

Договор № 79/18
аренды недвижимого имущества

г. Щелково

«25» сентября 2018 года

АО «Опытный завод № 31 ГА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Федотова Александра Владимировича, действующего на основании Устава с одной стороны и ООО «Торговый дом Мирторг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сергеева Александра Борисовича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в возмездное владение и пользование недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем «Имущество», расположенное по адресу: 141107, РФ, Московская область, г. Щелково, ул. Браварская, стр.100.
- 1.2. Краткая характеристика Имущества:
- 790 (семьсот девяносто) м² в здании ДОК готовой продукции;
 - 200 (двести) м² в здании ДОК готово продукции;
 - 50 (пятьдесят) м² в здании ПБК 2 этаж;
 - 50 (пятьдесят) м² в здании ПБК, 2 этаж.
- 1.3. Цель использования Имущества: производство и офис.
- 1.4. Приложение № 2 – дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 72/17 от 01.12.2017 г., заключенного ранее между АО «Опытный завод № 31 гражданской авиации» и ООО «Торговый дом Мирторг», является неотъемлемой частью настоящего договора, действует до момента исполнения всех условий сторонами дополнительного соглашения в полном объеме.

2. Срок действия Договора

- 2.1. Срок действия настоящего Договора аренды:
- 2.1.1. Начало: «01» октября 2018 года.
- 2.1.2. Окончание: «01» сентября 2019 года.
- 2.2. Если за месяц до окончания действия Договора ни от одной из Сторон не поступило письменного уведомления о прекращении Договора, то действие данного Договора считается пролонгированным на тех же условиях на следующие 11 (Одиннадцать) месяцев.

3. Порядок передачи имущества

- 3.1. Передача Имущества производится в течение пяти дней с момента начала действия настоящего Договора по акту приемки-передачи, в котором отражается техническое состояние Имущества на момент сдачи его в аренду.
- 3.2. Возврат Арендатором имущества Арендодателю осуществляется по акту приемки-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента прекращения действия договора. Если арендатором не проведена сдача имущества, Арендодатель самостоятельно проводит приемку имущества.

4. Арендная плата и расчеты по договору

- 4.1. Арендная плата за пользование Имуществом состоит из двух частей: фиксированного платежа и переменного платежа.
- Фиксированный платеж составляет рассчитывается исходя из ставки:

- 1) 200 (двести) рублей за м² x 790 (семьсот девяносто) м² в здании ДОК готовой продукции, что составляет 158 000 (сто пятьдесят восемь тысяч) рублей в месяц, включая НДС 18%;
- 2) 320 (триста двадцать) рублей за м² x 200 (двести) м² в здании ДОК готово продукции, что составляет 64 000 (шестьдесят четыре тысячи) рублей в месяц включая НДС 18%;
- 3) 280 (двести восемьдесят) рублей за м² x 50 (пятьдесят) м² в здании ПБК 2 этаж, что составляет 14 000 (четырнадцать тысяч) рублей в месяц, включая НДС 18%;
- 4) 300 (триста) рублей за м² x 50 (пятьдесят) м² в здании ПБК 2-й этаж, что составляет 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей в месяц, включая НДС 18%.

Сумму переменного платежа Арендодатель определяет исходя из стоимости потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг (далее – «Услуги») за месяц. Тарифы на Услуги определяются Приложением №1 к данному договору.

- 4.2. Арендодатель ежемесячно, не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, выставляет счета на оплату переменного платежа арендной платы.

4.3. Внесение арендной платы производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или с согласия Арендодателя путем передачи наличных денежных средств в кассу Арендодателя.

4.4. Арендная плата считается уплаченной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, или внесения денежных средств в кассу Арендодателя.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель в праве:

5.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеют право на вход в арендуемое помещение (Имущество) с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время.

5.1.2. Производить прекращение или ограничение оказания Услуг Потребителю без соответствующего его предупреждения, с последующим уведомлением, в случае необходимости принятия неотложных мер по предотвращению и ликвидации аварий.

5.1.3. Не чаще 2 (Двух) раз в год в одностороннем порядке изменять тарифы на оказание Услуг, за исключением тарифов подлежащих государственному регулированию, такие тарифы меняются в соответствие с нормативными актами Правительства Московской области. За один месяц до введения в расчет новых тарифов Арендодатель уведомляет Потребителя об изменениях.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Ознакомить Арендатора с правилами контрольно-пропускного режима и работы в праздничные и выходные дни.

5.2.2. Об изменении размера арендной платы Арендодатель обязан уведомить Арендатора не менее чем за 1 месяц.

5.2.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

5.2.4. Арендодатель не несет ответственность за повреждение, сохранность имущества Арендатора, в период действия данного Договора.

5.2.5. В случае аварий, происшедших не по вине одной из Сторон, немедленно принимать необходимые меры к их устранению.

5.2.6. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора составить и подписать акт разграничения границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по существующим инженерным системам энергоснабжения и водоснабжения.

5.3. Права и обязанности Арендатора

5.3.1. Арендатор не вправе сдавать Имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица или паевого взноса в производственный кооператив.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Вносить арендную плату полностью за месяц вперед, не позднее седьмого числа текущего месяца.

5.4.2. При проведении капитального ремонта здания, в котором находятся арендуемые помещения, Арендатор обязан принимать долевое участие в финансировании ремонта, пропорционально занимаемой площади.

5.4.3. В случае если Арендатор арендует полностью здание, то производство капитального ремонта производится Арендодателем за счет средств Арендатора.

5.4.4. Арендатор обязан оплатить Арендодателю стоимость произведенного капитального ремонта (или его часть) в течение 30 дней со дня получения от Арендодателя сметы на производство ремонтных работ и счета на оплату.

5.4.5. Арендатор обязан не реже 1 раза в 3 года производить текущий ремонт арендуемого Имущества. О начале и окончании производства ремонтных работ должен уведомить Арендодателя.

5.4.6. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к использованию нежилыми помещениями; эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

5.4.7. Содержать Имущество в полной исправности до сдачи его Арендодателю по акту; содержать в порядке земельный участок, относящийся к Имуществу, осуществлять его благоустройство, озеленение и уборку от мусора за свой счёт.

5.4.8. Производить переустройство, перепланировку либо другие неотделимые улучшения, затрагивающие конструкцию Имущества, лишь с письменного согласия Арендодателя, а также при необходимости по согласованию с органами Пожарнадзора, СЭС, Энергонадзора и иными органами.

- 5.4.9. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на имущество со стороны третьих лиц.
- 5.4.10. Арендатор за свой счет принимает все необходимые меры для обеспечения надлежащего функционирования всех инженерных систем и устранения их неисправностей в арендуемом помещении: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.
- 5.4.11. Обеспечить доступ специалистов Арендодателя в арендуемое помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций арендуемого помещения, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения);
- 5.4.12. При наличии в помещении инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб;
- 5.4.13. Обеспечить беспрепятственный допуск в нежилое помещение представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля за использованием помещений.
- 5.4.14. Арендатор обязан соблюдать правила контрольно-пропускного режима и правила работы в праздничные и выходные дни, определенные Арендодателем.
- 5.4.15. Арендатор обязан в течение 5 дней после указанной даты в извещении Арендодателя о расторжении договора передать имущество Арендодателю по акту приемки-передачи в том состоянии, в котором его получил, передав, в том числе все произведенные в помещении неотделимые улучшения без возмещения их стоимости, если даже улучшения были произведены с согласия Арендодателя.
- 5.4.16. Арендатор обязан не позднее, чем за один месяц, письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.
- 5.4.17. Ежемесячно полностью оплачивать Услуги, оказываемые Поставщиком, по счету не позднее 07 числа месяца, следующего за отчетным;
- 5.4.18. Обеспечить беспрепятственный доступ персоналу Поставщика к установкам и приборам контроля, а также работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб;
- 5.4.19. Назначить приказом ответственного за получение Услуг;
- 5.4.20. В течение пяти дней с момента заключения настоящего Договора подписать акт разграничения ответственности по магистральным и кабельным сетям;
- 5.4.21. Установить необходимые приборы контроля за свой счёт;
- 5.4.22. Содержать находящиеся в его ведении коммунальные сети в полной исправности, осуществлять их текущий ремонт за свой счёт;
- 5.4.23. Производить переустройство, перепрокладку либо другие изменения в коммунальных сетях, лишь с письменного согласия Поставщика, а также, при необходимости, согласовать эти изменения с органами Госнадзора;
- 5.4.24. Участвовать в финансировании капитального ремонта сетей общего пользования. Доля участия Потребителя в финансировании определяется Сторонами при заключении настоящего Договора, соглашение об определении доли является неотъемлемой частью настоящего Договора. Оплата произведенного капитального ремонта производится в течение 30 дней после выставления Поставщиком счета на оплату, сметы на выполнение ремонтных работ и акта сдачи-приемки работ.
- 5.4.25. Незамедлительно извещать Поставщика об авариях и принимать необходимые меры по их устранению.
- 5.4.26. Арендатор обязан соблюдать скоростной режим на территории Арендодателя – 5 км/ч.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные Договором сроки начисляются пени в размере 0,5 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.
- 6.2. При несвоевременном возврате арендованного Имущества уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 % месячного размера арендной платы за каждый день просрочки.
- 6.3. В случае допущенного Арендатором ухудшения Имущества возместить Арендодателю убытки, если не будет доказано, что это ухудшение произошло не по вине Арендатора.
- 6.4. Не выполнение Сторонами полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в одностороннем порядке. Расторжение Договора не исключает обязанности Арендатора возместить причиненный ущерб и оплатить убытки Арендодателя, вызванные неисполнением Арендатором своих обязательств.
- 6.5. Ответственность за охрану труда и технику безопасности, пожарную безопасность на арендуемой территории несет руководитель Арендатора.
- 6.6. Ответственность за эксплуатацию электроустановок, находящихся на арендуемой территории, несет руководитель Арендатора, согласно "Правила эксплуатации электроустановок и потребителей".

- 6.7. Моральную и материальную ответственность за природоохранные, санитарно-эпидемиологические мероприятия на арендуемой территории, а также за необходимое лицензирование собственного вида деятельности и продукции, получение необходимых разрешений, согласований и их оплату по роду деятельности несет руководитель Арендатора.
- 6.8. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.
- 6.9. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за гибель или повреждение (порчу) Имущества, в том числе и случайное, оплачивая убытки.
- 6.10. Причиненный ущерб определяется стоимостью восстановительного ремонта и реальной (с учетом инфляции) стоимостью изъятых принадлежностей Имущества, подлежащих передаче Арендодателю, а также не полученной выгодой (доходом, не полученным Арендодателем в результате временного изъятия имущества из оборота). Расчет причиненного ущерба и не полученной выгоды производится Арендодателем с привлечением представителей Арендатора и оформлением по результатам расчетов двустороннего акта.
- 6.11. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за стороннее подтопление арендуемого помещения и возможные протечки кровли.

7. Прочие условия

- 7.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 7.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде заказными отправлениями.
- 7.3. Стороны допускают односторонний отказ от исполнения Договора при условии предварительного письменного предупреждения за один календарный месяц.
- 7.4. Споры, возникающие по Договору аренды, рассматриваются в Арбитражном суде Московской области.
- 7.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 7.6. Приложение №1 к настоящему Договору составляет его неотъемлемую часть

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

АО «Опытный завод № 31 ГА»
ИНН/КПП 5050012314/505001001,
ОГРН 1025006520846
141107, Московская обл. Щелково,
Ул. Браварская, дом 100, корп. 1
р/с 40702810600100002549
в Пробанк АО
к/с 30101810845250000203
БИК 044525203

А.В. Федотов

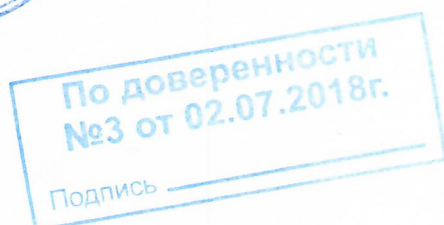
М.П.



Арендатор:

ООО «Торговый дом Мирторг»
ИНН 5050135210, КПП 505001001
ОГРН 1175050010464
141107, Московская обл., г.Щёлково, ул. Браварская, д. 100, корпус 20, помещение 224
р/с 40702810401140001881
В Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

А.Б. Сергеев



Приложение № 1
Номенклатура и расценки
на оказываемые услуги
к договору №79/18 от 25 сентября 2018г.

№ п./п.	Наименование услуг	Количество	Тариф, в т.ч. НДС – 18%, руб.
I.	Коммунальные услуги		
I.I.	Водоснабжение	1 м ³	48,26
I.II.	Транспортировка сточных вод	1 м ³	86,00
I.III.	Оплата за техническое обслуживание и содержание коммуникационных сетей	на 1 чел	51-71
II.	Иные услуги		
II.I.	Телефонная связь	1 точка	280,00
III.	Автотранспорт		
III.I.	Заезд и стоянка (плановая) легковой автомашины г/подъемностью до 1 т.	1	560,00
III.II.	Заезд и стоянка (плановая) грузовой автомашины г/подъемностью до 2 т.	1	650,00
III.III.	Заезд и стоянка (плановая) грузовой автомашины г/подъемностью выше 2 т.	1	860
III.IV.	Ночная стоянка грузовой автомашины г/подъемностью выше 2 т.	1	800
III.V.	Ночная стоянка грузовой автомашины г/подъемностью до 2 т.	1	650
III.V I.	Ночная стоянка грузовой автомашины г/подъемностью до 1 т.	1	400
III.V П	Разовый заезд (без стоянки) легковой автомашины	1	35,00
III.V Ш	Разовый заезд (без стоянки) грузовой автомашины	1	50,00
I.X	Разовый заезд (без стоянки) большегрузной автомашины	1	80,00

Арендодатель

А.В. Федотов

М.П.

По доверенности
№3 от 02.07.2018г.

Подпись _____

Арендатор

А.Б. Сергеев

М.П.

**ТОРГОВЫЙ
ДОМ
МИРТОРГ**

АКТ

приемки-передачи помещений

г. Щелково

« 25 » сентября 2018 года

АО «Опытный завод № 31 ГА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Федотова Александра Владимировича, действующего на основании Устава с одной стороны и ООО «Торговый дом Мирторг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сергеева Александра Борисовича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. в соответствии с Договором аренды нежилого имущества № 79/18 от 01 октября 2018 года Арендодатель передает, а Арендатор принимает помещения, расположенные по адресу: 141107, РФ, Московская область, г. Щелково, ул. Баварская, стр.100:
 - 790 (семьсот девяносто) м2 в здании ДОК готовой продукции;
 - 200 (двести) м2 в здании ДОК готово продукции;
 - 50 (пятьдесят) м2 в здании ПБК 2 этаж;
 - 50 (пятьдесят) м² в здании ПБК, 2 этаж.

От Арендодателя:

От Арендатора:


Федотов А.В.
М.П.




Сергеев А.Б.
М.П.
