

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №713**

Курская область, г. Курск

15 июня 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Торговая компания «Стройресурс», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Директора Руденко Вадима Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Торговая компания «СтройСнаб», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице главного бухгалтера **Печеных Ирины Евгеньевны**, действующего на основании доверенности № 05-СС от 01.01.2022, с другой стороны, также далее именуемые «**Сторона**»/«**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование часть нежилого помещения 3-го этажа в здании, по адресу: Курская область, г. Курск, Проспект Вячеслава Клыкова 1А, общей площадью 10 (десять) квадратных метров отмеченной на Плане (Приложение №1), именуемую далее – Помещение, для размещения офисного помещения.

1.2. План помещения является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).

1.3. Переданное в аренду помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.4. Передача помещения от Арендодателя Арендатору осуществляется по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Арендатору известно, что на момент подписания настоящего договора, объект, в котором находится Помещение, являющееся собственностью ООО ТК «Стройресурс», о чем Управлением Федеральной регистрационной службы по Курской области 07.11.2011, в едином государственном реестре прав сделана запись регистрации № 46-46-01/152/2011-648.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель вправе:

2.1.1. Контролировать исполнение Арендатором условий настоящего договора.

2.1.2. Требовать расторжения настоящего договора в случае использования Арендатором помещения не в соответствии с условиями настоящего договора или не по его прямому назначению, указанному в п.1.1., а также по иным основаниям, предусмотренным п.4.3. настоящего Договора.

2.1.3. Производить осмотры помещения с целью установления состояния отделки и оборудования, периодичность которых Арендодатель устанавливает самостоятельно. Арендодатель вправе давать Арендатору указания о необходимости проведения текущего ремонта в помещении.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Обеспечить своевременное проведение капитального ремонта внешнего периметра и несущих конструкций здания.

2.2.2. Обеспечить охрану внешнего периметра здания и мест общего пользования (вестибюли, лестницы и проч.).

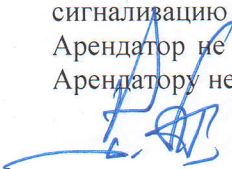
2.2.3. Обеспечивать здание электроснабжением, отоплением и иными коммунальными услугами, если иное не установлено дополнительным соглашением Сторон.

2.2.4. Обеспечить круглосуточную подачу сезонного отопления и электрической энергии мощностью в размере **1 кВт**.

При этом упомянутые коммунальные услуги могут не подаваться в то время, когда городские линии центрального отопления и электроснабжения отключены местными властями для ремонта, технического обслуживания и по другим причинам, не подконтрольным Арендодателю.

2.3. Арендатор вправе:

2.3.1. Установить в арендуемом помещении охранную сигнализацию. Расходы на оборудование арендуемого помещения охранной сигнализацией и подключение ее к централизованной системе охраны здания Арендатор несет самостоятельно. Охрана помещения осуществляется на основании отдельного договора. Арендатор после истечения срока аренды вправе демонтировать охранную сигнализацию с последующим проведением косметического ремонта помещения. В случае если Арендатор не будет демонтировать охранную сигнализацию и оставит ее в помещении, ее стоимость Арендатору не компенсируется.

 /В.В. Руденко/

 /И.Е. Печеных /

2.3.2. В случае необходимости Арендатора в дополнительных электрических мощностях Арендатор приобретает их за свой счет, о чем Стороны заключают Дополнительное соглашение.

2.3.3. Безвозмездно размещать рекламную продукцию (штендеры, плакаты и др.) на улице в местах общего пользования после согласования с Арендодателем

2.4. Арендатор обязуется:

2.4.1. Использовать помещение исключительно по его прямому назначению, указанному в п.1.1. настоящего договора.

2.4.2. В случае проведения переустройства и перепланировки нежилых помещений Арендатор обязуется своими силами и за свой счет произвести оформление всех необходимых документов.

2.4.3. Содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, исполнять предписания соответствующих контролирующих органов и самостоятельно нести расходы, с этим связанные.

Арендатор несет ответственность за несоблюдение правил пожарной и электрической безопасности, санитарно-экологических норм и иных правил эксплуатации помещений, за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписаний соответствующих контролирующих органов, а также за вред причиненный третьим лицам.

Арендатор обязан самостоятельно начислять, оплачивать и составлять расчет платы за негативное воздействие на окружающую среду в части выбросов и сбросов всех вредных веществ, загрязняющих окружающую среду и в части размещения отходов.

Арендатор является лицом, ответственным за соблюдением правил пожарной безопасности и электробезопасности на арендуемых площадях, который своим приказом назначает ответственных за пожарную и электробезопасную эксплуатацию арендованных помещений, а также за свой счет проводит аттестацию указанных лиц.

Строго соблюдать Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479, нормативные документы по пожарной безопасности (стандарты, нормы и правила пожарной безопасности, инструкции и иные документы, содержащие требования пожарной безопасности), принятые в установленном порядке (далее – нормативные документы по пожарной безопасности).

2.4.4. Своевременно за счет собственных средств производить текущий и косметический ремонт помещения. Арендатор за свой счет осуществляет замену вышедших из строя электрических ламп и электротехнических приборов, сломанных дверных ручек, замков и т.п.

2.4.5. Размещать рекламные вывески на фасаде здания только с предварительного согласия Арендодателя при наличии технических возможностей.

В случае порчи фасада или отделки помещений здания при установке рекламных вывесок за свой счет произвести его ремонт.

2.4.6. Освободить помещение в связи с его аварийным состоянием, постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом в сроки, определенные предписанием Арендодателя, а в случае аварии или стихийного бедствия – по требованию комиссии по чрезвычайным ситуациям в течение 10 часов.

2.4.7. При изменении наименования, юридического адреса или расчетного счета письменно уведомить об этом Арендодателя в 10-дневный срок.

2.4.8. Предоставлять в случае необходимости Арендодателю доступ на свою территорию с целью осуществления контроля за состоянием помещения и за выполнением Арендатором принятых по настоящему договору обязательств.

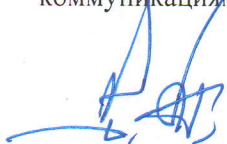
Обеспечить доступ специалистов обслуживающих организаций в помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией здания.

Обеспечить беспрепятственный доступ в помещение представителей государственных и административных органов с целью проверки документации и контроля за использованием помещения.

Осмотр может производиться в любое время в течение установленного рабочего дня Арендатора.

2.4.9. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

В случае аварий предоставлять свободный доступ в любое время суток к инженерным коммуникациям, находящимся в помещении, специалистам для проведения ремонтных работ.



/В.В. Руденко/



/И.Е. Печеных /

2.4.10. Не проводить реконструкции помещения, перепланировок, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения помещений производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.4.11. Не сдавать помещение в аренду (как в целом, так и частично), не передавать права пользования помещением в качестве залога, вноса в совместную деятельность, в уставные капиталы предприятий, не заключать иных сделок по распоряжению правами на помещение без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

2.4.12. Если помещение в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в непригодное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств, или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.4.13. Своевременно и в полном объеме производить уплату арендной платы.

2.4.14. Сдать помещение по акту возврата Арендодателю в трехдневный срок по окончании срока действия настоящего договора или в случае его досрочного расторжения. Помещение должно быть сдано в надлежащем состоянии, с учетом его нормального износа за весь срок аренды. Реклама расположенная на витражах здания демонтирована.

Если Арендатор не возвратил помещение либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки и уплаты неустойки в размере 0,1 % от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки возврата имущества. Когда указанная плата и неустойка не покрывают причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Арендная плата составляет: **435 руб. (четыреста тридцать пять руб. 00 коп.)** за 1 кв. м. в месяц, в том числе НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, с учетом эксплуатационных и иных расходов связанных с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит Помещение.

3.2. Арендная плата начисляется с момента передачи помещения и уплачивается в следующем порядке:

Первый платёж должен быть осуществлён в течение 5 дней со дня передачи помещения и составляет сумму, равную арендной плате за время, прошедшее от начала срока аренды до конца календарного месяца, в котором началась аренда, исходя из ставки арендной платы за месяц.

Арендная плата уплачивается в виде предоплаты за календарный месяц до 15 (пятнадцатого) числа месяца, предшествующего отчетному.

Основанием для уплаты арендной платы является настоящий Договор.

3.3. Арендатор производит оплату на основании настоящего договора и выставленных счетов путем перечисления денежных средств на расчетный счет или кассу Арендодателя.

В случае использования иной формы оплаты, Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему договору. В этом случае размер арендной платы может быть пересмотрен.

3.4. Днем оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. За каждый день просрочки уплаты арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

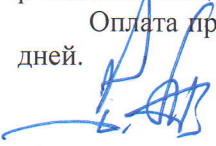
3.6. В случае не внесения арендной платы в течение 5 дней помимо ответственности, предусмотренной настоящим Договором, Арендодатель в порядке самозащиты гражданских прав вправе:

- в полном объеме ограничить доступ Арендатора в помещение;
- отключить помещение Арендатора от электроэнергии и (или) лишить его полностью или частично коммунальных услуг

Данные меры самозащиты будут прекращены с момента погашения задолженности, либо предоставления гарантий оплаты (заклад, банковская гарантия, и т.п.) по согласованию с Арендодателем.

3.7. В случае неисполнения Арендатором обязанности по осуществлению ремонта, предусмотренного п.2.4.4. настоящего Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью косметического или текущего ремонта помещения.

Оплата производится на основании выставленного Арендодателем счёта в течение 5 календарных дней.

 /В.В. Руденко/

 /И.Е. Печеных /

3.8. Поступающие от Арендатора платежи идут на погашение требований Арендодателя в следующей очередности:

- 1) судебные и иные расходы, понесенные Арендодателем в связи с получением задолженности.
- 2) погашение иных обязательств, не указанных в подпунктах 3-6 настоящего пункта (компенсация не произведенного Арендатором ремонта, являющегося его обязанностью, возмещение ущерба имуществу Арендодателя и т.д.)
- 3) неустойка за нарушение сроков уплаты арендной платы,
- 4) арендная плата.

Арендодатель вправе по своему усмотрению изменять очередность погашения своих требований без дополнительного согласования такого изменения с Арендатором.

3.9 Досрочное освобождение арендуемого помещения не является основанием прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания и действует с **01 июля 2023 года и заключен на неопределенный срок.**

Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с момента подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи.

4.2. Изменение условий договора допускается только по соглашению сторон.

4.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем внесудебном уведомительном порядке по требованию Арендодателя, а Арендатор выселению в случаях, когда Арендатор:

4.3.1. пользуется помещением с существенным нарушением условий договора, либо с неоднократными нарушениями договора;

4.3.2. умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения;

4.3.3. более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату в сроки и размерах, установленных в п.3.1. и п.3.2 настоящего Договора;

4.3.4. не производит ремонта, который в соответствии с настоящим договором входит в его обязанности;

4.3.5. использует помещение в целом или в части не в соответствии с его назначением,

4.3.6. нарушает установленные пунктом 3.8 настоящего договора сроки внесения и пополнения обеспечительного депозита более чем на 5 дней, или два или более раза в течение действия настоящего договора нарушает указанные сроки.

4.3.7. в иных случаях, предусмотренных законом.

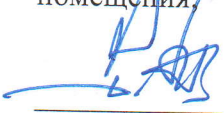
Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора на основании пунктов 4.3.1-4.3.7 только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в 15-дневный срок. В случае, если Арендатор не исполнил свои обязательства в течение 15 дней с момента получения Арендатором требования Арендодателя, договор считается расторгнутым с момента истечения указанного в настоящем пункте срока.

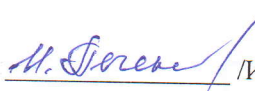
4.4. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно в одностороннем внесудебном порядке расторгнут в случаях, когда:

4.4.1. Арендодатель не предоставляет помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями договора или назначением помещения;

4.4.2. переданное Арендатору помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения или проверки его исправности при заключении договора;

4.4.3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт помещения;

 /В.В. Руденко/

 /И.Е. Печеных /

4.4.4. помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора на основании пунктов 4.4.1-4.4.4 только после направления Арендодателю письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в 15-дневный срок.

Арендодатель рассматривает требование Арендатора о расторжении Договора в течение 15 дней с момента его получения и направляет ему письменное уведомление о принятии, либо об отклонении требования.

4.4.5. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, направив другой Стороне письменное уведомление по адресу, указанному в разд. 7 настоящего Договора, в срок за 3 (три) месяца до предполагаемой даты расторжения.

В случае возникновения разногласий Стороны обязаны урегулировать их путем переговоров и составить акт взаиморасчетов.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора у Сторон имеются неисполненные или ненадлежащим образом исполненные обязательства, Стороны обязаны также согласовать сроки выполнения таких обязательств.

5. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА.

5.1. Стоимость неотделимых улучшений помещения, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

5.2. Для получения согласия Арендодателя на неотделимые улучшения помещения Арендатор обязуется предоставить Арендодателю на согласование смету на указанные работы.

5.3. Отделимые от помещения улучшения являются собственностью Арендатора. После завершения аренды Арендатор вправе изъять отдельные улучшения, в противном случае отдельные улучшения переходят в собственность Арендодателя, а их стоимость Арендатору не компенсируется.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

6.1. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий, при условии его незамедлительного уведомления Арендатором. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в том случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный Помещению и местам общего пользования, перечисленными чрезвычайными событиями будет устранен за счет и силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы.

6.2. Споры, вытекающие из настоящего договора, решаются Сторонами путем переговоров.

6.3. При недостижении согласия, спор может быть рассмотрен в Арбитражном судом по месту нахождения арендуемого помещения. Соблюдение претензионного порядка разрешения споров является обязательным. Срок ответа на претензию составляет не более 10 рабочих дней с момента получения претензии.

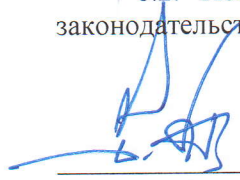
6.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями и вступают в силу с момента их подписания.

7. ФОРС-МАЖОР.

8.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, находящихся вне разумного предвидения и контроля Сторон, Стороны освобождаются от ответственности по обязательствам, связанным с полным или частичным неисполнением настоящего Договора аренды Помещения на время действия таких обстоятельств либо их последствий.

8.2. Понятие форс-мажорных обстоятельств определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

 /В.В. Руденко/

 /И.Е. Печеных /

7.3. Стороны обязуются сообщать друг другу в течение семи календарных дней со дня наступления события о наступлении и прекращении форс-мажорных обстоятельств, о предполагаемых сроках их действия в письменном виде за подписью уполномоченных на это лиц.

7.4. Сторона, для которой создались форс-мажорные обстоятельства, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного таким обстоятельствами ущерба для обеих Сторон, а в случае непринятия необходимых мер по сохранению любых ценностей, находящихся в распоряжении Сторон, обязана покрыть эти убытки другой Стороне.

7.5. Наступление форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено официальным документом, выданным уполномоченным государственным органом Российской Федерации.

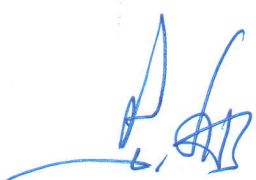
8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ООО ТК «Стройресурс»
ОГРН 1034637039777, ИНН 4632037115, КПП 463201001
юридический адрес: 305009, г. Курск, ул. Дубровинского, д. 131
Р/сч 40702810516000001018 в Центральном-Черноземном филиале АО «Экспобанк»
к/с 301 018 103 452 500 003 30 БИК 043 807 330

Директор ООО ТК «Стройресурс», _____ (Руденко Вадим Владимирович)

Арендатор: : ООО ТК «СтройСнаб»
ОГРН 1114632012087, ИНН 4632159900, КПП 463201001
юридический адрес: 305000, г. Курск, пр-т. В, Клыкова 1-А офис 301
р/сч 407 028 109 160 000 019 93, в Центральном-Черноземном филиале АО «Экспобанк»
К/сч 301 018 103 452 500 003 30 БИК 043 807 330

Главный бухгалтер
ООО ТК «СтройСнаб» _____ (Печеных Ирина Евгеньевна)

 /В.В. Руденко/

 /И.Е. Печеных /

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к договору аренды нежилого помещения №713 от 15.06.2023

Курская область, г. Курск

01 июля 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Торговая компания «Стройресурс», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **Директора Руденко Вадима Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Торговая компания «СтройСнаб», именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в лице **главного бухгалтера Печеных Ирины Евгеньевны**, действующего на основании доверенности № 05-СС от 01.01.2022, также далее именуемые «Сторона»/«Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

По настоящему Акту Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование **часть нежилого помещения 3 –го этажа в здании, по адресу: Курская область, г. Курск, Проспект Вячеслава Клыкова 1А, общей площадью 10 (десять квадратных метров, отмеченной на Плане (Приложение №1), именуемую далее – Помещение.**

Общее состояние помещений – технически исправны, в том числе:

Стороны подтверждают, что передаваемые по настоящему договору аренды нежилые помещения находятся в пригодном для эксплуатации техническом состоянии, системы электроснабжения и отопления работают исправно.

Выводы и предложения:

1. Помещения находятся в хорошем состоянии.
2. Претензий к передаваемому имуществу и состоянию помещений Арендатор не имеет.
3. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью вышеуказанного договора аренды, составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Арендодатель (передал):

М.П.

 /В.В. Руденко/

Арендатор (принял):

М.П.

 /И.Е. Печеных /

Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
№ 713 от 15 июня 2023 года



Арендуемая часть помещения (Помещение) выделена на плане штриховкой.

Арендодатель:

М.П.

Арендатор:

/В.В. Руденко/

/И.Е. Печеных /