

ДОГОВОР № 01/01/2022
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Москва

« 01 » января 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс» (ОГРН 1057747136258, ИНН 7717533397), в лице генерального директора Белых П. А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и, Автономная некоммерческая организация дополнительного образования «Учебный центр новационных видов спорта» (ОГРН 1215000099401, ИНН 5047256470), в лице директора Новиковой В.П., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и срок действия договора.

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое здание общей площадью 662,5 кв. м., кадастровый номер :77:02:0022013:1021, свидетельство о государственной регистрации права № 77-АП 139902 от 26.09.2013 года, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Мира, д. 101 В, строен.3 (далее - Объект).

Объект принадлежит Арендодателю на правах собственника. Кадастровый план и поэтажная экспликация прилагаются к настоящему Договору в качестве его неотъемлемых частей.

1.2. Арендатор использует Объект аренды в целях развития физкультурно-массовых и спортивных программ в качестве физкультурно-оздоровительного комплекса.

1.3. Срок аренды определяется настоящим договором с 01 января 2022 года.

Настоящий договор действует как краткосрочный договор аренды, срок действия которого составляет 11 (одиннадцать) месяцев, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

1.4. Арендодатель утрачивает право пользования Объектом на весь срок действия настоящего договора.

1.5. Сдача помещений в аренду не влечет передачу прав собственности на него.

1.6. Доходы, полученные Арендатором в результате использования помещений Объекта, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель гарантирует, что:

- Объект не продан, в споре и под арестом не состоит;
- не является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации;
- не имеет задолженностей перед организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

1.8. Арендатор вправе сдавать в субаренду помещения Объекта и оказывать на базе Объекта возмездные услуги.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего договора с отметкой о техническом состоянии всех помещений и инженерных систем Объекта. Указанный Акт подписывается уполномоченными представителями Сторон, прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.1.2. Предоставить в пользование Арендатора 1 (один) номер прямого городского телефона.

2.1.3. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Объектом и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных

государственных органов или в связи с действующими, или вступившими в силу в период действия настоящего договора, нормативными актами РФ.

2.1.4. Согласно с Арендатором, участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений по прямому назначению и поддержанию их в исходном состоянии, в том числе:

- обеспечивать получение Арендатором коммунальных услуг (электро-, тепло- и водоснабжение, канализация) в предоставленных в соответствии с настоящим Договором помещениях Объекта;
- предоставлять возможность использования Интернет ресурсов;
- обеспечивать проход сотрудников, клиентов и посетителей Арендатора на территорию к арендуемым помещениям;
- в случае аварийных ситуаций, произошедших не по вине Арендатора, незамедлительно принимать необходимые меры и оказывать содействие по устранению их последствий.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.2 настоящего договора.

2.2.2. Своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю арендную плату и иные платежи, установленные настоящим договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

2.2.3. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.

2.2.4. Не производить на Объекте, без письменного разрешения Арендодателя, прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.5. Соблюдать в арендуемых помещениях требования санитарно-эпидемиологических норм и правил, пожарного надзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

2.2.6. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном состоянии, а также постоянно поддерживать в надлежащем состоянии фасады здания.

В случае размещения на фасадной стороне здания вывески с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своими силами и за свой счет устранить нарушения в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае привлечения к ответственности за указанное нарушение Арендодателя, Арендатор обязан возместить ему все причиненные убытки.

2.2.7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.2.8. Своевременно производить оплату счетов Арендодателя за коммунальные услуги номер телефона (в том числе междугородные переговоры).

2.2.9. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ на Объект для осмотра и проверки состояния помещений.

2.2.10. В соответствии с положением ФЗ «Об ограничении курения табака», Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012г. № 390 «О противопожарном режиме» Арендатор обязуется соблюдать режим, в соответствии с которым запрещается курение сотрудникам и посетителям Арендатора, а также другие действия, создающие угрозу возникновения пожара, как в арендуемом помещении, так и в остальной части Здания. Курение возможно только в специально отведенных для этого Арендодателем местах.

2.2.11. В случае нарушения Арендатором, его сотрудниками или посетителями, положений п. 2.2.10. Договора, Арендодатель вправе взыскать неустойку в виде штрафа в размере 5 000 (пять тысяч рублей) 00 копеек по каждому выявленному случаю. Помимо этого, в случае привлечения Арендодателя к административной ответственности уполномоченными государственными органами по выявленному факту нарушения Арендатором, его

сотрудниками или посетителями требований пожарной безопасности, Арендатор обязан полностью возместить связанные с этим суммы расходов и издержек Арендодателя, в том числе по уплате административного штрафа.

2.2.12. Соблюдать нормы миграционного законодательства в процессе организации своей деятельности на Объекте. В случае привлечения Арендодателя по вине Арендатора к ответственности за указанное нарушение, Арендатор обязан возместить ему все причиненные убытки.

2.2.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2(два) месяца о предстоящем освобождении арендуемого помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном прекращении.

2.2.14. Передать Объект при его освобождении по Акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом естественного износа, в полной сохранности со всеми внесенными неотделимыми улучшениями.

2.2.15. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов пожарного надзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку, в том числе вне арендуемых помещений.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. В любое время проводить инспекцию состояния помещения, переданного в аренду Арендатору.

2.3.2. Производить капитальный ремонт сданных в аренду помещений, исходя из фактического их состояния и (или) в соответствии с техническими условиями содержания и эксплуатации в согласованные с Арендатором сроки.

2.3.3. В случае аварий, пожаров или других чрезвычайных происшествий, самостоятельно проводить вскрытие арендуемых помещений. Факт вскрытия отражается в Акте.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Для осуществления своей деятельности, использовать собственное имущество и оборудование, ввозимое в арендуемые помещения Объекта в порядке и сроки, установленные правилами внутреннего распорядка Арендодателя.

2.4.2. По мере возникновения необходимости, производить текущий (косметический) ремонт занимаемых помещений с письменного согласия Арендодателя.

2.4.3. Размещать на фасадной стороне здания вывески, объявления, рекламные и информационные материалы, не противоречащие требованиям действующего законодательства. Формат и размер вывесок является исключительной прерогативой Арендатора. Ответственность за согласование с уполномоченными государственными и муниципальными органами размещения вывески лежит на Арендаторе.

3. Платежи и расчеты по договору.

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю за пользование Объектом арендную плату в размере 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек в месяц.

3.2. Арендная плата включает в себя собственно плату за предоставление Объекта во временное владение и пользование согласно настоящему договору.

3.3. Арендная плата не включает в себя

- НДС, в связи с применением Арендатором упрощенной системы налогообложения;
- коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, вывоз бытового мусора, электроснабжение), телефоны, уборку мест общего пользования, а также услуги по охране.

3.4. Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором ежемесячно, не позднее 15 числа текущего месяца, за текущий месяц путем перечисления денежных средств на

5.2. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора может любая из Сторон, с предварительным письменным уведомлением другой Стороны, не менее, чем за 2 (два) месяца до даты отказа от исполнения.

5.2.1. Настоящий договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке:

- при возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев, независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате пени;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования;
- если Арендатор не выполняет обязанности, предусмотренные п.п. 2.2.1 - 2.2.4., 2.2.8, 2.2.12 настоящего договора;
- если Арендатор нарушает законодательство и нормативные акты РФ.

5.2.2. Настоящий договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем порядке:

- в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем его обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.1 - 2.1.5, если это привело к существенному ограничению права пользования Арендатором Объектом или его частью;
- если помещения арендуемого Объекта, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в непригодном для использования состоянии.

5.2.3. При надлежащем исполнении Арендатором в течение срока аренды своих обязательств по настоящему договору, он имеет приоритетное право на заключение нового договора аренды на тех же условиях.

6. Особые условия.

6.1. Арендодатель гарантирует, что арендные помещения соответствуют всем требованиям, предъявляемым нормами действующего законодательства РФ к освещению, отоплению, вентиляции и иным характеристикам, позволяющим использовать их для целей, указанных в п. 1.2 настоящего Договора.

6.2. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании договора хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Все произведенные в течение срока действия настоящего договора неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендодателя.

6.4. Все произведенные в течение срока действия настоящего договора отделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендатора.

6.5. Неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт Объекта, производимые Арендодателем, приводящие к препятствию деятельности Арендатора в рамках настоящего договора, освобождают Арендатора от арендной платы на период таких действий.

6.6. Переход права собственности или права аренды на Объект другому лицу не влечет за собой прекращения или изменения настоящего договора.

6.7. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на Объекте.

6.8. Защита имущественных прав Арендатора осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации, Стороны обязаны письменно, в двухнедельный срок, сообщить друг другу о произошедших изменениях.

6.10. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними двусторонними переговорами.

6.11. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим гражданским законодательством и споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются арбитражным судом. Срок рассмотрения претензий Сторон друг к другу устанавливается равным десяти дням.

6.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

<p>Арендодатель:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс» (ООО «Комплекс»)</p> <p>129085, г. Москва, Проспект Мира, д.101В, стр.3, эт. 2, пом. 1, ком.5</p> <p>ИНН 7717533397 КПП 771701001</p> <p>р/с 40702810950190189201 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва</p> <p>БИК 044525555</p> <p>к/с 30101810400000000555</p>	<p>Арендатор:</p> <p>Автономная некоммерческая организация дополнительного образования «Учебный центр новационных видов спорта» (АНОДО УЦНВС)</p> <p>141401, Московская обл. г. Химки, пр. Мира, д.12, кв.18</p> <p>ИНН 5047256470 КПП 504701001</p> <p>р/с 40703810800000000373 в АО «Первый Инвестиционный Банк»</p> <p>БИК 044525408</p> <p>к/с 30101810900000000408</p>
<p>Генеральный директор</p> 	<p>Директор</p> 
<p>(П.А. Белых)</p>	<p>(В.П. Новикова)</p>

