

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 68/01

город Москва

01 августа 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Элион Лайн», юридический адрес: 115230, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 2, корп. 2, ОГРН 1027739093360, в лице Генерального директора Бхишма Ачария, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АТНЕКС+», юридический адрес: г. 115230, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 2, корп. 2 ОГРН 1117746427446, в лице Генерального директора Бхаттараи Равиндра, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, договорились о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании:

Свидетельства о государственной регистрации прав серии АА № 008060, выданного Московским городским Комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.07.99 г., реестровый номер субъекта 11-13581, реестровый номер объекта 43631

Арендодатель передает в Аренду, а Арендатор арендует у Арендодателя, на определенных в данном Договоре условиях, помещение (далее именуемое «Помещение»), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д.2, корп.2, общей площадью **49,7 кв.м.**

1.2. Помещение, согласно выписки из технического паспорта на здание (строение) № дела 1331-1 и экспликацией, выданной ТБТИ Южное, состоит из:
Второй этаж, помещение VI:

- комната № 1 - площадь 12,4 кв.м.;
- комната № 1а - площадь 11,4 кв.м.
- комната № 1б - площадь 12,4 кв.м.
- комната № 3а - площадью 13,5 кв.м
- часть комнаты №10 - площадью 10,0 кв.м

Всего: 59,7 кв.м.

1.3. Цель использования: нежилое помещение – офис-склад

2. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

2.1. При передаче Арендодателем Арендатору Помещения Арендатор и Арендодатель подписывают Акт приема-передачи помещений, в котором должны быть указаны все имеющиеся недостатки.

Акт приема-передачи помещений является неотъемлемой частью данного Договора.

2.2. Стороны не вправе в последствии ссылаться на недостатки имущества, не указанные в Акте приема-передачи.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с **01 августа 2021 г.** и действует до **30 июня 2022 г.**

3.2. Договор может быть досрочно расторгнут, изменен по соглашению сторон или в одностороннем порядке в случаях, оговоренных настоящим Договором.

3.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

3.3.1. Продажи недвижимости, являющейся предметом настоящего Договора уведомив Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до предполагаемого отчуждения помещения.

3.3.2. Арендатор пользуется объектом аренды с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения объекта.

3.3.3. Арендатор более одного раза допускает просрочку по выплате арендной платы более чем на 20 (двадцать) дней.

3.3.4. Принятия Арендодателем или Правительством Москвы решения о ликвидации или реконструкции здания, или его использования в чрезвычайных обстоятельствах.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан после подписания настоящего договора обеими сторонами предоставить Помещение Арендатору по Акту приема-передачи Помещения.

4.2. В случае продажи недвижимости, являющейся предметом настоящего Договора уведомить Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до предполагаемого отчуждения помещения.

4.3. Арендодатель имеет право на доступ в Помещения для инспекции, осуществления ремонта или для показа Помещений потенциальным Арендаторам.

4.4. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором по данному Договору аренды только в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязанностей по данному Договору аренды при наличии вины (умысла или грубой неосторожности).

4.5. Арендодатель не несет ответственности за:

- ущерб имуществу или убытки, причиненные кражей, актом вандализма, пожаром, потопом, дождем, взрывом, прекращением электроснабжения и снабжения горячей водой Помещений, если только это не вызвано невыполнением Арендодателем обязательств по данному договору при наличии вины;

- в случае наступления форс-мажорных обстоятельств.

4.6. Арендатор обязан использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3. Договора и технической документации на него.

4.7. Арендатор не вправе производить никакого переоборудования, ремонта или улучшений в Помещениях без предварительного письменного согласия Арендодателя, если иное не предусмотрено в данном Договоре аренды.

Неотделимые улучшения, произведенные в течение срока действия настоящего Договора аренды, с согласия Арендодателя становятся частью Помещений и исключительной собственностью Арендодателя. До истечения срока действия данного Договора аренды Арендодатель может потребовать, по своему выбору, восстановления Арендатором за свой счет Помещений в их первоначальное состояние.

4.8. Арендатор несет ответственность за поддержание исключительно за свой счет технического и соответствующего санитарного состояния арендуемых Помещений.

Текущий ремонт и работа по поддержанию технических состояний Помещений и улучшений Помещений может производиться Арендодателем за счет Арендатора. Ремонт, произведенный Арендатором или подрядчиком Арендатора, должен быть согласован с Арендодателем в письменном виде.

4.9. Ни помещение в целом, ни какая-либо его часть не могут быть переуступлены или сданы в субаренду Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя. Несмотря на любые переуступки или субаренду Помещений, Арендатор продолжает нести полную ответственность за уплату всех арендных и иных платежей Арендодателю по данному Договору аренды.

4.10. Арендатор не должен хранить или разрешать хранение каких-либо опасных материалов в или около Помещений, включая, но не ограничиваясь, воспламеняющимися, взрывоопасными или эфирными материалами или оборудованием, которое может нанести ущерб объекту аренды.

4.11. Рекламные, информационные или иного рода вывески, размещаемые на Помещениях, должны быть заранее согласованы в письменном виде с Арендодателем.

4.12. Арендатору предоставляется право заключить на время использования Помещения договор с МГТС на временное использование телефонной линии, установленной в Помещении.

4.13. Арендатор обязан вносить арендную плату в установленные договором сроки, а также оплачивать коммунальные и прочие целевые услуги эксплуатирующих организаций, если это предусмотрено настоящим договором;

4.14. Не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней Арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещения, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении. Передача Помещения Арендодателю производится в состоянии не хуже, чем оно было принято.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. За указанное помещение Арендатором ежемесячно до 5-го числа текущего месяца вносится арендная плата на счет Арендодателя, в соответствии с условиями настоящего Договора.

Ставка арендной платы по настоящему Договору устанавливается по согласованию Сторон в размере **65 560 (Шестьдесят пять тысяч пятьсот шестьдесят)** рублей в месяц, НДС не облагается.

плюс суммы фактических затрат на оплату счетов телефонных организаций за междугородные и международные разговоры и временный учет стоимости местных телефонных разговоров.

Платежи арендной платы совершаются в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления счета.

5.2. В состав арендной платы включены расходы на оплату эксплуатационных и коммунальных услуг.

5.3. Арендная плата подлежит перерасчету в безусловном порядке в случае изменения цен на услуги эксплуатирующих и коммунальных организаций.

5.4. Арендатор оплачивает услуги телефонных компаний.

5.5. В дополнение к арендной плате, Арендатор должен оплатить все расходы за услуги, предоставляемые по просьбе Арендатора и предъявляемые к оплате третьими лицами напрямую к Арендатору или в отношении Помещений за любые услуги, предоставляемые такой третьей стороной Арендатору или в отношении Помещений, если таковые будут иметь место.

5.6. На Арендатора напрямую возлагаются расходы по капитальному ремонту и замене оборудования там, где это окажется необходимым в результате ненадлежащего использования со стороны Арендатора.

5.7. В случае принятия актов органов государственного или муниципального управления, увеличивающих ставки налогов, сборов, тарифы на коммунальные услуги или введения новых налогов, сборов и других обязательных платежей, увеличивающих эксплуатационные расходы по содержанию Помещений, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке увеличить ставку арендной платы.

5.8. В случае аварий, происшедших в Помещении и коммуникациях не по вине сторон, затраты на восстановление, возмещаются Арендатором пропорционально занимаемой площади.

6. ВОЗВРАТ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

6.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю объект аренды в исправном состоянии и готовым для дальнейшего использования.

В случае ухудшения состояния объекта аренды, вызванного деятельностью Арендатора и выразившееся в невозможности его эксплуатации, Арендатор возмещает Арендодателю реальный ущерб, причиненный таким ухудшением, в объеме, равном стоимости ремонта или производит ремонт собственными силами в согласованные сроки, а также возмещает упущенную выгоду в размере арендной платы за время проведения ремонта.

6.2. На дату окончания аренды в отношении Помещения Арендатор и Арендодатель подписывают Акт об освобождении Помещений, который исключает указанные помещения из сферы действия данного Договора аренды, определяет передачу Арендатором Помещений Арендодателю. В Акте должны быть указаны все имеющиеся недостатки. Стороны не вправе в последствии ссылаться на недостатки, не указанные в Акте.

7. САНКЦИИ

7.1. При несвоевременной оплате Арендатором арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим Договором, **по требованию** Арендодателя могут быть начислены пени в размере 0,2% с просроченной к оплате суммы за каждый день просрочки.

7.2. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Арендодателя и Арендатора.

8.2. Данный Договор аренды представляет собой полный договор между Арендодателем и Арендатором, и никакие устные договоренности не будут обязательны к исполнению какой-либо из сторон.

8.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются отдельными соглашениями, которые прилагаются к настоящему Договору и становятся его неотъемлемой частью.

8.4. Признается, что каждая договоренность, условие, обязательство и положение, содержащееся в данном Договоре аренды, будет сохранять свою силу после истечения срока действия или в случае досрочного прекращения Договора аренды в той степени, в которой какая-либо из указанных договоренностей, условий, обязательств и положений не была полностью выполнена или предполагается ее выполнение одной из сторон по данному Договору аренды после истечения его срока или прекращения его действия.

8.5. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством.

8.6. Какие-либо материальные споры и разногласия, возникающие в отношении данного Договора аренды, будут по возможности, разрешаться путем переговоров и консультаций между сторонами. В случае, если стороны не смогут разрешить такие споры и разногласия путем переговоров, такие споры и разногласия будут разрешаться через Арбитражный суд г. Москвы. Решение арбитра в любом таком разбирательстве будет окончательным и обязательным для сторон.

8.7. Стороны обязаны оповещать в письменной форме друг друга обо всех происходящих изменениях своего местонахождения и/или статуса.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «ЭЛИОН ЛАЙН»

юридический адрес: 115230, г. Москва, ул. Нагатинская, д.2, корп.2

ИНН/КПП 7733083554/ 772401001

р/с 40702810938060052329 Московский банк

Сбербанка России ПАО г.Москва

к/сч 30101810400000000225 БИК 044525225

Генеральный директор:

Ачария Б

АРЕНДАТОР:

ООО «Атнекс+»

юридический адрес: 115230, г. Москва, ул. Нагатинская, д.2, корп.2

ИНН/КПП 7724792392/772401001

р/сч 40702810749030000146 филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г.Москва

К/сч 30101810145250000411 БИК 044525411

Генеральный директор

Бхаттарай Р.



**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
В АРЕНДУ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

город Москва

01 августа 2021 г.

Мы, нижеподписавшиеся,

Общество с ограниченной ответственностью «Элион Лайн», юридический адрес: 115230, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 2, корп. 2, ОГРН 1027739093360, в лице Генерального директора Ачария Бхишма, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Атнекс+», юридический адрес: г. 115230, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 2, корп. 2 ОГРН 1117746427446, в лице Генерального директора Бхаттарай Равиндра, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, заключили акт о нижеследующем:

- на основании договора аренды № 08/01 от 01 августа 2021 г. Арендодатель передает Арендатору во временное пользование нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 2, корп. 2, общей площадью **49,7 кв.м.**, в составе, определенном Договором и согласно выписки из технического паспорта БТИ;
- техническое состояние вышеуказанного помещения характеризуется соответствующим требованиям по его эксплуатации;
- настоящий акт подтверждает фактическую передачу указанного помещения Арендодателем в аренду Арендатору;
- после подписания настоящего акта Арендодатель не принимает претензий Арендатора по поводу технического состояния помещения, за исключением обнаружения скрытых дефектов;
- настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды № 08/01 от 01 августа 2021 г.

Передал АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор
ООО «Элион Лайн»



Ачария Бхишма

Принял АРЕНДАТОР:

Генеральный директор
ООО «Атнекс+»



Бхаттарай Р.