

ДОГОВОР № 6/236-ОФЮ
аренды нежилого помещения

г. Москва

« 15 » марта 2025г.

Общество с ограниченной ответственностью «Монтажсетьстрой» (ООО «Монтажсетьстрой»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Жукова Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агротема А» (ООО «Агротема А»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Зубаря Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование, следующие помещения (далее по тексту – арендуемое помещение):

- офис №13, №16 помещения I, этаж 2, площадью 53,9 (пятьдесят три целых девять десятых) кв.м., расположенное по адресу: 119027, г. Москва, поселок Внуково, ул. Центральная, д.16, стр. 6, общей площадью 428,5 (четырееста двадцать восемь целых пять десятых) кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 77 АБ 244369, выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28 апреля 2003 г. сделана запись регистрации №77-01/30-344/2003-463.

План арендуемого помещения приведен в Приложении №4 к настоящему Договору.

1.2. Арендуемое помещение находится в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию.

1.3. Арендуемое помещение предоставляется в качестве офиса, а также в качестве адреса для размещения единоличного исполнительного органа (юридического адреса) Арендатора.

1. Права и обязанности Арендодателя

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору арендуемое помещение по акту приема-передачи. Акт приема-передачи арендуемого помещения с описанием технического состояния помещения подписывается полномочными представителями Сторон и является неотъемлемой частью договора.

2.1.2. Производить капитальный ремонт арендуемого помещения, связанный с общим капитальным ремонтом здания.

2.1.3. Не менее чем за 1 (один) месяц уведомлять Арендатора о необходимости освобождения арендуемого помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания (помещения) на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, или его ликвидации на основании градостроительного законодательства и по требованию ООО «Монтажсетьстрой», а также производственной необходимостью для нужд Арендодателя.

2.1.4. В месячный срок рассматривать письменные обращения Арендатора, по вопросам изменения назначения арендуемого помещения, а также его ремонта и переоборудования.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. 1 (один) раз в месяц осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.2. Приостановить подачу коммунальных ресурсов в арендуемое помещение при нарушении Арендатором сроков оплаты более чем на 30 (тридцать) календарных дней на срок до погашения Арендатором задолженности. При этом все риски, издержки и убытки несет Арендатор.

2. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор обязуется:

3.1.1. Принять от Арендодателя арендуемое помещение по акту приема-передачи.

3.1.2. Своевременно и полностью оплачивать установленную договором арендную плату за пользование арендуемым помещением.

3.1.3. Использовать арендуемое помещение в соответствии с пунктом 1.3 договора и установленными законодательством нормами и правилами использования здания (помещения), в том числе в соответствии с Правилами противопожарного режима в РФ, а также санитарными нормами и правилами, правилами промышленной безопасности, электробезопасности и прочими требованиями, установленными законодательством РФ.

3.1.4. Выполнять требования Инструкции о мерах пожарной безопасности (Приложение №1 к настоящему Договору), Инструкции по охране труда при производстве работ в арендуемых помещениях и на территории ООО «Монтажсетъстрой» (Приложение №2 к настоящему договору), Акт разграничения ответственности сторон за эксплуатацию электроустановок и электрооборудования (Приложение №3 к настоящему Договору).

3.1.5. Содержать арендуемое помещение и прилегающую к нему территорию согласно Плану (Приложение № 4 к настоящему Договору) в исправном техническом и благоустроенном состоянии.

3.1.6. Не производить в арендуемом помещении и на прилегающей к нему территории без письменного согласия Арендодателя перестроек и прокладок скрытых сетей капитального характера. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек капитального характера, нарушающих целостность стен и перекрытий, выполнения перегородок из горючих материалов, перекладки или прокладки инженерных сетей, они должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый предписанием Арендодателя.

3.1.7. Производить текущий и косметический ремонт арендуемого помещения за свой счёт по мере необходимости, которая определяется комиссией, состоящей из представителей обеих Сторон.

3.1.8. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, расположенных в арендуемом помещении.

3.1.9. Обеспечить сохранность собственного имущества в арендуемом помещении и на прилегающей к нему территории, соблюдая Инструкцию о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории ООО «Монтажсетъстрой» и Инструкцию ответственному лицу за осмотр помещения перед закрытием (Приложение № 5 к настоящему Договору).

3.1.10. Соблюдать в арендуемом помещении требования Роспотребнадзора, МЧС РФ, а также требования отраслевых норм и правил, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им помещения на территории РФ.

3.1.11. Освободить арендуемое помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания или его части, постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией в соответствии с градостроительным законодательством, при производственной необходимости или по требованию Арендодателя, в сроки определенные Арендодателем.

3.1.12. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендуемому помещению ущерб и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения арендуемого помещения.

3.1.13. Не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и по частям в субаренду, залог и др. без письменного согласования заключения таких договоров с Арендодателем. Заключение Арендатором указанных договоров или совершение им таких сделок без письменного согласования с Арендодателем является основанием для одностороннего внесудебного расторжения Арендодателем договора аренды.

3.1.14. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора по предварительной договоренности сторон и при обязательном присутствии ответственного представителя Арендатора.

3.1.15. Вернуть Арендодателю арендуемое помещение по акту приема-передачи, подписанному ответственными лицами сторон в день истечения срока действия или в установленную дату расторжения договора в состоянии не хуже того, в котором Арендатор его получил, с учётом нормального износа за период аренды и со всеми произведенными неотделимыми улучшениями. Стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

3.1.16. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, государственных и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность арендуемого помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений.

3.1.17. Не допускать складирования ядовитых, горючих и взрывчатых веществ, а также веществ и товаров, запрещенных законодательством РФ, в помещении и на прилегающей к нему территории.

3.1.18. Не допускать проникновения за пределы арендуемого помещения каких-либо посторонних шумов и запахов, превышающих санитарно-гигиенические нормы.

3.1.19. Не устанавливать (подключать и/или использовать) электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулиующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.1.20. Не производить самовольное подключение к энергосетям.

3.1.21. Не устанавливать в помещении и на прилегающей территории или перед ними каких-либо знаков или указателей, видимых снаружи, без предварительного письменного согласия Арендодателя и, случае необходимости, разрешения органов, ответственных за наружное рекламное оформление.

3.1.22. Своими силами и средствами осуществлять мероприятия в области гражданской обороны в соответствии с законодательством РФ.

3.1.23. Соблюдать на территории Арендодателя пропускной режим.

3.1.24. Соблюдать правила экологического законодательства и при необходимости иметь разрешительную экологическую документацию.

3.1.25. По окончании срока действия, досрочном расторжении Договора и не заключении его на новый срок сменить предоставленный по настоящему Договору адрес для размещения единого исполнительного органа (юридический адрес) и

предоставить Арендодателю в подтверждение Выписку из ЕГРЮЛ, подтверждающую смену адреса в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента внесения записи о смене адреса в ЕГРЮЛ.

4. Порядок передачи помещения в аренду

4.1. Арендодатель передает Арендатору арендуемое помещение по акту приема-передачи в срок до 01.04.2025г. при условии исполнения Арендатором условий п.5.2.1 настоящего Договора.

4.2. Арендуемое помещение считается переданным в аренду с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.3. Арендодатель передает ключи от арендуемого помещения в момент подписания акта приема-передачи, после чего Арендодатель обязан обеспечить беспрепятственный доступ персонала Арендатора в арендуемое помещение.

5. Арендная плата и порядок расчетов

5.1. Арендная плата в месяц по настоящему договору составляет 71 800,0 (семьдесят одна тысяча восемьсот) рублей (ноль) копеек, в том числе НДС 20% 11 966,67 (одиннадцать тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей (шестьдесят семь) копеек. Сумма арендной платы за неполный календарный месяц исчисляется пропорционально количеству дней использования арендуемого помещения.

5.2. Оплата арендной платы производится Арендатором в следующем порядке:

5.2.1. Арендатор в срок до 01.04.2025г. оплачивает аванс за последний месяц срока действия Договора в размере, установленном в п.5.1.

Последним месяцем срока действия Договора является период времени равный 30 (тридцати) календарным дням с момента получения Арендатором письменного уведомления о досрочном расторжении Договора или период времени равный 30 (тридцати) календарным дням, предшествующий истечению срока действия Договора.

5.2.2. Ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, Арендатор производит оплату арендной платы в размере, установленном п.5.1 настоящего Договора в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Арендатор обязуется в назначении платежа указывать реквизиты договора, оплачиваемый месяц и сумму НДС.

5.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора и возврата арендуемого помещения Арендодателю, последний, при отсутствии долга Арендатора по Договору (арендная плата, пени и т.д.), возвращает Арендатору сумму арендной платы за последний месяц срока действия Договора целиком или в той ее части, которая не повлечет возникновение долга по договору. При наличии долга у Арендатора указанная сумма возвращается в части, превышающей сумму долга Арендатора перед Арендодателем, что не должно повлечь возникновение долга по Договору.

5.4. В случае нарушения сроков оплаты по настоящему Договору Арендодатель имеет право предъявить требование об оплате пени в размере 0,15% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

5.5. Арендная плата может быть пересмотрена досрочно по требованию Арендодателя, в случаях изменения реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характеристике и стоимости передаваемого помещения, но не чаще 1 (одного) раза за срок действия Договора. При изменении арендной платы Арендодатель должен предупредить об этом Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц.

5.6. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором с разрешения Арендодателя, возмещению со стороны Арендодателя по окончании срока действия Договора не подлежит.

5.7. Арендодатель и Арендатор до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным кварталом, производят сверку платежей и составляют акт сверки на последнее число каждого отчетного квартала. В тот же срок стороны обязаны предоставить мотивированные письменные разногласия при их наличии и принять все меры по их урегулированию. В случае не подписания Арендатором акта сверки в указанный срок и не предоставления в тот же срок письменных мотивированных разногласий, акт считается подписанным сторонами в безусловном порядке.

5.8. При не освобождении арендуемого помещения по окончании срока действия Договора или досрочном расторжении договора, арендная плата взимается с Арендатора в двойном размере до освобождения им помещения.

5.9. В случае если по окончании срока действия договора Арендатор имеет задолженность перед Арендодателем, Арендодатель, в соответствии со статьей 359 ГК РФ вправе удерживать имущество Арендатора, находящееся в арендуемом помещении до тех пор, пока задолженность не будет погашена Арендатором в полном объеме.

В случае, если Арендатор не погасит вышеуказанную задолженность в течение 20 (двадцати) банковских дней с даты прекращения настоящего договора, Арендодатель вправе удовлетворить свои требования к Арендатору из стоимости удерживаемого имущества в судебном порядке.

5.10. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю штрафные санкции, уплаченные Арендодателем третьим лицам (организациям коммунальных служб, государственным и иным контролирующим органам), наложенные по вине Арендатора.

5.11. Арендодатель ежемесячно до 5-го (пятого) числа месяца следующего за отчетным предоставляет Арендатору счет-фактуру.

6. Срок действия договора.

Ответственность сторон и порядок разрешения споров

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует по 28.02.2026 г. В случае неисполнения Арендатором условий п.5.2.1, настоящий Договор будет считаться не заключенным и обязательства Арендодателя по передаче помещения Арендатору во временное пользование прекращены.

6.2. С момента вступления в силу настоящего договора, Арендатор несет ответственность, в том числе материальную перед Арендодателем и/или третьими лицами за использование переданного ему помещения по назначению, а также за ущерб, нанесенный их имуществу, при использовании Арендатором арендуемого помещения не в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами использования здания (помещения), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, правилами электробезопасности.

6.3. При досрочном расторжении Договора Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя в срок не позднее чем за 1 (один) месяц о намерении расторгнуть Договор. В случае если уведомление о досрочном расторжении Договора было просрочено, то Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату за период просрочки.

6.4. Арендатор должен по окончании срока действия договора или при его досрочном расторжении сдать арендуемое помещение по акту приема-передачи в исправном состоянии.

6.5. Если состояние возвращаемого арендуемого помещения по окончании срока действия Договора хуже предусмотренного договором, с учетом нормального

износа, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. Если арендуемое помещение становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ за период с момента обнаружения факта непригодности арендуемого помещения и до истечения указанного в пункте 6.1. срока действия настоящего договора.

6.7. Изменение условий настоящего договора, его расторжение допускаются по соглашению сторон. Вносимые изменения рассматриваются сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней и оформляются в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору.

6.8. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендодателя, а Арендатор обязуется освободить арендуемое помещение:

6.8.1. При использовании арендуемого помещения в целом или его части не в соответствии с п. 1.3. настоящего договора;

6.8.2. Если Арендатор допустил нарушение сроков оплаты арендной платы более чем на один календарный месяц.

6.9. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в одностороннем внесудебном порядке при условии письменного уведомления Арендатора в срок не позднее, чем за 1 (один) месяц о намерении расторгнуть настоящий Договор.

6.10. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора, если арендуемое помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии непригодном для использования.

6.11. Споры, вытекающие из настоящего договора, решаются Сторонами в претензионном порядке, срок рассмотрения претензии составляет 7 (семь) рабочих дней, с момента ее получения соответствующей Стороной.

6.12. При не достижении согласия, неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора, спор будет передан на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в установленном порядке.

6.13. Арендатор несет ответственность за соблюдение миграционного законодательства, правил техники безопасности, правил пожарной безопасности, охраны труда и окружающей среды.

6.14. В случае выявления нарушений законодательства и правил, предусмотренных п. 6.13. настоящего Договора, возместить Арендодателю на основании письменной претензии сумму штрафных санкций, возложенных на Арендодателя правоохранительными и иными государственными контролирующими органами, а также заплатить штраф в размере ставки арендной платы за один месяц. При этом Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем внесудебном порядке.

6.15. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяется законодательство РФ.

7. Порядок возвращения арендуемого помещения

7.1. Возврат Арендодателю арендованного помещения должен быть произведен в день истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения.

7.2. Возврат помещения осуществляется путем подписания Сторонами акта приема-передачи.

7.3. Арендуемое помещение считается возвращенным с момента подписания акта приема-передачи.

7.4. Арендатор передает ключи от арендованного помещения в момент подписания акта приема-передачи.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор заключен в г. Москве в двух подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон.

8.2. Все изменения к настоящему Договору согласовываются сторонами и оформляются в письменной форме в виде дополнительных соглашений.

8.3. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении своего наименования, юридического адреса, местонахождения, банковских реквизитов, номеров телефонов и факсов или реорганизации в пятидневный срок со дня произошедших изменений.

8.4. С даты заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

8.5. Если какое-либо из положений настоящего Договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости Стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.

8.6. Стороны признают обязательную силу за перепиской по средствам электронной связи и пересылаемыми посредством нее документами (содержимое электронных писем), с обязательной досылкой оригиналов.

Электронный адрес Арендодателя:

<mssvnukovo@mail.ru>, конт. телефон 8-495-436-79-71

<Mikhail.Zhukov@vnukovo.ru>, конт. телефон 8-915-264-64-80

Электронный адрес Арендатора:

mail@agrotema.ru конт. телефон 7-495-744-13-08

Сергей Зубарь zsa@agrotema.ru конт. телефон

8.7. Стороны обязуются сообщать друг другу обо всех случаях взлома или иного несанкционированного доступа к их электронным почтовым ящикам. В отсутствие такого уведомления исполнение, произведенное стороной настоящего Договора, с учетом имеющейся у нее информации, признается надлежащим и лишает вторую сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.

9. Приложения к настоящему договору

9.1. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

- Приложение №1 - Инструкция о мерах пожарной безопасности;
 - Приложение №2 - Инструкция по охране труда при производстве работ в арендуемых помещениях и на территории ООО «Монтажсетстрой»;
 - Приложение №3 - Акт разграничения ответственности сторон за эксплуатацию электроустановок и электрооборудования;
 - Приложение №4 - План расположения арендуемых помещений;
- Приложение №5 - Инструкция ответственному лицу за осмотр помещения перед закрытием.

10. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон.

Арендодатель

ООО «Монтажсетьстрой»
119027, г. Москва, п. Внуково,
ул. Центральная, д.16, стр.6
ИНН 5024043845, КПП 772901001,
ОКПО 55022572
ОГРН 1025002865690
Банк: ООО «БАНК РАУНД», г.Москва
р/с 40702810700299901426
к/с 30101810445250000739 в Отделении
3 Москва
БИК 044525739
Тел.: 8-495-436-79-71

Арендатор

ООО «Агротема А»
119027, г. Москва, п. Внуково,
ул. Центральная, д.16, стр.6, офис
№13, №16
ИНН 7734211079, КПП 772901001
ОКПО: 17934793
ОГРН 1027700236607
Банк: Филиал «Центральный» банка
ВТБ (ПАО) г.Москва
р/с 40702810600000133690
к/с 30101810100000000716
БИК 044525411
Тел.8-495-744-13-08

11. Подписи сторон:

Арендодатель

Директор
ООО «Монтажсетьстрой»
М.В. Жуков



Арендатор

Генеральный директор
ООО «Агротема А»

С.А.Зубарь
М.П.



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ
к Договору аренды нежилого помещения №6/236-ОФЮ от «15» марта 2025 г.

г. Москва

"01" апреля 2025 года

ООО «Монтажсетъстрой», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Жукова М.В., действующего на основании Устава, и комиссии в составе: главного инженера Усманова Р.Р. и специалиста Малюгиной М.В., с одной стороны, и ООО «Агротема А» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Зубаря Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что ООО «Монтажсетъстрой» сдало в аренду, а ООО «Агротема А» приняло следующие помещения: офис №13, №16, помещение I, этаж 2, общей площадью 53,9 (пятьдесят три целых девять десятых) кв.м., находящиеся в строении 6, принадлежащее ООО «Монтажсетъстрой» (свидетельство регистрации 77 АБ 244369 от 28.04.2003г).

Краткая характеристика помещения

Помещение:	
состояние	удовлетворительное
расположено	на 2 этаже
высота	3. м
естеств. освещение	есть
освещение искусственное	есть
отопление	есть
канализация	есть
водоснабжение	есть
Отделка:	
пол	ламинат
потолок	армстронг
стены	кирпич
электропроводка	удовлетворительная
эл.розетки	есть

Указанное помещение пригодно для использования в качестве офиса.

Исполнение п.5.2.1. Договора подтверждается платежным поручением № 515 от 16.03.25г., на сумму 71800.

Главный инженер ООО «Монтажсетъстрой»
Специалист ООО «Монтажсетъстрой»



Р.Р. Усманов

М.В.Малюгина

Арендодатель



Арендатор

