**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Москва17 января 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа», именуемое в дальнейшем
«Арендодатель», в лице генерального директора Александра Владимировича Львова,
действующего на основании устава, с одной стороны и общество с ограниченной
ответственностью «Торговая фирма "Гермес"», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице
генерального директора Ивана Ивановича Иванова, действующего на основании устава, с
другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул.
Михалковская, д. 20, 2-й этаж, помещения № 15–16, во временное владение и пользование
Арендатору, а также обеспечить Арендатору свободный доступ в указанное нежилое
помещение (далее – помещение).

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается
свидетельством о государственной регистрации права от 1 сентября 2004 г. № 77 АБ 737373
(указать вид, дату выдачи, номер и другие сведения о правоустанавливающем документе).

Помещение предоставляется Арендатору для использования под офис(цели использования).

Общая площадь предоставляемого помещения – 50 кв. м.

Помещение состоит из двух комнат площадью 20 и 30 кв. м.

Техническая характеристика помещения, предоставляемого Арендодателем, приведена в
выписке из технического паспорта, выданной 15 октября 2012 г. территориальным отделением
БТИ по ЮЗАО г. Москвы(наименование органа), являющейся неотъемлемой частью
настоящегодоговора (Приложение № 1).

1.2. Оценочная стоимость помещения с учетом норм амортизации и коэффициентов
переоценки на день заключения настоящего договора составляет 1 000 000 (один миллион)
рублей.

1.3. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование по
настоящему договору электрооборудование, системы водоснабжения, канализации,
телефонные линии и иное имущество, установленные в помещении.

Перечень передаваемого имущества, установленного и находящегося в помещении,
приводится в Приложении № 2 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой его
частью.

1.4. Оборудование арендуемого помещения средствами защиты от несанкционированного
проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организация при
необходимости круглосуточной охраны производятся за счет арендатора.

1.5. В случае если Арендодатель выставит арендуемое помещение для продажи, Арендатор
имеет первоочередное право купить его по цене, назначенной Арендодателем для любого
добросовестного приобретателя.

**2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

2.1. Арендодатель в пятидневный срок после заключения договора передает Арендатору
помещение по акту сдачи-приемки, подписываемому представителями Арендодателя и
Арендатора.

2.2. Вместе с помещением сдаче-приемке подлежит установленное и находящееся в нем
имущество, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Помещение должно быть передано в состоянии, соответствующем характеристикам,
указанным в Приложении № 1 к настоящему договору, и пригодном для дальнейшей
эксплуатации.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, препятствующие
пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Арендодатель вправе:

– контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора;

– беспрепятственно посещать сданное в аренду помещение с целью реализации контрольных
функций;

– осуществлять иные правомочия собственника, не ограниченные условиями настоящего
договора.

3.2. Арендодатель обязан:

– предоставить Арендатору помещение в порядке, установленном в разделе 2 настоящего
договора;

– производить за свой счет капитальный ремонт помещения;

– принимать необходимые меры к устранению аварий, возникших в помещении не по вине
Арендатора;

– информировать Арендатора о правах третьих лиц в отношении переданного по настоящему
договору помещения;

– в случае отчуждения помещения информировать об этом Арендатора не позднее чем за 30
календарных дней до регистрации перехода права собственности; при этом переход права
собственности на помещение от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для
изменения или расторжения настоящего договора.

3.3. Арендатор вправе:

– сдать переданное ему помещение в субаренду любому юридическому или физическому
лицу, предварительно получив письменное согласие Арендодателя;
– по истечении срока действия договора или при досрочном его расторжении изъять
произведенные Арендатором в помещении улучшения, которые могут быть отделены без
ущерба для помещения (отделимые улучшения);
– после прекращения настоящего договора получить от Арендодателя стоимость неотделимых
улучшений помещения, произведенных Арендатором за свой счет с предварительного
письменного согласия Арендодателя;
– с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с соответствующими
государственными и муниципальными органами производить работы, связанные с
переустройством, перепланировкой либо иными изменениями, затрагивающими основные
конструкции помещения.

3.4. Арендатор обязан:

– принять от Арендодателя помещение в порядке, установленном в разделе 2 настоящего
договора;
– использовать помещение только в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 настоящего
договора;
– своевременно вносить арендную плату, а также коммунальные платежи;
– производить за свой счет текущий ремонт помещения и содержать его в пригодном для
эксплуатации состоянии;
– соблюдать противопожарные, технические, санитарные и иные нормативные требования,
предъявляемые к пользованию помещением;
– обеспечить представителям Арендодателя, а также управомоченных государственных и
муниципальных органов свободный доступ в помещение для осуществления контроля,
выполнения аварийных, ремонтных и других работ;
– не позднее чем за 60 календарных дней(срок) до истечения срока действия договора
сообщить Арендодателю о своем намерении освободить помещение или заключить договор
аренды помещения на новый срок.

**4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Настоящий договор вступает в силу в день его государственной регистрации.

Срок аренды составляет три года(лет, месяцев).

4.2. Арендатор имеет(имеет, не имеет) преимущественное право на заключение договора
аренды помещения на новый срок после истечения срока действия настоящего договора.

4.3. В случае если после истечения срока настоящего договора Арендатор продолжает
пользоваться помещением при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то договор
аренды считается возобновленным на тех же условиях на срок, указанный в п. 4.1 договора.

**5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю в течение срока действия настоящего договора
арендную плату за предоставленное ему по настоящему договору помещение в размере1000 (тысяча)
рублей за один квадратный метр площади в месяц, в том числе НДС – 166,67 рублей. Ежемесячная арендная плата составляет
50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС – 8333,33 рубля.

Ставка арендной платы включаетплату за пользование частью земельного участка, которая
занята частью здания и необходима для ее использования, и компенсацию (возмещение)
расходов (затрат) по оплате коммунальных (горячая вода, холодная вода, отопление,
канализация, электричество) и эксплуатационных услуг. В стоимость аренды не входит оплата
телефонных переговоров и Интернета, которая осуществляется Арендатором самостоятельно
и за свой счет.

5.2. Указанная в п. 5.1 настоящего договора ставка арендной платы является окончательной,
пересмотру и изменению в течение срока действия договора не подлежит.

5.3. В случае уменьшения размера полезной площади арендуемого помещения по причинам,
не зависящим от Арендатора, последний имеет право на соразмерное уменьшение суммы
вносимой арендной платы. Уменьшение арендной платы производится путем вычитания
Арендатором соразмерной произошедшему уменьшению размера площади суммы
следующего ежемесячного платежа.

5.4. Арендная плата за пользование помещением вносится Арендатором в следующем
порядке:

– первый платеж в размере месячной арендной платы вносится в течение пятидневного срока,
считая с даты подписания акта сдачи-приемки арендуемого помещения;
– последующие платежи вносятся за каждый истекший месяц не позднее пятого числа месяца,
следующего за истекшим.

5.5. Арендная плата вносится путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на
расчетный счет Арендодателя.

**6. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение
обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием
обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате
событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая
обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными
мерами.

6.2. При наступлении указанных в п. 6.1 обстоятельств сторона по настоящему договору, для
которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна в
кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением
соответствующих подтверждающих документов.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору
стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством,
действующим на территории России.

7.2. В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные в настоящем договоре,
Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от суммы невнесенного
платежа за каждый месяц просрочки, но не более 50% от суммы платежа.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, стороны
будут стремиться разрешить путем переговоров.

В случаях, предусмотренных законодательством, применяется досудебный порядок
разрешения споров.

В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров или в
досудебном порядке, они подлежат разрешению в соответствии с действующим
законодательством в Арбитражном суде г. Москвы

(указать название и местонахождение арбитражного суда).

**8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут:

– при нецелевом использовании Арендатором помещения;
– при существенном ухудшении состояния помещения по вине Арендатора;
– при пропуске Арендатором сроков внесения арендной платы более двух раз подряд.

8.2. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут:

– при непредоставлении Арендодателем помещения в срок, установленный договором;
– при возникновении событий или других юридических фактов, приведших помещение в
непригодное для эксплуатации состояние помимо воли Арендатора.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно также в случаях, предусмотренных
законодательством.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. В день заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и
переговоры между сторонами по вопросам, являющимся его предметом, утрачивают силу.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в
письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

9.3. Если какое-либо из положений настоящего договора в связи с изменением
законодательства становится недействительным, то это не затрагивает действительности
остальных его положений. В случае необходимости стороны договорятся о замене
недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

9.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов,
телефаксов, телексов не позднее 10 рабочих дней со дня их изменения
.

9.5. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной
настоящего договора, все его права и обязанности, вытекающие из договора, переходят к его
правопреемнику.

9.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяются правила,
установленные гражданским законодательством, действующим на территории России.

9.7. Настоящий договор составлен в трехэкземплярах на русском языке. Все экземпляры
идентичны и имеют одинаковую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр
настоящего договора.

К настоящему договору прилагаются: копия технического паспорта БТИ, копии поэтажного
плана и экспликации к поэтажному плану, перечень передаваемого имущества.

**10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**