

ДОГОВОР № 01/2023-аз
аренды нежилого здания

г. Краснодар

«01» октября 2023 г.

Индивидуальный предприниматель Ледовская Марина Павловна, государственный регистрационный номер 320237500325321, дата внесения записи о приобретении статуса индивидуального предпринимателя 13.11.2020 года, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Энергосистемы» (ООО «ЭНСИ»)**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя директора по производству Литвинова Александра Викторовича, действующего на основании доверенности от 21.07.2023 года № 06/2023, с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование Арендатору нежилое здание, наименование Пост (ЭЦ-2), общей площадью 396,4 кв. м, 5 этажей (в том числе подземных 1), расположенное по адресу г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 3А, к/н 23:43:0000000:6286, в дальнейшем по тексту «арендуемое здание», а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование арендуемое здание и выплачивать арендную плату.
- 1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 26 ноября 2021 года № 23:43:0000000:6286-23/226/2021-6.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Арендодателя.

- 2.1.1. Арендодатель обязуется передать арендуемое здание Арендатору по акту приема-передачи, в котором указывается состав и техническое состояние арендуемого здания, в течение 3 (трех) дней после подписания настоящего договора.
- 2.1.2. Арендодатель обязуется обеспечить беспрепятственное использование Арендатором и его персоналом арендуемого здания.
- 2.1.3. Арендодатель и/или представители уполномоченных им организаций имеют право беспрепятственного доступа в арендуемое здание в присутствии представителей Арендатора с целью его осмотра на предмет технического состояния, соблюдения Арендатором условий использования в соответствии с назначением здания, соблюдения иных условий настоящего договора и требований действующего законодательства в рабочее время, а в прочее время по предварительному письменному согласованию с Арендатором. Арендодатель и/или представители уполномоченных им организаций имеют право доступа в арендуемое здания для целей устранения аварий и их последствий, способных причинить ущерб имуществу Арендодателя, Арендатора или пользователям близлежащих заданий и сооружений.
- 2.1.4. Арендодатель и/или представители уполномоченных им организаций вправе демонтировать, устанавливать, содержать, использовать, осуществлять эксплуатацию, ремонт и замену находящихся в арендуемом здании или примыкающим к нему конструкций, коммуникаций, систем и агрегатов, обслуживающих здание. Для этих целей Арендодатель и/или представители уполномоченных им организаций вправе входить в арендуемое здание в присутствии представителя Арендатора, предварительно уведомив Арендатора за 5 (пять) календарных дней до начала проведения работ, независимо от того будут или нет создавать проводимые работы помехи и нарушать обычные условия деятельности Арендатора. Если проводимые работы будут создавать помехи и нарушать обычные условия деятельности Арендатора, он вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.
- 2.1.5. Стороны признают, что техническое состояние арендуемого здания в день заключения настоящего договора является таковым, что при нормальной его эксплуатации капитальный ремонт в течение срока действия настоящего договора не потребуется.

2.1.6.Арендуемое здание оборудовано системами электроснабжения, водоснабжения, кондиционирования, пожарной сигнализации, отопления, канализацией, телематической связи.

Порядок и условия предоставления услуг электроснабжения, водоснабжения, канализации оговариваются в соответствующих договорах, заключенных Арендодателем с соответствующими специализированными организациями.

2.1.7.Арендодатель обязан своевременно информировать Арендатора о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

2.1.8.Арендодатель обязуется принять от Арендатора арендуемое здание после истечения срока настоящего договора, а также в случае его досрочного прекращения по акту приема-передачи, в котором указывается состав и техническое состояние арендуемого здания.

2.2. Права и обязанности Арендатора.

2.2.1.Арендатор обязуется принять арендуемое здание по акту приема-передачи. При наличии возражений относительно технического состояния, Арендатор вправе сделать соответствующие отметки в акте приема-передачи

2.2.2.Арендатор имеет право на беспрепятственный доступ ко всем помещениям арендуемого здания.

2.2.3.Арендатор обязан вносить Арендодателю арендную плату в установленных настоящим договором размерах и сроках.

2.2.4.Арендатор обязуется производить оплату за предоставляемые коммунальные услуги. При этом Арендатор самостоятельно заключает с соответствующим ресурсоснабжающими организациями договоры на электроснабжение и водоснабжение.

2.2.5.Арендатор самостоятельно заключает с соответствующими организациями договоры на обслуживание системы кондиционирования, системы видеонаблюдения, охранной системы, системы пожарной сигнализации, системы водоснабжения и водоотведения, системы теплоснабжения, пропускной системы, иных инженерных систем, вывоза ТБО и оплачивает соответствующие услуги. Порядок, сроки и частота обслуживания определяются в соответствующих договорах на обслуживание.

2.2.6.Арендатор при осуществлении пользования арендуемым зданием обязан соблюдать все требования законодательства Российской Федерации в отношении статуса здания, охраны окружающей среды, экологических, санитарных и противопожарных норм. Арендатор обязуется использовать помещения в арендуемом здании исключительно в соответствии с разрешенным использованием, установленным настоящим договором.

2.2.7.В случае обнаружения аварий или других нарушений инженерных сетей и коммуникаций, конструктивных элементов здания Арендатор обязан принять необходимые экстренные меры к их устранению и немедленно уведомить об этом Арендодателя.

2.2.8.В процессе деятельности Арендатор обязан производить за свой счет текущий ремонт арендуемого здания, содержать его в полной исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

2.2.9.Капитальный ремонт, перепланировку, реконструкцию арендуемого здания Арендатор осуществляет исключительно с предварительного письменного согласия Арендодателя. Все неотделимые улучшения арендуемого здания, независимо от того сделаны они с согласия Арендодателя либо без такового, являются собственностью Арендодателя и не подлежат возмещению.

2.2.10. Арендатор своими силами и за свой счет обеспечивает уборку помещений и мест общего пользования в арендуемом здании, а также обеспечивает исправность систем кондиционирования, вентилирования, пожарной сигнализации и иных инженерных сетей.

2.2.11. Арендатор вправе использовать средства наружной рекламы на фасаде здания, в местах общего пользования и на прилегающей территории исключительно с предварительного письменного согласования их эскиза, размера, места и сроков расположения с Арендодателем, а также самостоятельного согласования в установленном порядке в органах местного самоуправления.

- 2.2.12. Арендатор по истечении срока действия настоящего договора, а также в случае его досрочного прекращения обязуется передать Арендодателю арендуемое здание по акту приема-передачи в том состоянии, в котором оно было получено им с учетом произведенных неотделимых улучшений и нормального износа.
- 2.3. Каждая Сторона обязуется производить сверку взаимных расчетов в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от другой Стороны.

3. ПОРЯДОК РАСПОРЯЖЕНИЯ ПРАВАМИ АРЕНДЫ

- 3.1. Любое распоряжение правами аренды, в том числе уступка прав по настоящему договору, внесения права аренды в уставный капитал юридического лица, передачи в субаренду, залог права аренды и т.п. осуществляется Арендатором с предварительного письменного согласования с Арендодателем.
- 3.2. В случае передачи прав аренды третьим лицам, использование арендуемых помещений в здании либо самого арендуемого здания возможно исключительно в целях и на условиях настоящего договора. При этом Арендатор несет ответственность за действия своих правопреемников.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Согласованный Сторонами ежемесячный размер арендной платы составляет **356 760 (триста пятьдесят шесть тысяч семьсот шестьдесят)** рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением УСН на основании п. 3 ст. 346.11 главы 26.2 НК РФ.
- 4.2. Арендодатель, как собственник арендуемого здания, самостоятельно уплачивает все налоги и сборы, взимаемые или начисляемые уполномоченными органами в связи с владением объектом недвижимости, являющимся объектом аренды по настоящему договору.
- 4.3. Расходы по оплате коммунальных платежей не включены в размер ежемесячной арендной платы.
- 4.4. Расходы по оплате услуг связи и Интернета не включены в размер ежемесячной арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно на основании заключенных им с операторами связи договоров.
- 4.5. Арендатор обязуется вносить арендную плату ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа следующего месяца.
- 4.6. Арендная плата вносится платежными поручениями на расчетный счет Арендодателя.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий договор считается заключенным с 01 октября 2023 года и действует до 31 августа 2024 года включительно.
- 5.2. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор пользуется преимущественным правом заключения договора на новый срок. В случае заключения договора на новый срок Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы с учетом динамики роста цен на недвижимое имущество в Краснодарском крае.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 6.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в любое время по соглашению Сторон договора или в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендодателя в случаях:
- 6.2.1. если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние арендуемого здания и/или оборудования инженерных систем здания либо своими действиями (бездействием) создает угрозу причинения такого ущерба;
- 6.2.2. если Арендатор использует имущество не в соответствии с разрешенным использованием, установленным настоящим договором;

- 6.2.3.если Арендатор более трех раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит или вносит не полностью арендную плату.
- 6.3. В случае выявления Арендодателем обстоятельств, указанных в пункте 6.2. настоящего договора, Арендодатель письменно предупреждает Арендатора о необходимости исполнения соответствующих обязательств в разумный срок, вручая ему под роспись соответствующее предупреждение, и определяет срок для такого исполнения. В случае неисполнения требований Арендодателя, а также в случае, если допущенные Арендатором нарушения носят неустранимый характер, настоящий договор считается расторгнутым в день получения соответствующего письменного уведомления Арендодателя.
- 6.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон по инициативе любой из Сторон договора при условии предварительного письменного уведомления об этом другой Стороны не позднее, чем за один месяц до даты предполагаемого расторжения договора.
- 6.5. Арендатор обязуется, освободить арендуемое здание в течение 5 (Пяти) рабочих дней, после прекращения или расторжения договора по любым основаниям.
- 6.6. В случае если Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней после прекращения или расторжения настоящего договора не освободил арендуемое здание, Арендодатель вправе требовать оплаты в двойном размере от размера оплаты, установленного настоящим договором, со дня прекращения или расторжения договора по день фактического освобождения арендуемого здания.
- 6.7. Если по истечении 20 (Двадцати) рабочих дней после прекращения или расторжения настоящего договора Арендатор не освободит арендуемое здание от своего имущества, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о предстоящем вскрытии здания и помещений в нем. Если представители надлежащим образом извещенного Арендатора не явились на вскрытие в день и время, назначенное Арендодателем, Арендодатель вправе создать комиссию для вскрытия и производства описи имущества Арендатора. Для участия в комиссии привлекается независимое должностное лицо (эксперт ТПП, нотариус, участковый полиции).
- 6.8. Расходы по погрузке, вывозу и хранению имущества возлагаются на Арендатора. При наличии задолженности Арендатора перед Арендодателем по оплате по настоящему договору, погрузке, вывозу и хранению имущества, на имущества Арендатора распространяются правила ст. 359 Гражданского кодекса РФ об удержании.
- 6.9. Смена собственника арендуемого здания не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора или изменения его условий.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. В случае просрочки внесения арендной платы, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
- 7.2. Уплата штрафов, пеней, неустоек не освобождает Сторону, выплатившую их, от исполнения возложенных настоящим договором обязанностей и/или устранения негативных последствий, вызванных нарушением прав потерпевшей Стороны.
- 7.3. Любые затраты и расходы на любой ремонт или техническое обслуживание арендуемого здания, производство которых необходимо по причине злоумышленных, небрежных или неосторожных действий или бездействия со стороны Арендатора и его работников, возмещаются Арендатором в течение 3 (трех) банковских дней с момента признания Арендатором его вины (вины его работников или посетителей) в причиненном ущербе.
- 7.4. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества и денежных средств Арендатора, находящихся в арендуемом здании.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера (стихийные бедствия, эпидемии, война или военные действия, забастовки или принятия органом

государственной власти или управления правового акта, повлекшего невозможность исполнения), которые Сторона не могла предвидеть, предотвратить разумными мерами.

- 8.2. Сторона, на которую воздействуют обстоятельства непреодолимой силы, должна незамедлительно письменно уведомить о начале и окончании такого воздействия другую Сторону. Сторона, не уведомившая о действии обстоятельств непреодолимой силы, не может впоследствии на них ссылаться, за исключением случаев распространения таких обстоятельств на возможность уведомления.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 9.1. Любой спор или претензия между Сторонами, возникающие в рамках настоящего Договора, разрешаются путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации. При недостижении между сторонами согласия, споры разрешаются Арбитражным судом Краснодарского края.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.2. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться третьим лицам. Не считается нарушением конфиденциальности раскрытие информации по требованию компетентных органов, с согласия другой Стороны или для целей исполнения настоящего договора.
- 10.3. Условия договора в любое время могут быть изменены по соглашению Сторон. Изменения и дополнения к настоящему Договору будут иметь законную силу, если они выражены в письменной форме, подписаны должным образом уполномоченными представителями Сторон.
- 10.4. Если какое-либо из положений настоящего Договора будет признано судом недействительным полностью или частично, остальные положения настоящего Договора сохраняют правомочия.
- 10.5. Стороны немедленно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, уполномоченных на подписание официальных документов лиц. Исполнение обязательств по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменении считается должным и надлежащим.
- 10.6. Все уведомления, предусмотренные настоящим договором, должны вручаться Сторонами лично под расписку о получении либо направляться заказным письмом с уведомлением о вручении.
- 10.7. При подписании договора Арендатор передает Арендодателю заверенные копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ, свидетельства о постановке на налоговый учет, решения о назначении на должность исполнительного органа юридического лица, копии учредительных документов, доверенность представителя, подписавшего настоящий договор.
- 10.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Индивидуальный предприниматель
Ледовская Марина Павловна
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Феррарская, д. 13
ОГРНИП 320237500325321
р/с 40802810420550000573
ФИЛИАЛ "Центральный" БАНК ВТБ (ПАО) г.
Москва
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411
Индивидуальный предприниматель



/М.П. Ледовская/

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью
«Энергосистемы» (ООО «ЭНСИ»)
350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 3А,
офис 3
ИНН 2309132239, КПП 230901001
ОГРН 1122309002750
р/с 40702810700650002075
АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266, БИК 044525266

Заместитель директора по производству
(на основании доверенности от 21.07.2023 года № 06/2023)



/А.В. Литвинов/

АКТ
приема-передачи арендуемого здания

г. Краснодар

«01» ноября 2023 г.

Индивидуальный предприниматель **Ледовская Марина Павловна**, государственный регистрационный номер 320237500325321, дата внесения записи о приобретении статуса индивидуального предпринимателя 13.11.2020 года, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Энергосистемы» (ООО «ЭНСИ»)**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя директора по производству **Литвинова Александра Викторовича**, действующего на основании доверенности от 21.07.2023 года № 06/2023, с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

- 1.1. Во исполнение своих обязательств по договору аренды № 01/2022-аз от «01» ноября 2023 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое здание, наименование Пост (ЭЦ-2), общей площадью 396,4 кв. м, 5 этажей (в том числе подземных 1), расположенное по адресу г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 3 А, к/н 23:43:0000000:6286.
- 1.2. Указанное здание и помещения в нем осмотрены Арендатором. Техническое состояние здания и помещений при осмотре удовлетворительное и позволяет использовать арендуемое здание в целях, предусмотренных Договором. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию арендуемого здания.
Системы электро-, водо-, теплоснабжения, канализации, кондиционирования, пожарной сигнализации, освещения, телематической связи – исправны.
- 1.3. Арендатор подписанием настоящего акта подтверждает, что состав и техническое состояние передаваемого здания соответствует условиям Договора аренды.

ПЕРЕДАЛ

Индивидуальный предприниматель
Ледовская Марина Павловна
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Феррарская, д. 13
ОГРНИП 320237500325321
р/с 40802810420550000573
ФИЛИАЛ "Центральный" БАНК ВТБ (ПАО) г.
Москва
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411
Индивидуальный предприниматель



/М.П. Ледовская/

ПРИНЯЛ

Общество с ограниченной ответственностью
«Энергосистемы» (ООО «ЭНСИ»)
350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.
3А, офис 3
ИНН 2309132239, КПП 230901001
ОГРН 1122309002750
р/с 40702810700650002075
АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266, БИК 044525266

Заместитель директора по производству
(на основании доверенности от 21.07.2023 года № 06/2023)



/А.В. Литвинов/

