

# Договор аренды нежилого помещения

№ АР-2024/03-0892

г. Москва

15 марта 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Цифровые Горизонты» (далее — «Арендодатель»), в лице генерального директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Петрова Мария Сергеевна (далее — «Арендатор»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Реквизиты Сторон

### 1.1 Арендодатель

Полное наименование: ООО «Цифровые Горизонты»

ИНН: 7707123456

КПП: 770701001

ОГРН: 1027700123456

Юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 15, стр. 2, офис 401

Фактический адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 15, стр. 2, офис 401

Генеральный директор: Иванов Иван Иванович

Паспорт: серия 4510 номер 123456, выдан ОВД «Тверской» г. Москвы 15.06.2010

Телефон: +7 (495) 123-45-67

Электронная почта: ivanov@dighoriz.ru

### Банковские реквизиты:

Банк: ПАО «Сбербанк»

Р/с: 40702810938000012345

К/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

### 1.2 Арендатор

ФИО: Петрова Мария Сергеевна

Статус: Индивидуальный предприниматель

ИНН: 771234567890

ОГРНИП: 318774600123456

Паспорт: серия 4512 номер 654321, выдан УФМС России по г. Москве по району Хамовники 22.09.2015

Дата рождения: 14.08.1988

Адрес регистрации: 119435, г. Москва, Ленинский проспект, д. 28, кв. 105

Телефон: +7 (495) 987-65-43

Мобильный: +7 (916) 555-12-34

Электронная почта: petrova@freelance-dev.ru

Банковские реквизиты:

Банк: АО «Тинькофф Банк»

Р/с: 40802810500000567890

К/с: 30101810145250000974

БИК: 044525974

## 2. Предмет Договора

2.1 Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение (далее — «Помещение»), расположенное по адресу: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 15, стр. 2, этаж 3, помещения №№ 301–305.

### 2.2 Характеристики Помещения:

- Общая площадь: 186,4 кв. м
- Назначение: офисное
- Кадастровый номер: 77:01:0001076:2345
- Свидетельство о праве собственности: серия 77-АО № 567890, выдано 12.03.2018 Управлением Росреестра по г. Москве

2.3 Помещение передаётся Арендатору для использования в качестве офиса (ведение предпринимательской деятельности в сфере информационных технологий). Изменение целевого назначения допускается только с письменного согласия Арендодателя.

## 3. Срок аренды

3.1 Настоящий Договор заключён на срок 3 (три) года: с 1 апреля 2024 года по 31 марта 2027 года.

3.2 Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по г. Москве в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания.

3.3 Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при условии надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору. О намерении продлить аренду Арендатор обязан уведомить Арендодателя не позднее чем за 90 (девяносто) календарных дней до истечения срока Договора.

## 4. Арендная плата и порядок расчётов

4.1 Ежемесячная арендная плата составляет 420 000 (четыреста двадцать тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается (Арендодатель применяет упрощённую систему налогообложения).

4.2 Арендная плата включает:

- пользование Помещением;
- эксплуатационные расходы (уборка мест общего пользования, охрана здания, обслуживание лифтов).

4.3 Коммунальные платежи (электроэнергия, водоснабжение, отопление, интернет) оплачиваются Арендатором отдельно по показаниям приборов учёта на основании выставленных счетов.

4.4 Арендная плата вносится ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа оплачиваемого месяца путём безналичного перевода на расчётный счёт Арендодателя.

4.5 Обеспечительный платёж: при подписании настоящего Договора Арендатор вносит обеспечительный платёж в размере двухмесячной арендной платы — 840 000 (восемьсот сорок тысяч) рублей. Обеспечительный платёж возвращается Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней после прекращения Договора и подписания акта возврата Помещения при условии отсутствия задолженности.

4.6 Арендодатель вправе пересматривать размер арендной платы не чаще одного раза в 12 (двенадцать) месяцев. Увеличение не может превышать 7% от текущей ставки. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о повышении не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней.

4.7 В случае просрочки арендной платы Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

## 5. Передача и возврат Помещения

5.1 Помещение передаётся Арендатору по акту приёма-передачи (Приложение №1) не позднее 1 апреля 2024 года. В акте фиксируется техническое состояние Помещения, показания приборов учёта, перечень переданных ключей и пропусков.

5.2 При прекращении Договора Арендатор обязан возвратить Помещение Арендодателю по акту возврата в состоянии не хуже, чем на момент приёма, с учётом нормального износа.

5.3 Арендатор обязан освободить Помещение и передать его в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты прекращения Договора.

## **6. Права и обязанности Сторон**

### **6.1 Арендодатель обязан:**

- а) передать Помещение в состоянии, пригодном для офисного использования;
- б) обеспечить беспрепятственный доступ Арендатора и его сотрудников в Помещение в рабочие дни с 07:00 до 23:00, в выходные и праздничные дни — по пропускам;
- в) производить капитальный ремонт здания за свой счёт;
- г) не позднее чем за 30 дней уведомлять Арендатора о проведении плановых работ, затрагивающих Помещение.

### **6.2 Арендатор обязан:**

- а) использовать Помещение исключительно по назначению, указанному в п. 2.3;
- б) своевременно и в полном объёме вносить арендную плату и оплачивать коммунальные услуги;
- в) производить текущий ремонт Помещения за свой счёт;
- г) не производить перепланировку и реконструкцию Помещения без письменного согласия Арендодателя;
- д) соблюдать правила пожарной безопасности и санитарные нормы;
- е) не передавать Помещение в субаренду без письменного согласия Арендодателя;
- ж) обеспечить допуск представителей Арендодателя для осмотра Помещения при условии предварительного уведомления не менее чем за 24 часа.

## **7. Улучшения арендованного Помещения**

7.1 Отделимые улучшения, произведённые Арендатором, являются его собственностью.

7.2 Неотделимые улучшения, произведённые Арендатором с письменного согласия Арендодателя, подлежат возмещению Арендодателем при прекращении Договора в размере их остаточной стоимости.

7.3 Стоимость неотделимых улучшений, произведённых без письменного согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

## **8. Конфиденциальность**

8.1 Стороны обязуются не разглашать конфиденциальную информацию, ставшую известной в ходе исполнения Договора, в том числе: условия аренды, персональные данные сторон (ФИО, паспортные данные, адреса, ИНН), финансовую информацию и банковские реквизиты.

8.2 Обязательства по конфиденциальности действуют в течение 3 (трёх) лет после прекращения Договора.

8.3 За нарушение обязательств по конфиденциальности виновная Сторона уплачивает штраф в размере 3 000 000 (три миллиона) рублей.

## 9. Ответственность Сторон

9.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2 Арендодатель не несёт ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Помещении, за исключением случаев, когда утрата или повреждение произошли по вине Арендодателя.

9.3 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор), при условии незамедлительного уведомления другой Стороны и предоставления подтверждающих документов.

## 10. Порядок расторжения Договора

10.1 Каждая Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, направив письменное уведомление другой Стороне не менее чем за 90 (девяносто) календарных дней.

10.2 Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае:

- а) просрочки арендной платы более чем на 30 (тридцать) календарных дней;
- б) использования Помещения не по назначению;
- в) существенного ухудшения состояния Помещения.

10.3 При досрочном расторжении по инициативе Арендатора без нарушений со стороны Арендодателя обеспечительный платёж удерживается Арендодателем в качестве компенсации.

## 11. Разрешение споров

11.1 Все споры и разногласия, возникающие в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться урегулировать путём переговоров.

11.2 При невозможности достижения согласия спор передаётся на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

## 12. Заключительные положения

12.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до 31

марта 2027 года.

12.2 Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными обеими Сторонами и подлежащими государственной регистрации.

12.3 Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации.

12.4 Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- Приложение №1: Акт приёма-передачи Помещения
- Приложение №2: Поэтажный план с указанием Помещения
- Приложение №3: Копия свидетельства о праве собственности

### Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Цифровые Горизонты»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / Иванов И.И. /

М.П.

Паспорт: 4510 123456

ИНН: 7707123456

Дата: 15 марта 2024 г.

АРЕНДАТОР:

ИП Петрова Мария Сергеевна

\_\_\_\_\_ / Петрова М.С. /

Паспорт: 4512 654321

ИНН: 771234567890

Дата: 15 марта 2024 г.

## **Приложение: Контактные лица и экстренные контакты**

Со стороны Арендодателя:

1. Генеральный директор: Иванов Иван Иванович

Телефон: +7 (495) 123-45-67

Мобильный: +7 (903) 111-22-33

Email: ivanov@dighoriz.ru

2. Управляющий зданием: Сидоров Алексей Петрович

Телефон: +7 (495) 123-45-89

Мобильный: +7 (903) 222-33-44

Email: sidorov@dighoriz.ru

3. Инженер по эксплуатации: Козлов Дмитрий Андреевич

Мобильный: +7 (916) 333-44-55

Email: kozlov@dighoriz.ru

4. Юридический отдел: Волкова Елена Николаевна

Телефон: +7 (495) 123-45-90

Email: volkova@dighoriz.ru

5. Бухгалтерия: Новикова Татьяна Владимировна

Телефон: +7 (495) 123-45-92

Email: novikova@dighoriz.ru

Со стороны Арендатора:

1. Петрова Мария Сергеевна

Мобильный: +7 (916) 555-12-34

Email: petrova@freelance-dev.ru

Экстренный контакт: Петров Сергей Анатольевич (супруг)

Телефон: +7 (916) 666-78-90