**Договор аренды нежилых помещений**

г. Москва «» апреля 2024 г.

**ИП Белкин Иван Андреевич**, **ИП Лановой Денис Дмитриевич**, действующие от своего имени и в своих интересах, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИЗИУМ СТРОЙ», в лице генерального директора Шаяхметова Азата Фанузовича, действующего на основании Устава**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

* **Общие положения**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения (нежилое помещение/здание), расположенное по адресу: город Москва, Шоссе Энтузиастов, 34, площадью 77.6 кв. м.

Кадастровые номера помещений:

77:03:0004011:1887 площадью 51.7 кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве общей долевой собственности;

77:03:0004011:2059 площадью 25.9 м.кв., принадлежащее Арендодателю на праве общей долевой собственности по Договору купли-продажи

1.2. Помещения будут использоваться Арендатором для ведения деятельности, не запрещенной на территории и законодательством РФ.

1.3. Доходы, полученные Арендатором в результате использования арендуемых помещений, являются собственностью Арендатора.

**2. Срок действия Договора**

2.1. Объект сдается в аренду на срок до .04.2029 года включительно на пять календарных лет общим сроком с продлением Договора ежегодно в течение 5 (пяти) лет.

2.2. По истечении срока действия Договора при надлежащем исполнении своих обязанностей Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее чем за 30 дней до истечения срока действия Договора. Условия договора аренды на новый срок определяются по соглашению сторон.

- По истечении срока действия Договор считается продленным на 11 (одиннадцать) календарных месяцев, если ни одна из Сторон не уведомит вторую Сторону о его прекращении за 14 календарных дней.

2.3. Договор вступает в силу с моментаподписания уполномоченными представителями Сторон

2.5. Договор может быть досрочно расторгнуть по соглашению Сторон, либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

* **Права и обязанности Сторон**

3.1. Арендодатель обязан:

- в момент подписания настоящего Договора передать в пользование Арендатора, указанный в п. 1.1 Объект по Акту приема-передачи, в котором должно быть указано техническое состояние Объекта на момент сдачи в аренду, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами; Акт приема-передачи Объекта подписывается представителями Арендодателя и Арендатора. Указанный Акт приема-передачи (Приложение № 1 к Договору) является неотъемлемой частью Договора;

- не препятствовать Арендатору производить любые улучшения Объекта, не уменьшающие его стоимости, в том числе любую перепланировку и переоборудование, согласованные в установленном сторонами порядке.

- производить капитальный ремонт передаваемого Объекта.

- не менее чем за 15 (Пятнадцать) дней письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке Объекта на капитальный ремонт, в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, или о его сносе по градостроительным соображениям.

- в случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Объекту, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Объекту ущерба.

- предупредить арендатора о правах третьих лиц на передаваемое имущество

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект только в целях, установленных действующим законодательством Российской Федерации порядке, в том числе в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, нормами об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях);

- содержать Объект в полной исправности и в надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

- своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю арендную плату в установленные настоящим Договором сроки;

- при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю;

- по окончании срока аренды освободить Объект и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи в исправном состоянии, пригодном для использования в целях указанных в п. 1.1. настоящего Договора, с учетом нормального износа;

3.3. Арендодатель с момента подписания настоящего договора дает согласие насдачу арендуемых помещений в субаренду.

* **Улучшения арендуемого помещения**

4.1. Арендатор имеет право требовать от Арендодателя передачи Объекта во временное владение и пользование (в аренду) в техническом состоянии пригодном для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в Договоре.

4.2. Арендатор имеет право беспрепятственно использовать Объект в соответствии с целями, указанными в Договоре, в течение срока аренды, установленного Договором.

4.3. Произведенные Арендатором улучшения помещения являются собственностью Арендодателя.

4.4. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения помещения. После прекращения действия Договорастоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

* **Размер арендной платы, порядок и сроки расчетов**

5.1. Арендная плата по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 (пять тысяч) рублей в месяц (не позднее каждого 12 числа оплачиваемого месяца), НДС не облагается. Оплата по Договору производится любым из незапрещенных законодательством РФ способом.

5.2.Расходы по оплате коммунальных услуг возлагаются на Арендатора и не компенсируются Арендодателем.

* Помимо арендной платы за первый месяц в момент подписания настоящего договора Арендатор вносит Арендодателю обеспечительный платеж в размере 5 000 (пять тысяч) рублей, который в случае досрочного расторжения договора возвращается Арендатору в полном объеме в течение 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.
* Арендная плата по настоящему договору остается неизменной до конца срока действия настоящего Договора.
* **Ответственность Сторон**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае несвоевременной передачи помещения Сторона, нарушившая срок, обязана уплатить другой Стороне неустойку (пени) в размере 0.5% от стоимости аренды, указанной в п. 5.1., за каждый день просрочки.

6.3. Уплата пени и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по настоящему Договору.

* **Форс-мажор**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, не зависящих от воли сторон (стихийные бедствия, военные действия, пожары, запреты или решения государственных органов и исполнительных инстанций возникшие после заключения договора).

7.2. Сторона, для которой создалась такая невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в течение трех дней уведомить другую сторону. Подтверждением вышеназванных обстоятельств будут документы, выданные органами власти или компетентными органами. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает виновную сторону права ссылаться на вышеназванные обстоятельства.

7.3. Все сроки по настоящему Договору продлеваются на период действия таких обстоятельств.

7.4. В случае если вышеназванные обстоятельства продолжаются более 2-х месяцев, стороны проводят консультации с целью выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

* **Заключительные положения**

8.1 Любые изменения и дополнения по настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

8.2. С момента подписания настоящего Договора все предыдущие договоренности, касаемо аренды указанных в настоящем Договоре помещений, и корреспонденция, связанные с ним, теряют силу.

8.3. Ни одна из сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. Споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

При неурегулировании возникших разногласий спор разрешается в Перовском суде г.Москвы с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию составляет 10 рабочих дней.

8.6.  Настоящий договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из сторон Договора аренды.

* **Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатели:** | **Арендатор:** |
| ИП Белкин Иван Андреевич111123, Россия, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д.6, корп 1, кв. 8ИНН 772075191991ОГРНИП 323774600332961Банк МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК"БИК 044525092К/c 30101810645250000092Счёт 40802810970010443716Тел.: +7 (901) 720-02-91E-mail: belkin\_001@mail.ruИП Лановой Денис ДмитриевичИНН: 772085401302ОГРНИП: 323774600270259Р/С: 40802810300004608486Банк: АО "ТИНЬКОФФ БАНК"БИК: 044525974К/С: 30101810145250000974Адрес для почтовой корреспонденции: город Москва, Зеленый проспект, дом 39, корпус 3, квартира 74 | ООО «ЭЛИЗИУМ СТРОЙ»54000, Краснодарский край, город Сочи, ТЕР. СНТ ЛЫСАЯ ГОРА, д. 426А, ПОМЕЩ. 1ИНН 2367021739КПП 36701001ОГРН 1212300056407Банк Филиал Точка ПАО Банка «Финансовая Корпорация Открытие»БИК 044525999Корр. счет 30101810845250000999Расчетный счет 40702810309500012971Генеральный директор Шаяхметов Азат Фанузович |

**Приложение № 1**

**к договору аренды нежилых помещений**

 **от «» апреля 2024 года**

**Акт приема-передачи**

город Москва «» апреля 2024 года

ИП Белкин Иван Андреевич, ИП Лановой Денис Дмитриевич, действующие от своего имени и в своих интересах, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИЗИУМ СТРОЙ», в лице генерального директора Шаяхметова Азата Фанузовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1.В соответствии с условиями договора аренды нежилого помещения от «» апреля 2024 года Арендодатель передал, а Арендатор принял объект нежилого фонда (нежилое помещение/здание), расположенного по адресу: город Москва, Шоссе Энтузиастов, дом 34, площадью 77.6 кв. м.

Кадастровые номера помещений: 77:03:0004011:1887 площадью 51.7 кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве общей долевой собственности;

77:03:0004011:2059 площадью 25.9 м.кв., принадлежащее Арендодателю на праве общей долевой собственности по Договору купли-продажи от 6 «марта» 2020 года.

2. Объект Арендатором осмотрен, состояние Объекта, в том числе коммуникаций, инженерных сетей и прочего, хорошее. Претензий и замечаний к состоянию Объекта Арендатор не имеет.

3. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения от «» апреля 2024 г.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| ИП Белкин Иван Андреевич111123, Россия, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д.6, корп 1, кв. 8ИНН 772075191991ОГРНИП 323774600332961Банк МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК"БИК 044525092К/c 30101810645250000092Счёт 40802810970010443716Тел.: +7 (901) 720-02-91E-mail: belkin\_001@mail.ruИП Лановой Денис ДмитриевичИНН: 772085401302ОГРНИП: 323774600270259Р/С: 40802810300004608486Банк: АО "ТИНЬКОФФ БАНК"БИК: 044525974К/С: 30101810145250000974Адрес для почтовой корреспонденции: город Москва, Зеленый проспект, дом 39, корпус 3, квартира 74 | ООО «ЭЛИЗИУМ СТРОЙ»54000, Краснодарский край, город Сочи, ТЕР. СНТ ЛЫСАЯ ГОРА, д. 426А, ПОМЕЩ. 1ИНН 2367021739КПП 36701001ОГРН 1212300056407Банк Филиал Точка ПАО Банка «Финансовая Корпорация Открытие»БИК 044525999Корр. счет 30101810845250000999Расчетный счет 40702810309500012971Генеральный директор Шаяхметов Азат Фанузович |