

ДОГОВОР № 21/40
аренды нежилого помещения

г. Москва

« 15 » июня 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Монтажсетьстрой» (ООО «Монтажсетьстрой»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Жукова Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агротема А» (ООО «Агротема А»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Зубаря Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование, следующее помещение (далее по тексту – арендуемое помещение):

- Помещение I, комната 1, этаж 1; площадью 735,6 (семьсот тридцать пять целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: 119027, г. Москва, поселок Внуково, ул. Центральная, д. 16, стр. 21, общей площадью 1469,6 (одна тысяча четыреста шестьдесят девять целых шесть десятых) кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 77 АБ 244331, выданным 23 апреля 2003 г. Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 апреля 2003г. сделана запись регистрации №77-01/30-344/2003-484.

План арендуемого помещения приведен в Приложении №4 к настоящему Договору.

1.2. Арендуемое помещение находится в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию.

1.3. Арендуемое помещение предоставляется в качестве склада.

2. Права и обязанности Арендодателя

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору арендуемое помещение по акту приема-передачи. Акт приема-передачи арендуемого помещения с описанием технического состояния помещения подписывается полномочными представителями Сторон и является неотъемлемой частью договора.

2.1.2. Производить капитальный ремонт арендуемого помещения, связанный с общим капитальным ремонтом здания.

2.1.3. Не менее чем за 1 (один) месяц уведомлять Арендатора о необходимости освобождения арендуемого помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания (помещения) на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, или его ликвидации на основании градостроительного законодательства и по требованию ООО «Монтажсетьстрой», а также производственной необходимостью для нужд Арендодателя.

2.1.4. В месячный срок рассматривать письменные обращения Арендатора, по вопросам изменения назначения арендуемого помещения, а также его ремонта и переоборудования.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. 1 (один) раз в месяц осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.2. Приостановить подачу коммунальных ресурсов в арендуемое помещение при нарушении Арендатором сроков оплаты более чем на 30 календарных дней на срок до погашения Арендатором задолженности. При этом все риски, издержки и убытки несет Арендатор.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор обязуется:

3.1.1. Принять от Арендодателя арендуемое помещение по акту приема-передачи.

3.1.2. Своевременно и полностью оплачивать установленную договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование арендуемым помещением.

3.1.3. Использовать арендуемое помещение в соответствии с пунктом 1.3 договора и установленными законодательством нормами и правилами использования здания (помещения), в том числе санитарных норм и правил, правил пожаробезопасности, правил электробезопасности, соблюдая Инструкцию о мерах пожарной безопасности (Приложение № 1 к настоящему Договору) и Инструкцию по охране труда при производстве работ в арендуемых помещениях и на территории ООО «Монтажсетьстрой» (Приложение № 2 к настоящему договору), а также Акт разграничения ответственности сторон за эксплуатацию электроустановок и электрооборудования (Приложение № 3 к настоящему Договору).

3.1.4. Содержать арендуемое помещение и прилегающую к нему территорию согласно Плану (Приложение № 4 к настоящему Договору) в полной исправности, надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии.

3.1.5. Не производить в арендуемом помещении и на прилегающей к нему территории без письменного согласия Арендодателя перестроек и прокладок скрытых сетей капитального характера. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек капитального характера, нарушающих целостность стен и перекрытий, переделок или прокладок скрытых сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

3.1.6. Производить текущий и косметический ремонт арендуемого помещения за свой счёт по мере необходимости, которая определяется комиссией, состоящей из представителей обеих Сторон.

3.1.7. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в арендуемом помещении.

3.1.8. Обеспечить сохранность собственного имущества в арендуемом помещении и на прилегающей к нему территории, соблюдая Инструкцию о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории ООО «Монтажсетьстрой» и Инструкцию ответственному лицу за осмотр помещения перед закрытием (Приложение № 5 к настоящему Договору).

3.1.9. Соблюдать в арендуемом помещении требования Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора, а также требования отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им помещения на территории РФ.

3.1.10. Освободить арендуемое помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания или его части, постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией в соответствии с градостроительным законодательством, при производственной необходимости или по требованию Арендодателя, в сроки определенные Арендодателем.

3.1.11. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендуемому помещению ущерб и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения арендуемого помещения.

3.1.12. Не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и по частям в субаренду, залог и др. без письменного согласования заключения таких договоров с Арендодателем. Заключение Арендатором указанных договоров или совершение им таких сделок без письменного согласования с Арендодателем является основанием для одностороннего внесудебного расторжения Арендодателем договора аренды.

3.1.13. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора по предварительной договоренности сторон и при обязательном присутствии ответственного представителя Арендатора.

3.1.14. В случае освобождения Арендатором арендуемого помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока действия договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного Арендатором, на основании заключения Комиссии в соответствии с п. 3.1.6. настоящего Договора, и являющегося его обязанностью текущего или косметического ремонта помещений.

3.1.15. Вернуть Арендодателю арендуемое помещение по акту приема-передачи, подписанному ответственными лицами сторон в день истечения срока действия или в установленную дату расторжения договора в состоянии не хуже того, в котором Арендатор его получил, с учётом нормального износа за период аренды и/или со всеми произведенными неотделимыми улучшениями. Стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

3.1.16. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность арендуемого помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим договором.

3.1.17. Не допускать складирования ядовитых, горючих и взрывчатых веществ, а также веществ и товаров, запрещенных законодательством РФ, в помещении и на прилегающей к нему территории.

3.1.18. Не допускать проникновения за пределы арендуемого помещения каких-либо посторонних шумов и запахов, превышающих санитарно-гигиенические нормы.

3.1.19. Не устанавливать (подключать и/или использовать) электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.1.20. Не производить самовольное подключение к энергосетям.

3.1.21. Не устанавливать в помещении и на прилегающей территории или перед ними каких-либо знаков или указателей, видимых снаружи, без предварительного письменного согласия Арендодателя и, случае необходимости, разрешения органов, ответственных за наружное рекламное оформление, и оплачивать связанные с этим расходы.

3.1.22. Своими силами и средствами осуществлять мероприятия в области гражданской обороны в соответствии с законодательством РФ.

3.1.23. Соблюдать на территории Арендодателя пропускной режим.

3.1.24. Соблюдать правила экологического законодательства и при необходимости иметь разрешительную экологическую документацию.

3.1.25. Арендатор не имеет право использовать арендуемое помещение в качестве адреса местонахождения единоличного исполнительного органа. В случае нарушения настоящего положения Арендатор обязуется оплатить штраф Арендодателю в размере постоянной части арендной платы за период использования юридического адреса и предоставить выписку из ЕГРЮЛ об изменении адреса местонахождения Арендатора в течение 15 (пятнадцати) дней с момента выявления факта нарушения. Использование арендуемого помещения в качестве адреса местонахождения единоличного исполнительного органа без письменного согласования Арендодателя может являться основанием для одностороннего внесудебного расторжения договора аренды.

4. Порядок передачи помещения в аренду

4.1. Арендодатель передает Арендатору арендуемое помещение по акту приема-передачи в срок до 01.07.2023г. при условии выполнения Арендатором оплаты, предусмотренной п.5.2.1 настоящего Договора.

4.2. Арендуемое помещение считается переданным в аренду (во временное пользование) с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.3. Арендодатель передает ключи от арендуемого помещения в момент подписания акта приема-передачи, после чего Арендодатель обязан обеспечить беспрепятственный доступ персонала Арендатора в арендуемое помещение.

4.4. Арендуемое помещение должно быть передано в состоянии, соответствующем характеристикам, указанным в акте приема-передачи.

5. Арендная плата и порядок расчетов

5.1. Арендатор принимает указанное в п.1.1. договора помещение в аренду на следующих условиях оплаты арендной платы Арендодателю:

5.1.1. Арендная плата состоит из постоянной части и переменной части.

5.1.2. Размер постоянной части арендной платы в месяц по настоящему договору составляет 568 000,0 (пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей (ноль) копеек, в том числе НДС 20% 94 666,67 (девятьсот четыре тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей (шестьдесят семь) копеек. Сумма арендной платы за неполный календарный месяц исчисляется пропорционально количеству дней использования арендуемого помещения.

5.1.3. Размер переменной части арендной платы определяется как величина коммунальных услуг, рассчитываемая исходя из фактического потребления Арендатором по данным приборов учета или заявленной мощности с учетом НДС 20%.

5.2. Оплата арендной платы производится Арендатором в следующем порядке:

5.2.1. Арендатор в срок до 01.07.2023г. оплачивает аванс за последний месяц использования арендуемого помещения в размере постоянной части арендной платы, установленной в п.5.1.2;

5.2.2. Не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, Арендатор производит оплату постоянной части арендной платы на условиях настоящего Договора.

5.2.3. Не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, Арендатор производит оплату переменной части арендной платы на основании выставленного счета.

5.3. Оплата по настоящему Договору производится Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Арендатор обязуется в назначении платежа указывать реквизиты договора, оплачиваемый месяц, реквизиты счета (при наличии) и сумму НДС.

5.4. В случае просрочки арендной платы за арендуемое помещение Арендодатель имеет право начислить пени 0,15% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.5. При нарушении Арендатором сроков, указанных в п.п. 3.1.15, 7.1. настоящего Договора, Арендодатель имеет право начислить неустойку в размере 0,15% от суммы ежемесячной арендной платы по настоящему Договору за каждый день просрочки исполнения обязательств.

5.6. Арендная плата может быть пересмотрена досрочно по требованию Арендодателя, в случаях изменения реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характеристике и стоимости передаваемого помещения, но не чаще 1 (одного) раза в год. При изменении арендной платы Арендодатель должен предупредить об этом Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц.

5.7. Стоимость неотъемлемых улучшений, произведенных Арендатором с разрешения Арендодателя, возмещению со стороны Арендодателя по окончании договора не подлежит.

5.8. Арендодатель в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за отчетным кварталом, направляет Арендатору Акт сверки взаимных расчетов, а Арендатор обязуется в течение 5-ти рабочих дней вернуть Арендодателю подписанный со своей стороны Акт, либо направить письменные разногласия, в противном случае сверка расчетов будет считаться согласованной сторонами.

5.9. При не освобождении арендуемого помещения по окончании срока действия договора или досрочном расторжении договора, арендная плата взимается с Арендатора в двойном размере до освобождения им помещения.

5.10. В случае если по окончании срока действия договора или сроков, указанных в п. 6.1., и в случаях его не возобновления, Арендатор имеет задолженность перед Арендодателем, Арендодатель, в соответствие со статьей 359 ГК РФ вправе удерживать имущество Арендатора, находящееся в арендуемом помещении до тех пор, пока задолженность не будет погашена Арендатором в полном объеме.

В случае, если Арендатор не погасит вышеуказанную задолженность в течение 20 (двадцати) банковских дней с даты прекращения настоящего договора, Арендодатель вправе удовлетворить свои требования к Арендатору из стоимости удерживаемого имущества в судебном порядке.

5.11. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю штрафные санкции, уплаченные Арендодателем третьим лицам (организациям коммунальных служб, органам пожарной охраны, РайСЭС и т.п.) по вине Арендатора.

5.12. Арендатор вправе внести досрочно арендную плату за период до шести месяцев в пределах срока действия настоящего договора по согласованию с Арендодателем. В этом случае размер арендной платы не подлежит изменению в течение периода, за который была внесена авансированная арендная плата, за исключением оплаты, установленной п. 5.2.1 настоящего Договора

5.13. Внесение платежей по настоящему договору за Арендатора может быть произведено третьим лицом на основании письменной просьбы Арендатора.

5.14. Арендодатель ежемесячно до 5-го (пятого) числа месяца следующего за отчетным предоставляет Арендатору Акт оказанных услуг, счет-фактуру и счет на оплату (далее по тексту «первичные документы»).

5.15. Арендодатель направляет Арендатору первичные документы посредством электронной почты на адрес, указанный в настоящем Договоре. Арендодатель обязуется в течение 3-х рабочих дней согласовать полученные документы, либо направить письменный мотивированный отказ от подписания Акта оказанных услуг на электронную почту и направить к Арендодателю полномочного представителя для получения оригиналов документов. В случае отсутствия от Арендатора электронных сообщений о разногласиях в первичных документах и не направления Арендатором полномочного представителя для получения оригиналов документов, первичные документы считаются принятыми Арендатором в безусловном порядке, а Арендодатель направляет оригиналы первичных документов по почте Россия.

5.16. Арендатор при получении оригиналов первичных документов обязуется в течение 3-х рабочих дней подписать со своей стороны Акт оказанных услуг и вернуть Арендодателю один экземпляр, либо в тот же срок направить Арендодателю письменный мотивированный отказ от подписания Акта оказанных услуг, в противном случае Акт оказанных услуг считается подписанным Арендатором в безусловном порядке.

6. Срок действия договора.

Ответственность сторон и порядок разрешения споров

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует по 31.05.2024г.

6.2. С момента вступления в силу настоящего договора, Арендатор несет ответственность, в том числе материальную и административную перед Арендодателем и/или третьими лицами за целевое использование переданного ему помещения, а также за ущерб, нанесенный их имуществу, при использовании Арендатором арендуемого помещения не в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами использования здания (помещения), в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности, правил электробезопасности.

6.3. При досрочном расторжении договора Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя в срок не позднее чем за 1 (один) месяц о намерении прекратить договор. В случае, если предупреждение о досрочном прекращении договора было просрочено, то Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату за период просрочки.

6.4. Арендатор должен по окончании срока договора или при его досрочном расторжении сдать арендуемое помещение по акту приема-передачи в исправном состоянии.

6.5. Если состояние возвращаемого арендуемого помещения по окончании срока договора хуже предусмотренного договором, с учетом нормального износа, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. Если арендуемое помещение становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ за период с момента обнаружения факта непригодности арендуемого помещения и до истечения указанного в пункте 6.1. срока действия настоящего договора.

6.7. Изменение условий настоящего договора, его расторжение или прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней и оформляются в виде дополнительных соглашений к настоящему договору.

6.8. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендодателя, а Арендатор обязуется освободить арендуемое помещение:

6.8.1. При использовании арендуемого помещения в целом или его части не в соответствии с п. 1.3. и раздела 3 настоящего договора;

6.8.2. Если Арендатор допустил нарушение сроков оплаты арендной платы более чем на один месяц.

6.9. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в одностороннем внесудебном порядке при условии письменного уведомления Арендатора в срок не позднее, чем за 1 (один) месяц о намерении расторгнуть настоящий Договор.

6.10. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Арендатора, если арендуемое помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии непригодном для использования.

6.11. Настоящий договор может быть расторгнут в случае форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

6.12. Споры, вытекающие из настоящего договора, решаются Сторонами в претензионном порядке, срок рассмотрения претензии – 7 дней, с момента ее получения соответствующей Стороной.

6.13. При недостижении согласия, неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора, спор будет передан на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в установленном порядке.

6.14. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы и штрафных санкций.

6.15. Арендатор несет ответственность за соблюдение миграционного законодательства, правил техники безопасности, правил пожарной безопасности, охраны труда и окружающей среды и обязан иметь разрешающую документацию, предусмотренную законодательством РФ.

6.16. При несоблюдении п. 6.15. настоящего Договора, возместить по письменной претензии Арендодателю сумму штрафных санкций, возложенных на Арендодателя правоохранительными и иными государственными контролирующими органами, а также оплатить штраф в размере ставки арендной платы за один месяц. При этом Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке без предварительного уведомления, что не освобождает Арендатора от обязанности по уплате арендной платы за текущий месяц.

6.17. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяется гражданское законодательство РФ.

7. Порядок возвращения арендуемого помещения

7.1. Возврат Арендодателю арендованного помещения должен быть произведен в день истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения.

7.2. Возврат помещения осуществляется путем подписания Сторонами акта приема-передачи.

7.3. Арендуемое помещение считается возвращенным с момента подписания акта приема-передачи.

7.4. Арендатор передает ключи от арендованного помещения в момент подписания акта приема-передачи.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор заключен в г. Москве в двух подлинных экземплярах по одному для каждой из сторон.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору согласовываются сторонами и оформляются в письменной форме в виде дополнительных соглашений.

8.3. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении своего наименования, юридического адреса, местонахождения, банковских реквизитов, номеров телефонов и факсов или реорганизации в пятидневный срок со дня изменения.

8.4. С даты заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

8.5. Если какое-либо из положений настоящего договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.

8.6. Стороны признают обязательную силу за перепиской по средствам электронной связи и пересылаемыми посредством нее документами (содержимое электронных писем), с обязательной досылкой оригиналов.

Электронный адрес Арендодателя:

mssvnukovo@mail.ru, конт. телефон 8-495-436-79-71

Mikhail.Zhukov@vnukovo.ru, конт. телефон 8-915-264-64-80

Электронный адрес Арендатора:

mail@agrotema.ru конт. телефон 7-495-744-13-08

Сергей Зубарь zsa@agrotema.ru конт. телефон

8.7. Стороны обязуются сообщать друг другу обо всех случаях взлома или иного несанкционированного доступа к их электронным почтовым ящикам. В отсутствие такого уведомления исполнение, произведенное стороной настоящего Договора, с учетом имеющейся у нее информации, признается надлежащим и лишает вторую сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.

9. Приложения к настоящему договору

- 9.1. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:
- Приложение №1 - Инструкция о мерах противопожарной безопасности;
 - Приложение №2 - Инструкция по охране труда при производстве работ в арендуемых помещениях и на территории ООО «Монтажсетстрой»;
 - Приложение №3 - Акт разграничения ответственности сторон за эксплуатацию электроустановок и электрооборудования;
 - Приложение №4 - План расположения арендуемых помещений;
 - Приложение №5 - Инструкция ответственному лицу за осмотр помещения перед закрытием.

10. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон.

Арендодатель

ООО «Монтажсетстрой»
119027, г. Москва, п. Внуково,
ул. Центральная, д.16, стр.6
ИНН 5024043845, КПП 772901001,
ОКПО 55022572
ОГРН 1025002865690
Банк: ООО «БАНК РАУНД», г.Москва
р/с 40702810700299901426
к/с 30101810445250000739 в Отделении
3 Москва
БИК 044525739
Тел.: 8-495-436-79-71

Арендатор

ООО «Агротема А»
119027, г.Москва, п. Внуково,
ул. Центральная, д.16, стр.6, офис
№13,№16
ИНН 7734211079, КПП 773401001
ОКПО: 17934793
ОГРН 1027700236607
Банк: ВТБ 24 (ПАО) г.Москва
р/с 40702810400000133690
к/с 30101810100000000716
БИК 044525716
Тел.8-495-744-13-08

11. Подписи сторон:

Арендодатель

Директор
ООО «Монтажсетстрой»

М.В. Жуков



Арендатор

Генеральный директор
ООО «Агротема А»

С.А.Зубарь



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ

к Договору аренды нежилого помещения № 21/40 от "15" июня 2023 г.

г. Москва

"01" июля 2023 года

ООО «Монтажсетьстрой», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Жукова М.В., действующего на основании Устава, и комиссии в составе: главного инженера Усманова Р.Р. и специалиста по АХД Биза Ю.Б., с одной стороны, и ООО «Агротема А», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Зубаря Сергея Алексеевича действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что ООО «Монтажсетьстрой» сдало в аренду, а ООО «Агротема А» приняло: помещение I, комната №1, этаж 1, площадью 735,6 (семьсот тридцать пять целых шесть десятых) кв.м., расположенное по адресу: 119027, г. Москва, поселок Внуково, ул. Центральная, д.16, стр.21, общей площадью 1469,6 (одна тысяча четыреста шестьдесят девять целых шесть десятых) кв.м., принадлежащее ООО «Монтажсетьстрой» на праве собственности (свидетельство о регистрации права 77 АБ 244331 от 23.04.2003г).

Краткая характеристика помещения

Помещение:	
состояние	удовлетворительное
расположено	На 1 этаже
высота	4,0 м
естественное освещение	есть
освещение искусственное	есть
отопление	нет
канализация	нет
водоснабжение	нет
Отделка:	
пол	асфальт
потолок	профлист
стены	кирпич
электропроводка	удовлетворительная
эл. розетки	нет

Указанное помещение пригодно для использования в качестве складского.

Исполнение п.5.2.1. Договора подтверждается платежным поручением

№ 1621 от 16.06.2023, на сумму 578000-00.

Главный инженер ООО «Монтажсетьстрой» Р.Р. Усманов

Специалист по АХД ООО «Монтажсетьстрой» Ю.Б. Биза

Арендодатель

Директор
ООО «Монтажсетьстрой»

М.В. Жуков

Арендатор

Генеральный директор
ООО «Агротема А»

С.А.Зубарь

ИНСТРУКЦИЯ

О мерах пожарной безопасности

Ответственное лицо за пожарную безопасность несет персональную ответственность за выполнение настоящей инструкции в установленном порядке.

Ответственное лицо за пожарную безопасность обязано:

1. Знать пожарную безопасность техпроцесса производства, а также материалов, применяемых и хранимых в обслуживаемых помещениях. Знать действия правил и инструкций пожарной безопасности по общему противопожарному режиму, а также для отдельных пожароопасных производственных операций данного складского помещения, офиса и т.д.

2. Не допускать в помещениях, технологических коридорах, рампах и лестницах загромождений, препятствующих свободному выходу людей и эвакуации имущества в случае пожара. Не допускать загромождений подъездов и подступов к зданиям склада, а также пожарным водоисточникам, расположенным на прилегающей территории данного склада.

3. Следить, чтобы все двери в помещении, а также устройства, перекрывающие люки и др. проемы в стенах и перекрытия, шабера и задвижки вентиляционных установок были в исправном состоянии и по окончании работы обязательно закрывались.

4. Следить за исправностью средств пожаротушения, пожарного инвентаря. Уметь пользоваться ими для тушения пожара. Не допускать использования пожарного инвентаря не по прямому назначению. Знать места расположения средств пожарной сигнализации и связи. Уметь пользоваться ими для вызова пожарной команды. Организовывать добровольные пожарные дружины из числа своих сотрудников и принимать меры по их обучению.

5. Не допускать к работе рабочих и служащих не прошедших инструктаж по соблюдению мер пожарной безопасности для данного производства и порядок действия в случае загорания и пожара.

6. Постоянно следить за соблюдением рабочими и служащими мер пожарной безопасности и установлению противопожарного режима, а также за своевременным выполнением предложенных мероприятий.

7. Не допускать проведения временных огнеопасных работ в помещениях и на дворовой территории без ежедневного письменного разрешения администрации ООО «Монтажсетьстрой» и без предварительного согласования с местной пожарной охраной или органами Госпожнадзора г. Москвы.

8. Ежедневно по окончании рабочего дня перед закрытием, тщательно осмотреть все обслуживаемые помещения, прилегающую территорию и проверить:

8.1. выключение электронагревательных приборов, электромоторов, холодильных и др. установок, отключение силовой и осветительной электросети, за исключением дежурного освещения.

8.2. уборку помещений от производственных отходов и мусора.

8.3. состояние рабочих шкафов, столов, мусорных ящиков в целях удаления из них самовозгорающихся отходов производства и проверки правильности хранения промасленной спецодежды.

8.4. прекращения работы огнедействующих приборов, установок, углей, раскаленных деталей.

8.5. удаления с рабочих мест и правильности хранения горючих жидкостей и веществ, кислот, химикатов и т.д.

8.6. наличие свободных проходов по помещениям к запасным выходам, окнам, средствам пожаротушения и средствам пожарной связи.

8.7. выполнения других требований пожарной безопасности, изложенных в противопожарных инструкциях для осматриваемых помещений.

9. При осмотре и проверке следует установить, нет ли дыма, запаха гари, горелой резины и др. признаков загорания.

При обнаружении подобных признаков немедленно сообщить об этом в администрацию ООО «Монтажсетьстрой», а при её отсутствии охране или пожарной охране, выявить причину и принять меры к её устранению.

10. Проверка помещений, где проводились огнеопасные работы, должна производиться с особой тщательностью. За этими помещениями должно быть установлено особое наблюдение в течении 8-ми часов после окончаний огнеопасных работ.

11. Помещения могут быть закрыты только после осмотра их и устранения всех пожароопасных факторов. О недочетах, которые не могут быть устранены проверяющими, последний обязан немедленно сообщить в администрацию ООО «Монтажсетьстрой», а также в местную пожарную охрану для принятия соответствующих мер.

12. **В случае возникновения пожара:**

12.1. немедленно вызвать пожарную охрану по телефону **01**.

12.2. известить администрацию ООО «Монтажсетьстрой» о возникновении пожара по телефонам:

+7 (495) 436-79-71; +7 (965) 120-87-90; +7 (915) 264-64-80.

12.3. организовать тушение пожара имеющимися силами и средствами до прибытия пожарной команды.

Курить и пользоваться открытым огнем на территории ООО «Монтажсетьстрой» разрешено только в специально отведенных местах, согласованных с администрацией ООО «Монтажсетьстрой».

Арендодатель

Директор
ООО «Монтажсетьстрой»



М.В. Жуков

М.П.

Арендатор

Генеральный директор
ООО «Агротема А»



С.А.Зубарь

М.П.

ИНСТРУКЦИЯ
ПО ОХРАНЕ ТРУДА ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ РАБОТ В АРЕНДУЕМЫХ
ПОМЕЩЕНИЯХ И НА ТЕРРИТОРИИ ООО «Монтажсетьстрой»

Общая инструкция предусматривает соблюдение мер безопасности труда всеми работниками служб и организаций при нахождении на территории и в служебных помещениях ООО «Монтажсетьстрой», при работах на складах, в подсобных помещениях, строительных площадках, при применении защитных средств, при оборудовании рабочих мест.

1. Выполнять только ту работу, которая Вам поручена руководителем работ при условии, что безопасные способы ее выполнения Вам хорошо известны. В сомнительных случаях обращайтесь к руководителю работ. При получении незнакомой работы требуйте от руководителя работ дополнительного инструктажа по безопасному способу ее выполнения.

2. Выполняйте указания предупредительных плакатов, надписей и знаков безопасности. Во время работы будьте внимательны, не отвлекайтесь на посторонние дела.

3. По территории ООО «Монтажсетьстрой» разрешается ходить по пешеходным дорожкам и аллеям, при отсутствии – ходить по проезжей части левой стороны дороги, что бы был виден движущийся навстречу транспорт, а также по оборудованным мосткам и переходам. Запрещается нахождение на крышах зданий, лазанье через заборы без производственной необходимости.

4. Содержите в чистоте и порядке свое рабочее место. Проходы и рабочие места около оборудования должны быть свободными от деталей, материалов и т. п.

5. Хранение на складе (в помещении) веществ и материалов должно осуществляться в соответствии с Правилами Пожарной безопасности РФ. Ширина проемов, проходов должна соответствовать норме правил.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Ездить на подножках автомашин, автопогрузчиков, стоять в кузове и сидеть на бортах при движении, цепляться за борта, вскакивать и соскакивать во время движения.

2. Стоять, ходить и работать под поднятым и перемещаемым грузом, а также вблизи натянутых канатов, тросов, цепей и т. п.

3. Работать без защитной каски там, где существует опасность травмы головы.

4. Работать у не огражденных люков, горловин и проемов.

5. Прикасаться к токоведущим частям электрооборудования, клеммам и электропроводкам, к арматуре общего освещения, открывать дверцы и панели электрошкафов: в необходимых случаях обращайтесь к электротехническому персоналу.

Во время работы:

1. Все трудоемкие операции должны быть механизированы, стеллажи для хранения грузов испытаны и пронумерованы.

2. Применять приставные лестницы, стремянки, изготовленные в соответствии с ГОСТ и прошедшие испытания.

Запрещается производить работы с приставных лестниц и стремянок, установленных на дополнительных промежуточных сооружениях из ящиков, бочек и т. п.

3. К штабелированию допускаются материалы в упаковке и без нее.

Запрещается штабелировать грузы в неисправной таре. Штабелирование материалов должно производиться в соответствии с параметрами и нормами безопасности, правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электроустановок потребителей.

По окончании работы:

1. Отсоединить от сети шнуры потребителей электроэнергии, сеть освещения - выключателями, расположенными в рабочих помещениях, выключить общий рубильник (автомат).

2. Закрыть арендуемое помещение (склад).

3. Обо всех замечаниях неполадках и недоделках сообщить непосредственному или вышестоящему руководителю.

Запрещается:

По окончании работы и закрытии помещения оставлять включенным в сеть потребителя электроэнергии и включенной сеть освещения.

Ответственность:

Работники арендных организаций наравне с работниками ООО «Монтажсетьстрой» за нарушения данной инструкции несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Заключительная часть:

1. Если с Вами или другим работником произойдет несчастный случай, необходимо пострадавшему оказать первую (доврачебную) помощь и о случившемся немедленно сообщить непосредственному или вышестоящему руководителю.

2. При поражении электротоком пострадавшего как можно быстрее освободите от действия электротока, отключите электропитание с помощью выключателя, рубильника или другого отключающего аппарата, разъема штепсельного соединения, при этом исключите падение пострадавшего. Оцените состояние пострадавшего. При необходимости сделайте пострадавшему искусственное дыхание и наружный массаж сердца. Вызов врача для осмотра пострадавшего обязателен.

3. При ранении пострадавшего остановите кровотечение. При несильном кровотечении на рану следует наложить давящую повязку, а кровоточащую часть тела приподнять. При сильном кровотечении наложите жгут кровоостанавливающий или закрутку.

В теплое время года жгут или закрутку накладывайте не более чем на 2 часа, а в холодное – не более чем на час.

4. При переломе, вывихе конечностей обеспечьте полную неподвижность поврежденной конечности с помощью шины и приложите холод к месту травмы, при необходимости вызовите врача.

5. При химических ожогах поврежденную поверхность пострадавшего промойте большим количеством проточной холодной воды в течение 15 -20 мин. Наложите стерильную повязку.

При значительных ожогах кожи, а также при попадании кислоты или щелочи в глаза пострадавшего после оказания помощи отправьте пострадавшего в медицинскую организацию.

6. При внезапном заболевании (обмороке, тепловом ударе, солнечном ударе) выведите (вынесите) пострадавшего в тень, прохладное место, уложить на спину,

обеспечьте приток свежего воздуха, окажите первую помощь, при необходимости вызовите врача.

7. При отравлении газами, парами бензина и т. п. немедленно выведите (вынесите) пострадавшего из отравленной зоны, уложить, обеспечьте приток свежего воздуха, укройте теплее, дайте понюхать нашатырный спирт, при необходимости вызовите врача.

Арендодатель

Директор
ООО «Монтажсетстрой»



М.В. Жуков

Арендатор

Генеральный директор
ООО «Агротема А»



С.А.Зубарь

АКТ

**Разграничения ответственности сторон за эксплуатацию
электроустановок и электрооборудования между ООО
«Монтажсетьстрой» и ООО «Агротема А»**

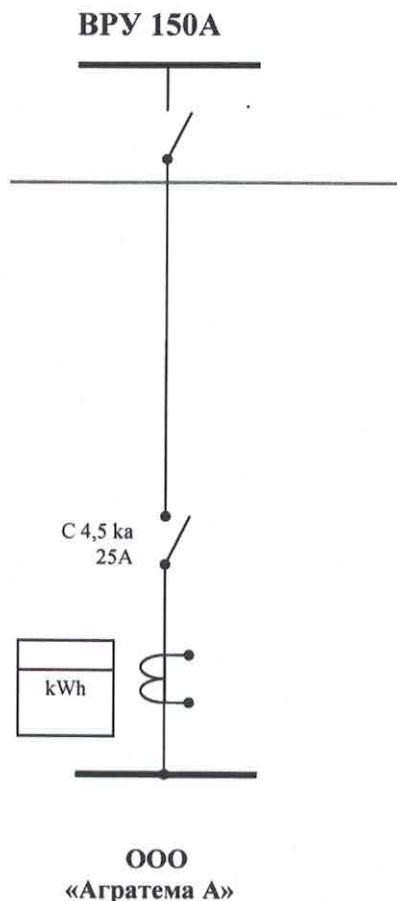
Настоящий акт составлен представителем ООО «Монтажсетьстрой»
(Арендодатель) в лице директора Жукова М.В.
и Арендатором ООО «Агротема А»

в лице генерального директора Зубаря Сергея Алексеевича

по объекту: Помещение I, комната 1, этаж 1, общая площадь 735,6
(семьсот тридцать пять целых шесть десятых) кв.м., по адресу: 119027, г.
Москва, поселок Внуково, ул. Центральная, д. 16, стр. 21

на предмет определения границ эксплуатационной ответственности
сторон.

1. Электроснабжение данного объекта осуществляется согласно следующей
схемы в однолинейном исполнении.



2. В соответствии со схемой, Арендодатель несет ответственность за эксплуатацию следующих электроустановок и электрооборудования:
ВРУ150А

3. В соответствии со схемой, Арендатор несет ответственность за эксплуатацию следующих электроустановок и электрооборудования:

Люминесцентные светильники 20шт, электроизмерительный прибор Меркурий 320, Выключатель автоматический трехполюсной на 25А и 16А.....

(Граница эксплуатационной ответственности отмечена на схеме красной линией и проходит через наконечники отходящих кабельных линий от ВРУ 150А).

4. Контроль за состоянием контактов по линии разграничения осуществляется персоналом Арендодателя. Арендатору разрешена электрическая мощность 15 кВт при напряжении 380 В. Общая защита на вводном распределительном щите Арендатора установлена в соответствии с разрешенной мощностью на ток 16А, при равномерной нагрузке фаз. Защита со стороны Арендодателя установлена на ток 25 А.

5. Особые условия:

Для проведения ремонтно-профилактических работ Арендатор обязан предоставлять не менее 4-х отключений в год продолжительностью до 8-х часов каждое после получения предупреждения от Арендодателя.

6. Арендатор допущен к оперативным действиям на следующем электрооборудовании:

Со всем электрооборудованием в границах своей зоны эксплуатационной ответственности

7. Ответственный за электрохозяйство Арендатора:

Телефон: 744-13-06 Астафьева И.А.

8. При изменении схемы электропитания или выше названных условий, акт может быть пересоставлен.

9. Перед включением дополнительной разрешенной мощности, Арендатор обязан поставить в известность Арендодателя для технического обследования электроустановки.

10. Акт составлен в 2-х экземплярах (по одному каждой из сторон).

Дата составления акта: «15» июня 2023 г.

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

Директор

ООО «Монтажсетьстрой»

Жуков М.В.



«АРЕНДАТОР»

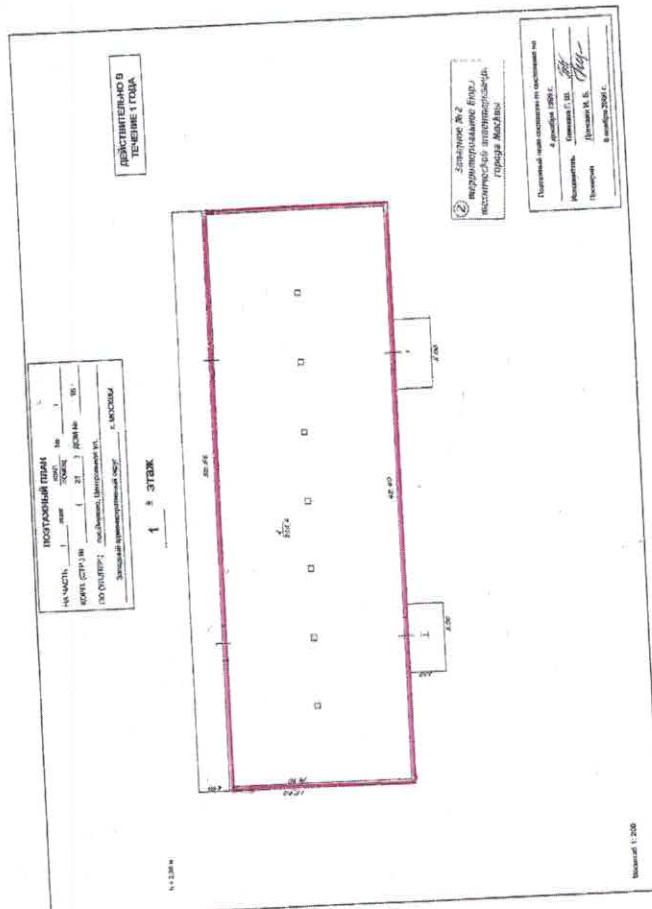
Генеральный директор

ООО «Агротема А»

Зубарь С.А.



План
расположения арендуемых помещений



Арендодатель
Директор
ООО «Монтажсетъстрой»



М.В. Жуков

Арендатор
Генеральный директор
ООО «Агрогеома А»



С.А.Зубарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 23 АПР 2003 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи № 1-ДК от "27" февраля 2003 г. с Обществом с ограниченной ответственностью "Диалект Контакт"

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью
"Монтажестрой"
ИНН: 5024043845
Адрес: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Зарегистрировано: 16.10.2000, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № 50/П:01978

Вид права: собственность.

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. ЦЕНТРАЛЬНАЯ (ПОС. ВНУКОВО), д.16,
стр.21
Площадь: 1469,6 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 157930

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним " " 23 АПР 2003 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-344/2003-484

Регистратор



СВИРИД С.Н.

77 АВ 244831

ИНСТРУКЦИЯ
ответственному лицу за осмотр помещения перед закрытием

Все помещения, независимо от назначения: производственные цеха, мастерские, складские, офисные, бытовые помещения и др., перед закрытием обязательно осматриваются ответственными лицами за пожарную безопасность того или другого помещения или назначенными ими лицами.

ОСМОТР ПОМЕЩЕНИЯ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ:

1. Устранение возможных причин пожара.
2. Устранение причин, способствующих быстрому распространению огня.
3. Готовность средств пожаротушения к использованию.

ПРИ ОСМОТРЕ:

Отключается вся аппаратура и электроустановки, обесточивается вся электросеть, кроме дежурного освещения. Помещение очищается от производственных отходов, мусора, окурков, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости убираются из производственного цеха в специальные кладовые или закрываются в металлические ящики.

Очищаются от загрязнения вентиляционные установки, производственное оборудование, средства пожаротушения.

Проверяется возможность использования всех проходов, выходов, сигнализация, подходов к средствам пожаротушения, электроустановкам.

Ответственное лицо за пожарную безопасность (Ф.И.О.):

- Лапушкин А.А.
- _____

Лица, назначенные им для осмотра:

- _____
- _____
- _____

Арендодатель

Арендатор

Директор
ООО «Монтажсетстрой»



М.В. Жуков

М.П.



С.А.Зубарь

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИЗ АРЕНДЫ

к Договору № 21/39 аренды нежилого помещения от 15.07.2022 г.

г. Москва

"30" июня 2023 года

ООО «Монтажсетъстрой», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Жукова М.В., действующего на основании Устава, и комиссии в составе: главного инженера Усманова Р.Р. и специалиста по АХД Биза Ю.Б., с одной стороны, и ООО «Агротема А» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Зубаря С.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что ООО «Агротема А» сдало из аренды, а ООО «Монтажсетъстрой» приняло: помещение № I, комната №1, этаж 1, площадью 735,6 (семьсот тридцать пять целых шесть десятых) кв.м., расположенное по адресу: 119027, г. Москва, поселок Внуково, ул. Центральная, д.16, строение 13, общей площадью 1469,6 (одна тысяча четыреста шестьдесят девять целых шесть десятых) кв.м. принадлежащее ООО «Монтажсетъстрой» (свидетельство о регистрации права 77 АБ 244331 от 23.04.2003г).

Краткая характеристика помещения

Помещение:	
состояние	удовлетворительное
расположено	на 1 этаже
высота	4,0 м
естеств. освещение	есть
освещение искусственное	есть
отопление	нет
канализация	нет
водоснабжение	нет
Отделка:	
пол	асфальт
потолок	профлист
стены	кирпич
электропроводка	удовлетворительная
эл.розетки	есть

Указанное помещение пригодно для использования в качестве складского.

Главный инженер ООО «Монтажсетъстрой»

Р.Р. Усманов

Специалист по АХД ООО «Монтажсетъстрой»

Ю.Б. Биза

Арендодатель

Арендатор

Директор

ООО «Монтажсетъстрой»



М.В. Жуков

Генеральный директор

ООО «Агротема А»



С.А. Зубарь