.

5.4. Настоящий Договор считается расторгнутым с момента проведения полного взаиморасчета.

## **6. ПРАВА СТОРОН**

### **6.1. АРЕНДАТОР ИМЕЕТ ПРАВО:**

- приоритета, при прочих равных условиях, на перезаключение Договора по окончании срока его действия при надлежащем выполнении принятых на себя по настоящему договору обязательств;
- организовать охрану внутри Помещений собственными силами на условиях, согласованных со службой безопасности Арендодателя;
- с согласия Арендодателя сдавать Помещения, как в целом, так и частично в субаренду при условии, если договор субаренды заключается на срок не превышающий одного года. При сдаче Помещения, как в целом, так и частично в субаренду, ответственность перед Арендодателем за действия субарендатора несет Арендатор.

### **6.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:**

- в любое время суток входить в Помещения Арендатора в сопровождении его представителя для проверки выполнения Арендатором обязательств по Договору, состояния Помещения и инженерных сетей.

Данный пункт распространяется на представителей эксплуатирующей организации офисного здания.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Переход права собственности на арендованные Помещения к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

7.2. Любые дополнения, приложения и изменения к настоящему Договору совершаются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются его неотъемлемой частью, а все преддоговорные соглашения и разногласия, не нашедшие отражение в тексте договора, с подписанием настоящего Договора аннулируются.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Все спорные вопросы решаются путем совместных переговоров. При не возможности решения спорных вопросов путем переговоров стороны обращаются в арбитражный суд г. Москвы.

7.5. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах, которые имеют равную силу и хранятся по одному у каждой из сторон.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

Договор заключается с «01» августа 2023 г. по «30» июня 2024 г.

8.1. При изменении законодательных и нормативных актов Российской Федерации договор подлежит приведению в соответствие с этими изменениями в месячный срок.

8.2. Если в течение 2-х месяцев до истечения срока настоящего договора ни одна из сторон не заявит о прекращении действия договора, он считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором. При продлении Договора на новый срок его условия могут быть изменены по соглашению Сторон.

8.3. Действие договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению сторон.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

№ 1. Перечень помещений, занимаемых Арендатором, размер и срок действия арендной платы.

№ 2. Порядок оформления ущерба, возникшего в результате аварий систем энергообеспечения.

№ 3. Акт приема-передачи помещения.

№ 4. Схема расположения помещений.

## 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**ИП Майсурадзе Гиви Шотаевич,**  
Свидетельство о регистрации физического лица  
в качестве индивидуального предпринимателя  
серия 77 № 009738692.  
ОГРНИП 3087700000005925,  
ИНН 770904938524  
Р/с 40802810438360026536  
в ПАО «Сбербанк»  
К/с 30101810400000000225  
БИК: 044525225

**ИП Майсурадзе Гиви Шотаевич**



### АРЕНДАТОР:

**ООО «МОСТ-2002»**  
109456, г. Москва, Рязанский пр-кт,  
д.75, корп.4, 7 эт, пом. XV, ком. 10,12  
ИНН/КПП 7721775889/772101001  
ОГРН 1127747153115  
Р/с 40702810400000009879  
ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва  
БИК 044525555  
К/с 30101810400000000555

**Генеральный директор  
ООО «МОСТ-2002»**





**Порядок оформления ущерба,  
возникшего в результате аварий систем водоснабжения, канализации, отопления,  
замыканий электропроводки и т.п. в арендуемых помещениях.**

В случаях возникновения аварий систем водоснабжения, канализации, отопления, замыканий электропроводки и т.п. действия Сторон договора осуществляются в строгом соответствии данным Порядком.

**1. Обязанности Арендатора**

1.1. Ежедневно производить профилактический осмотр инженерных сетей и оборудования, как являющихся принадлежностью арендованного помещения, так и транзитных.

1.2. При обнаружении неисправности инженерных систем незамедлительно, в срок не более 0,5 часа, проинформировать о случившемся диспетчерскую службу эксплуатирующей организации офисного здания по тел. 8 (495) 909-12-99 и Приемную по тел. 8 (495) 909-34-44.

1.3. Незамедлительно принять все доступные собственными силами меры для уменьшения ущерба своему имуществу и имуществу Арендодателя.

1.4. В течение 3-х часов с момента обнаружения неисправности, а если неисправность обнаружена после 17-00 часов, не позднее 9-00 часов следующего рабочего дня, направить Арендодателю письменное уведомление об этом и извещение с приглашением его представителей для работы в комиссии по определению причин аварии, виновных лиц и наличия или отсутствия материального ущерба.

1.5. По факту аварии, а также наличия или отсутствия материального ущерба составить Акт за подписями представителей Арендатора, Арендодателя и эксплуатирующей организации.

*Несоблюдение указанной процедуры мер расценивается как непреднамеренное нанесение ущерба как своему имуществу, так и имуществу Арендодателя, и влечет возложение ответственности за причиненный ущерб на Арендатора.*

**2. Обязанности Арендодателя**

2.1. Принять информацию о неисправности или аварии.

2.2. Немедленно с момента обнаружения аварии, совместно с эксплуатирующей организацией в технически возможные сроки, обеспечить ликвидацию аварии или неисправности и зафиксировать факт их устранения.

2.3. По факту получения извещения об аварии в течение рабочего дня направить комиссию для расследования причин аварии.

2.4. По итогам проведенного расследования составить Акт установленной формы за подписью членов комиссии, а в случае нанесения ущерба интересам третьих лиц – подписью представителя третьей стороны.

2.5. Оценка ущерба и его возмещения репашается непосредственно руководителями фирм или их уполномоченными представителями в течение 10-ти дней с момента составления Акта.

От Арендодателя  
ИП Майсурадзе Гиви Шотаевич



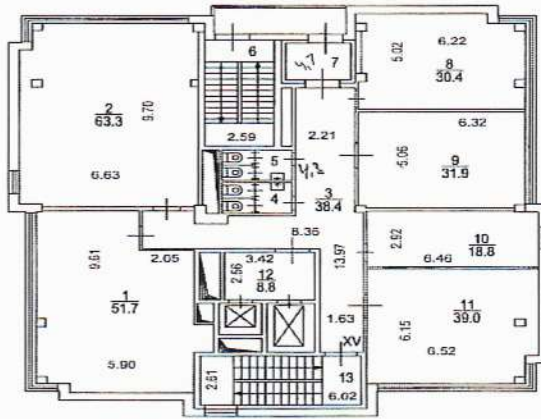
От Арендатора  
Генеральный директор  
ООО «МОСТ-2002»





## Схема арендуемых помещений

Рязанский прот д 75 к 4



Арендодатель  
ИП Майсурадзе Гиви Шотаевич



Арендатор  
Генеральный директор  
ООО «МОСТ-2002»



Тюсин В.А.

« \_\_\_\_\_ » Г.