

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 15/21-О**

г. Москва, г. Московский

«11» января 2021 г.

Закрытое акционерное общество «ИНТЕКС», в лице Генерального директора Амелькина С.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Лаборатория МБК", в лице Исполнительного директора Молотовой Е.А., действующего на основании Доверенности 77 АГ 0993813 от 06 мая 2019 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование нежилые помещения по адресу: 108813, г. Москва, г. Московский, ул. Солнечная, дом 2А, строение 2, площадью 14,9 (Четырнадцать целых девять десятых) кв.м., для использования под офисные помещения, именуемые в дальнейшем «Помещение», по нижеследующей цене:

№ п./п.	Наименование помещений	Общая площадь м2	Договорная цена в месяц за 1 м2, включая НДС 20 %, руб.	Сумма арендной платы в месяц, включая НДС 20%, руб.	В том числе сумма НДС 20 %, руб.
1.	Офисные помещения	14,9	1 038,00	15 466,00	2 577,67
	Итого	14,9		15 466,00	2 577,67

1.2. В состав Помещения входят помещения, согласно Перечня и поэтажного плана, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение в пригодном для эксплуатации состоянии по акту приема-передачи (Приложение № 2 к Договору).

2.1.2. Осуществлять охрану территории, прилегающей к Помещению и самого Помещения, обеспечивать надлежащую работу тревожной сигнализации, обеспечить пожарную охрану путем надлежащей работы систем пожаротушения и пожарной сигнализации.

2.1.3. Не чинить Арендатору препятствий в правомерном использовании Помещения.

2.1.4. Производить капитальный ремонт Помещения, а также ремонт и устранение протечек кровли за свой счет и своими силами.

2.1.5. Обеспечить Арендатору возможность пользоваться коммунальными услугами (горячим и холодным водоснабжением, канализацией, электроэнергией, отоплением, телефонной связью, вывозом твердых бытовых отходов и пр.).

2.1.6. В случае аварии, пожаров, затоплений и других подобных чрезвычайных событий, немедленно принимать все необходимые меры по устранению последствий.

2.1.7. Не переуступать свои права и обязанности по настоящему договору без согласия на то Арендатора.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1.Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению.

2.2.2.Содержать Помещение в полной исправности и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

2.2.3.Своевременно, за счет собственных средств, производить текущий ремонт. Ремонт кровли и устранение протечек перекрытий не относятся к текущему ремонту.

2.2.4.В случае возникновения аварийной ситуации немедленно принимать все возможные меры по устранению ее последствий, незамедлительно извещая при этом Арендодателя.

2.2.5.Не проводить реконструкции, переоборудования и другие капитальные ремонтные работы в Помещениях без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого Помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.6. В сроки, установленные настоящим договором, вносить арендную плату.

2.2.7. Арендуемые помещения могут сдаваться в субаренду Арендатором только с письменного согласия Арендодателя.

2.2.8. Стороны обязуются в десятидневный срок письменно уведомлять об изменении организационно-правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.

2.2.9. Запрос на получение письменных согласований указанных в п. 2.2.3, п. 2.2.4, п. 2.2.5, п. 2.2.6, п.2.2.7, п.2.2.8 осуществляется путем направления Арендатором Арендодателю письма, не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемых мероприятий.

Арендодатель в течении не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса направляет Арендатору письменный ответ, содержащий такое согласование или мотивированный отказ.

3. Порядок расчетов

3.1. Арендатор ежемесячно производит арендные платежи в сумме 15 466,00 руб. (Пятнадцать тысяч четыреста шестьдесят шесть рублей 00 коп.), включая НДС 20 % - 2 577,67 руб., считая аренду января полным месяцем.

Оплата производится ежемесячно не позднее 10 числа по окончании месяца согласно выставленных Арендодателем актов, счетов, счетов-фактур, начиная с даты подписания договора и передачи Помещения Арендатору.

3.2. В размер арендной платы включены следующие расходы Арендодателя по содержанию объекта аренды: амортизация основных фондов, компенсация расходов на электроэнергию, горячую и холодную воду, отопление, телефонную связь, вывоз твердых бытовых отходов и пр.

3.3. Величина арендной платы может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке, в случае изменения рыночных цен, складывающихся для данного класса помещений, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характере и стоимости передаваемых помещений. Об изменении величины арендной платы Арендодатель извещает Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до момента повышения арендной платы.

3.4. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

3.5. По истечении срока действия настоящего Договора или при его досрочном прекращении, Арендатор, по письменному указанию Арендодателя, обязан устранить за свой счёт все переоборудования и иные изменения, произведённые в арендуемом Помещении без согласия Арендодателя.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные ей убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств. Возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств.

4.3. В случае просрочки по внесению платежей виновная Сторона уплачивает пеню в размере 0,05% от суммы, подлежащей уплате за каждый день просрочки.

4.4. Стороны освобождаются полностью или частично от ответственности за неисполнение обязательств по Договору, если они не выполнены вследствие форс-мажорных обстоятельств (к форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказывать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности). О наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны письменно известить друг друга в 7-дневный срок со дня их возникновения.

5. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора, рассмотрение споров.

5.1. Срок аренды устанавливается с «11» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г.

5.1.1. По истечении срока действия настоящего Договора и выполнении всех его условий, Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового Договора аренды на занимаемое Помещение или на пролонгацию данного Договора по решению Арендодателя.

5.1.2. За 1 (один) месяц до истечения срока аренды, Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении заключить новый Договор аренды или продлить срок аренды данного Договора.

5.1.3. В случае досрочного освобождения Помещения, Арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяца о предстоящем досрочном освобождении, и сдать Помещение по акту в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

5.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в 2-х недельный срок и оформляются дополнительными письменными Соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор выселению:

5.3.1. При использовании Помещения в целом или его части не в соответствии с Договором аренды.

5.3.2. Если Арендатор не внес арендную плату более чем за 3 (три) месяца.

5.3.3. Если Арендатор не производит текущего ремонта, предусмотренного Договором Аренды в течение 3 (трех) месяцев с даты получения соответствующего требования Арендодателя, если Помещение в силу обстоятельства, за которые Арендодатель не отвечает, окажется в состоянии непригодном для использования.

5.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

5.4.1. Если Арендодатель не производит ремонта Помещения в соответствии с п. 2.1.4 настоящего Договора.

5.4.2. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

5.4.3. В течение 10 (десяти) дней после прекращения (досрочного расторжения) настоящего Договора, Арендатор возвращает Помещение Арендодателю в состоянии не худшем, чем то, в котором оно было получено с учетом нормального износа и

амортизации. Помещение передается свободным от имущества Арендатора. Передача Помещения Арендодателю производится по акту приема-передачи.

5.5. Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

5.6. При не достижении согласия, неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего Договора одной из Сторон, споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

6. Заключительная часть

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

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченным на то представителями Сторон.

6.3. Во всем остальном, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7. Юридические адреса и Реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ЗАО «ИНТЕКС»
108813, г. Москва, г. Московский
ул. Солнечная, д. 2А, стр. 2
ИНН 8904011071 КПП 890401001
р/с 40702810838180004399
в ПАО «Сбербанк России» г. Москва
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225

Генеральный директор



/ С.А. Амелькин/

АРЕНДАТОР

ООО «МБК Лаб»
299007, г. Севастополь, ул. Николая Музыки,
дом 31, квартира 11
ИНН 920455582 /КПП 920401001
р/с 40702810210280001541
в Симферопольском филиале АБ «Россия»
к/с 30101810835100000107

Исполнительный директор



/Молотова Е.А./

Приложение № 1
к договору аренды № 15/21-О
от «11» января 2021г.

Перечень нежилых помещений, арендуемых
ООО «Лаборатория МБК»

№ п/п	Наименование помещений	Количество кв.м.
1.	Каб. № 212	14,9
	Итого	14,9

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор
ЗАО «Интекс»

Исполнительный директор


 / С.А. Амелькин/


 / Молотова Е.А. /

Акт приема-передачи

г. Москва, г. Московский

«11» января 2021 г.

Закрытое акционерное общество «ИНТЕКС», в лице Генерального директора Амелькина С.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "Лаборатория МБК"**, в лице Исполнительного директора Молотовой Е.А., действующего на основании Доверенности 77 АГ 0993813 от 06 мая 2019 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт, о нижеследующем:

1.1. В соответствии с Договором аренды нежилого помещения №15/21-О от 11 января 2021г., заключенного между Арендодателем и Арендатором, Арендодатель передает Арендатору нежилые офисные помещения общей площадью **14,9** (Четырнадцать целых девять десятых) кв.м. кв.м. согласно поэтажного плана:

№ п/п	Наименование помещений	Количество кв.м.
1.	Каб. № 212	14,9
	Итого	14,9

1.2. Состояние Помещения:

Кабинет находится на 2-ом этаже Административно-бытового корпуса (далее «АБК»). Здание АБК четырехэтажное размером 48,84 м. х 20,8 м., общей высотой 15,5 м., фундаменты сборные железобетонные, стены блочные, перекрытия сборные железобетонные, перегородки кирпичные, гипсобетонные.

1.3. Настоящим Арендатор подтверждает, что осмотр Помещения был произведен, и указанное Помещение находится в исправном состоянии, пригодном для эксплуатации.

1.4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения №15/21-О от 11 января 2021 г.

1.5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор
ЗАО «Интекс»

Исполнительный директор
ООО "МБК Лаб"



/ С.А. Амелькин /

/ Молотова Е.А. /