ДОГОВОР № 3/16
аренды нежилого помещения

г. Москва « 01 » февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Монтажсетьстрой» **(ООО «Монтажсетьстрой»),** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Жукова М.В., 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 в строении 3, этаж 1; площадью 752,1 (семьсот пятьдесят два целых одна десятая) кв.м., расположенные по адресу: 119027, г. Москва, поселок Внуково, ул. Центральная, д. 16, стр. 3, общей площадью 752,1 (семьсот пятьдесят два целых одна десятая) кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 77 АБ 244314, выданным 23 апреля 2003 г.

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 не позднее 2-х дней с момента подписания настоящего договора. 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 по градостроительным соображениям 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.

2.1.5. По отдельной заявке Арендатора на основании заключенного договора подключить точки связи.

2.1.6. Предоставить услуги по организации вывоза бытового мусора, уборке снега за счет Арендатора, согласно Прейскуранта ООО «Монтажсетьстрой».

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.

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,

одая Инструкцию о мерах противопожарной безопасности (Приложение № 1 к настоящему овору) и Инструкцию по охране труда при производстве работ в арендуемых помещениях и на ритории ООО «Монтажсетьстрой» (Приложение № 2 к настоящему договору), а также Границы ксплуатационной ответственности (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, назначенной Арендодателем.

3.1.7. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в арендуемом помещении и на прилегающей к нему территории.

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 арендуемых помещениях требования Госсанэпиднадзора, Госпожарнадзора, а также требования отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им помещения на территории РФ.

3.1.10. В 5-дневный срок с момента заключения договора издать приказ о назначении ответственного лица за противопожарную безопасность и электрохозяйство и предоставить копии приказов Арендодателю.

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

3.1.12. 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.

3.1.13. Не сдавать арендуемые помещения, 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 является основанием для расторжения Арендодателем договора аренды.

3.1.14. 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.

3.1.15. 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.

3.1.16. Вернуть Арендодателю арендуемое помещение по акту приема-передачи, подписанному ответственными лицами сторон, не позднее 1 (одного) дня после истечения срока действия или установленной даты 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.

3.1.17. 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,

гическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также людению обязательств Арендатора, предусмотренных договором.

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

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

3.1.20. 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.

3.1.21. Не производить самовольное подключение к энергосетям.

3.1.22. Не устанавливать в помещениях 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.

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

3.1.24. Соблюдать на территории Арендодателя пропускной режим.

3.1.25. Соблюдать правила экологического законодательства и иметь разрешительную экологическую документацию.

3.1.26. Оплачивать уборку снега, вывоз мусора на основании выставленных счетов Арендодателя в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления счета.

3.1.27. При несоблюдении п. 3.3. 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.

3.2. Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок в случае отсутствия с его стороны нарушений условий настоящего договора в течение срока его действия, при условии письменного уведомления Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее, чем за 1 (один) месяц до истечения срока его действия.

3.3. 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.

4. Порядок передачи помещения в аренду

4.1. Арендодатель не позднее 2-х дней с момента подписания настоящего договора передает Арендатору арендуемое помещение по акту приема-передачи, подписываемому полномочными представителями Сторон.

4.2. Арендуемое помещение считается переданным в аренду с момента подписания приемо-сдаточного акта.

4.3. Арендодатель передает ключи от арендуемого помещения в момент подписания приемо-сдаточного акта, 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, и назначению имущества.

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 – 6022,50 (шесть тысяч двадцать два рубля пятьдесят копеек) руб./кв.м. в год, в том числе НДС 18% - 918,69 (девятьсот восемнадцать рублей шестьдесят девять копеек) и переменной части. 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 18%.

5.1.2. Размер постоянной части арендной платы в месяц по настоящему договору составляет – 377460,19 (триста семьдесят семь тысяч четыреста шестьдесят) рублей (девятнадцать) копеек, в том числе НДС 18% - 57578,67 (пятьдесят семь тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей (шестьдесят семь) копеек.

5.2. Оплата постоянной части арендной платы производится ежемесячно в рублях не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя.

5.3. Оплата за коммунальные услуги, осуществляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленного счета.

5.4. В случае просрочки платежа по постоянной части арендной платы за арендуемое помещение начисляется пеня 0,3 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.5. В случае просрочки платежа за коммунальные услуги, начисляется пеня 0,3 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.6. При нарушении Арендатором сроков, указанных в п.п. 3.1.16, 3.1.26, 7.1. настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1 (одного процента) от суммы годовой арендной платы по настоящему Договору за каждый день просрочки исполнения обязательств.

5.7. Постоянная часть арендной платы 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. При изменении постоянной части арендной платы Арендодатель должен предупредить об том Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц.

5.8. По соглашению с Арендодателем Арендатор может вносить арендную плату полностью или частично.

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

5.10. Стоимость погрузо-разгрузочных работ на арендуемой площади в стоимость аренды не включается.

5.11. Арендодатель и Арендатор до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным кварталом, производят сверку платежей и составляют акт сверки на первое число каждого квартала в случае необходимости.

5.12. В случае уменьшения размера полезной площади арендуемого помещения Арендатор должен за 1 (один) месяц письменно известить Арендодателя. Данное уменьшение размера полезной площади оформляется приемо-сдаточным актом в присутствии комиссии, назначенной Арендодателем. Арендатор имеет право на соразмерное уменьшение суммы вносимой арендной платы. Уменьшение арендной платы производится путем вычитания Арендатором соразмерной произошедшему уменьшению суммы следующего ежемесячного платежа.

5.13. При не освобождении арендуемого помещения по окончании срока действия договора или сроков, указанных в разделе 6.1 и в случаях его не возобновления, арендная плата и другие платежи взимаются с Арендатора в тройном размере до освобождения им помещения.

5.14. В случае если по окончании срока действия договора или сроков, указанных в разделе 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.

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

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

5.16. 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.

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

5.18. Арендодатель ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца следующего за отчетным предоставляет Арендатору счет на оплату, акт оказанных услуг (по переменной части арендной платы) и счет-фактуру.

5.19. На отношения Сторон по настоящему договору, не распространяются положения статьи 317.1. ГК РФ.

6. Срок действия договора. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

6.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.02.2018 года и действует по 31.12.2018года.

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 пожаробезопасности, правил электробезопасности.

6.3. Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить или расторгнуть договор аренды не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения срока действия договора. 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, 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 договора.

6.7. Изменение условий договора, его расторжение или прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются соответствующими приложениями к настоящему договору.

6.8. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор выселению:

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 не внес арендную плату в течение одного месяца.

6.9. 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.

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

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

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

6.13. При расторжении договора стороны производят полный взаиморасчет по платежам в течение 15 (пятнадцати) дней с момента расторжения договора.

6.14. В случае неправильно оформленного Арендатором платёжного поручения на оплату арендной платы по настоящему договору, арендная плата не считается оплаченной и Арендодатель вправе выставить Арендатору штрафные санкции.

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

6.16. 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 течение 1 (одного) дня с момента истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения.

7.2. Возврат помещения осуществляется актом 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. Арендатор имеет право размещать в арендуемом помещении посты вневедомственной охраны или службы обеспечения безопасности в порядке и на условиях, письменно согласованных с Арендодателем.

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 «Монтажсетьстрой»
- Приложение № 3 Границы эксплуатационной ответственности
- Приложение № 4 План расположения арендуемых помещений на территории ООО «Монтажсетьстрой»

Приложение № 5 Инструкция ответственному лицу за осмотр помещения перед закрытием

10. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон.

Арендодатель	**Арендатор**
ООО «Монтажсетьстрой» 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,	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	**Арендатор**
Директор ООО «Монтажсетьстрой» _____ М.В. Жуков М.П.	Генеральный директор ООО «Агротема А» _____ С.А.Зубарь М.П.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к Договору № 3/16 от "01" февраля 2018 г.

г. Москва "01" февраля 2018 года

ООО «Монтажсетьстрой», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Жукова М.В., действующего на основании Устава, и комиссии в составе: главного инженера ООО "Монтажсетьстрой" Усманова Р.Р, с одной стороны, и ООО "Агротема А" именуемое в дальнейшем «Арендатор», 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: Помещения, общей площадью 752,1 (семьсот пятьдесят два целых одна десятая) кв.м, находящиеся в строении № 3, принадлежащее ООО "Монтажсетьстрой" (свидетельство регистрации 77 АБ 244314 от 23.04.2003г).

Краткая характеристика помещения

Помещение:	
состояние	удовлетворительное
расположено	на 1 этаже
высота	4,5. м
естеств. освещение	нет
освещение исскуственное	есть
отопление	нет
канализация	нет
водоснабжение	нет
Отделка:	
пол	асфальт
потолок	профлист
стены	кирпич
электропроводка	удовлетворительн.
эл.розетки	есть

Указанное помещение пригодно для использования в качестве складского.

Главный инженер ООО "Монтажсетьстрой" _____ Р.Р. Усманов

Арендодатель

Директор
ООО "Монтажсетьстрой"

_____ М.В. Жуков

Арендатор

Генеральный директор
ООО "Агротема А"

_____ С.А.Зубарь