

## Договор

### аренды нежилого помещения.

г.Москва

«01» июля 2016 г.

ЗАО «Ремкапсантех», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Воронцова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и АНО ДПО УЦ «СТЭТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Афонина Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

- 1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду объект нежилого фонда-отдельное нежилое, закрываемое помещение, именуемое далее «Помещение», расположенное по адресу: г. Москва, Керамический проезд, д.53, корп.1, в качестве офисного помещения.
- 1.2 Общая площадь сдаваемого в аренду Помещения составляет 65,8 (шестьдесят пять целых восемь десятых) кв.м.
- 1.3 Арендодатель распоряжается Помещением на правах собственности (Свидетельство №1001684 от 02.12.84г.)
- 1.4 Настоящий договор действует с «01» июля 2016 года, причем указанная дата является датой вступления договора в силу, по «01» июля 2017 года.

#### 2. Обязанности сторон

2.1 Арендодатель обязуется:

- 2.1.1 Передать Арендатору Помещению по акту приемки-сдачи не позже 7 дней с даты подписания настоящего договора. Акт сдачи-приемки нежилых помещений подписывается Арендодателем и Арендатором. Указанный Акт прилагается к договору (Прил. №1) и является его неотъемлемой частью.
- 2.1.2 Обеспечить тепло-, водо-, энергосбережение и водоотведение в пределах отпущенных Арендодателю по соответствующим договорам мощностей.
- 2.1.3 Принимать в случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, все необходимые меры к их устранению за свой счет и в сроки, не прерывающие технологический процесс Арендатора.
- 2.1.4 Письменно сообщить Арендатору не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока договора, так и при его досрочном расторжении.

2.2 Арендатор обязуется:

- 2.2.1 Возмещать Арендодателю расходы за коммунальные услуги в размере 35% от суммы расходов Арендодателя, на основании выданных счет-фактур от ДЕЗ «Восточное Дегунино».
- 2.2.2 Соблюдать в арендуемом помещении требования СЭС, Госпожарнадзора, установленные для организаций данного вида деятельности.
- 2.2.3 Не производить никаких перестроек в помещении без письменного разрешения Арендодателя (перепланировка, установка решеток, ОПГС и прочее).
- 2.2.4 Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение представленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Помещения или его частей уставной капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.
- 2.2.5 Обеспечивать эксплуатацию и текущий ремонт в арендуемом помещении внутренних инженерных сетей своими силами и за свой счет.

2.2.6 Передать Арендодателю по истечении срока договора, а так же при досрочном его расторжения по собственной инициативе безвозмездно все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а так же улучшения, составляющие принадлежность помещения и неотделимые без вреда для конструкции.

2.2.7 В случае аварий внутренних, тепло-, энерго-, и других сетей по вине Арендатора принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

### **3. Платежи и расчеты по договору**

3.1 Арендатор принимает указанное в п.1.1 настоящего договора Помещение в аренду на условиях оплаты Арендодателю:

3.1.1 Арендная плата составляет 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей в месяц, в т.ч. НДС 18%

3.1.2 Арендная плата по настоящему договору начисляется с момента подписания Акта сдачи- приемки помещения.

3.1.3 Арендная плата оплачивается до 20 го числа ежемесячно, за первый и последний месяц аренды помещения.

3.1.4 Арендодатель вправе увеличить арендную плату в связи инфляций, а также потребовать доплату за повышенный расход электроэнергии, оплаты телефонной связи МГТС.

### **4. Условия расторжения и продления договора**

4.1 Договор аренды может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

- по решению арбитражного суда;
- по взаимному соглашению сторон;
- по причине систематического нарушения Арендатором условий договора;
- по причине систематического нарушения Арендодателем условий договора;
- в случае продажи помещения;
- в случае невозможности выполнения п.2.1.6 и невозможности согласования использования Помещения в соответствии с п.1.1 с Госпожарнадзором.

4.2 Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме п.3.3

4.3 Если ни одна из сторон не оповестит другую сторону за два месяца до окончания срока действия договора считается продленным на следующий срок на тех же условиях.

### **5. Действие непреодолимой силы**

5.1 Стороны не несут ответственности за не выполнения обязательств по договору, если невозможность их выполнения являлась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких, как стихийные бедствия, или военные действия, при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по договору, принятые государственными органами законодательных актов, препятствующих выполнению условий настоящего договора.

В этом случае выполнение обязательств по договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.2 Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по договору, должна немедленно уведомить другую сторону в письменном виде о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, но в любом случае не позднее 10 дней после их начала.

### **6. Ответственность сторон**

6.1 Арендатор в случае задержки любого из платежей в срок, установленные настоящим договором, уплачивает пени в размере 0,5% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки при своевременном предоставлении счетов Арендодателем.

6.2 За просрочку передачи Арендатору помещения по вине Арендодателя, Арендодатель уплачивает пени в размере 0,1% от месячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.3 Штрафные санкции оплачиваются в 10-дневный срок после их предъявления на основании счетов.

6.4 В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя (при условии соблюдения Арендатором обязательств, указанных в пп.2.2 и 3 Арендодатель не компенсирует стоимость неотделимых улучшений, произведенных с его согласия.

6.5 За не выполнения какого либо обязательства по настоящему договору, кроме пп.2.1.1, 3.2, 3.3 виновная сторона уплачивает другой стороне неустойку в размере 5% годовой арендной платы.

6.6 Уплата пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

### 7. Особые условия

7.1 Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим гражданским законодательством.

7.2 Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, стороны разрешают путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров стороны обращаются в Арбитражный суд г.Москвы. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным десяти дням.

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

### 8. Прочие условия

8.1 Все изменения настоящего договора действительны в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон.

8.2 Все приложения к настоящему договору являются неотъемлемой его частью.

8.3 После подписания договора все предыдущие переговоры и корреспонденция, связанные с ним, являются недействительными.

### 9. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель:

ЗАО «Ремкапсантех»

ИНН 7715008699

127490, г.Москва, ул. Декабристов, д.29

р/сч №40702810100000000712

в КБ «Банкхаус Эрбе» г.Москвы

к/сч №30101810000000000210

БИК 044552210



/А.Л.Воронцов/

Арендатор:

АНО ДПО Учебный Центр «СТЭТ»

ИНН 7713345804

127591, г.Москва, Керамический проезд, д.53, корп.1

р/сч 40703810800100000005

в Филиал АО «ГЕНБАНК» г. Москве

к/с 30101810845250000656

БИК 044525656



/Р.В.Афонин/

«04» июля 2016 г.

г. Москва

АКТ

Приема-передачи

Мы нижеподписавшиеся, Генеральный директор ЗАО «Ремкапсантех» Воронцов Андрей Леонидович со стороны Арендодателя и представитель Арендатора Директор АНО ДПО Учебного Центра «СТЭТ», Афонин Роман Викторович, составили настоящий акт о том, что Арендодатель принял помещение общей площадью 65,8 (шестьдесят пять целых восемь десятых) кв.м расположенное по адресу: г. Москва, Керамический проезд д.53, корпус 1 в технически исправном состоянии.

Арендодатель:



/А.П.Воронцов/

Арендатор:



/Р.В.Афонин/