

ДОГОВОР АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ № С1/2023-24

г. Кировск Ленинградская область

30 июня 2023 года

Индивидуальный предприниматель Ибрагимов Назим Джалилович, ОГРНИП 307784735300186, ИНН 781123967209, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Гидроком-Завод», ОГРН 1077847602623, в лице Генерального директора Кочетова Павла Викторовича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование помещение (далее по тексту – «Помещение»), расположенное по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Набережная, дом 1/30 общей площадью 948,40 кв. м., за плату в целях размещения офиса Арендатора – ООО «Гидроком-Завод», а также в целях складирования и хранения готовой продукции и размещения производства и проведение испытаний гидравлических рукавов.

Арендодатель не возражает против внесения сведений в ЕГРЮЛ о месте нахождения Арендатора по данному адресу.

Описание объекта права: 1 этаж в 2-х этажном здании административно-бытового корпуса площадью – 484 кв.м., и подвал площадью 484 кв. м. Итого общая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет 968 кв.м.

Здание административно-бытового корпуса принадлежит Арендодателю на праве собственности: Свидетельство о государственной регистрации права Серия 47-АВ №084515 от 07.11.2014г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области. Кадастровый номер 47:16: 0101001:701.

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности: Свидетельство о государственной регистрации права Серия 47-АБ № 134566 от 25.11.2010г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области. Кадастровый номер 47:16: 01-01-009:0031.

1.2. Одновременно с передачей Арендатору прав владения и пользования Зданием по настоящему Договору ему передаются права на земельный участок, на котором расположено Здание и который необходим для его использования.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение не заложено, под арестом не состоит и не обременено никакими другими обязательствами.

1.4. Помещение обеспечено водоснабжением, теплом, электроэнергией и телефонной связью.

Помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализацией и находится под охраной.

На время действия настоящего договора Арендатор вправе пользоваться всеми местами для парковки, отведенными Арендодателем.

1.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора является кадастровый паспорт Здания и копия технического паспорта.

1.6. Передаваемое в аренду Помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

1.7. Без согласия Арендодателя Помещение не может быть сдано Арендатором в субаренду или пользование иным лицам.

1.8. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования Помещения не в соответствии с условиями настоящего Договора аренды или назначением арендуемого имущества.

1.9. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему Договору Помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что при сдаче его в аренду (заключении Договора) Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

1.10. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного Договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей) Арендодатель может потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за 2 (Два) срока плановых платежей подряд.

1.11. Стороны настоящего Договора аренды определили, что Арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязательства по настоящему Договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок по истечении срока действия данного Договора.

2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. Арендная плата устанавливается в денежной форме и составляет 1 152 000 (Один миллион сто пятьдесят две тысячи) рублей в месяц. В том числе: стоимость аренды подвала 540 000,00 (Пятьсот сорок тысяч) в месяц, и стоимость аренды 1 этажа 652 000,00 (Шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей в месяц.

2.2. Арендатор вносит арендную плату Арендодателю ежемесячно за истекший период любым способом, не противоречащим действующему законодательству, не позднее 15 числа.

2.3. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, потребляемой Арендатором электроэнергии, услуг телефонной связи.

2.4. В соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ по соглашению Сторон размер арендной платы может ежегодно изменяться.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. в соответствии с п. 4 ст. 614 ГК РФ требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились;

3.1.2. на заключение договора аренды на новый срок в соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ, в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по Договору;

3.1.3. с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду;

3.1.4. с согласия арендодателя производить улучшения арендованного имущества;

3.1.5. с силу п. 1 ст. 616 ГК РФ, в случае нарушения Арендодателем своей обязанности по производству капитального ремонта:

- производить капитальный ремонт, вызванный неотложной необходимостью за счет Арендодателя;

- требовать соответственного уменьшения арендной платы;

- требовать расторжения договора и возмещения убытков.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. своевременно вносить арендную плату за пользование Помещением;

3.2.2. пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора аренды и целевым назначением Помещения;

3.2.3. поддерживать Помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий косметический ремонт (за исключением перепланировки), нести расходы за коммунальные услуги;

3.2.4. при прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в пригодном к использованию состоянии по Акту приема-возврата.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. осуществлять проверку состояния Помещения и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще одного раза в месяц в рабочее время Арендатора, а также в случае неотложной необходимости;

3.3.2. контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду Помещения;

3.3.3. требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует Помещение не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора;

3.3.4. в соответствии с п. 5 ст. 614 ГК РФ, требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором срока, предусмотренного настоящим Договором.

3.4. Арендодатель обязан:

3.4.1. предоставить Арендатору Помещение в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными в п. 1.1. настоящего Договора;

3.4.2. воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в пользовании помещением;

3.4.3. каждые 5 (Пять) лет, а также в аварийных ситуациях производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду Помещения;

3.4.4. после прекращения действия настоящего Договора возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений арендованного Помещения, произведенных с его согласия;

3.4.5. принять от Арендатора по Акту приема-возврата Помещение в 3-дневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

4. Срок аренды

4.1. Срок аренды Помещения по настоящему договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его принятия Арендатором по Акту приема-передачи.

4.2. Если Арендатор будет иметь намерение на заключение договора на новый срок, то он обязан уведомить об этом Арендодателя не менее чем за 2 (Два) месяца до окончания действия Договора.

4.3. При заключении договора аренды на новый срок условия Договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

4.4. В случае если ни одна из Сторон после истечения срока действия Договора не заявит о его расторжении, то Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

5. Изменение и прекращение договора

5.1. По соглашению Сторон настоящий Договор может быть изменен или расторгнут.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке, в случаях, когда Арендатор:

5.2.1. грубо или неоднократно нарушает условия настоящего Договора либо использует арендуемое Помещение не по целевому назначению;

5.2.2. существенно ухудшает состояние арендуемого помещения.

5.3. По требованию Арендатора настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке если:

5.3.1. арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

5.3.2. переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

5.3.3. Арендодатель не производит капитальный ремонт Помещения в установленные настоящим Договором сроки;

5.3.4. имущество в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6. Ответственность сторон по договору

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Арендодатель обязан возместить Арендатору убытки (реальный ущерб), причиненный задержкой возврата сданного внаем Помещения.

6.3. В соответствии с п. 1 ст. 612 ГК РФ Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего Договора он не знал об этих недостатках.

6.4. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,01 % от суммы долга за каждый день просрочки.

7. Разрешение споров

7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

7.2. Споры Сторон, не урегулированные путем переговоров, передаются для разрешения в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

8. Прочие условия

8.1. На момент заключения настоящего Договора Арендодатель гарантирует, что Помещение, сдаваемое в аренду, не заложено, не арестовано, не обременено правами и не является предметом исков третьих лиц.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

8.3. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (Двух) экземплярах, каждой из Сторон по 1 (Одному) оригинальному экземпляру.

8.4. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания Акта приема-передачи помещения.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

Приложение к Договору:

1. *Акт приема-передачи*
2. *Копия Свидетельства о регистрации права на здание*
3. *Копия Свидетельства о регистрации права на земельный участок*
4. *План 1-го этаж*
5. *План подвала*

9. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

Индивидуальный предприниматель Ибрагимов Назим Джалилович,
ИНН 781123967209, ОГРНИП 307784735300186,
паспорт 40 17 № 998771 выдан ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
04.04.2018г., код подразделения 780-031,
зарегистрирован по адресу: Санкт-Петербург, Искровский пр., д. 9 кв. 580
р/счет 40802810236060001782 в филиале №7806 ВТБ 24 (ЗАО) , к/счет 30101810300000000811, БИК
044030811.

Ибрагимов Назим Джалилович



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Гидроком-Завод», ООО «Гидроком-Завод»
ОГРН 1077847602623; ИНН 781123967209; КПП 470601001

Адрес места нахождения:

187340, Ленинградская область, Кировский район, г.Кировск, ул.Набережная д.1/30.

Банковские реквизиты:

р/сч 407 028 102 551 300 014 38,

в Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк России» в г.Санкт-Петербурге

к/сч 301 018 105 0000 0000 653; БИК 044030653

Тел./факс: (812) 334-33-73.

e.mail: info@hydrocomplant.ru

Генеральный директор ООО «Гидроком-Завод»

П.В. Кочетов



Акт приема-передачи помещения в аренду

г. Кировск, Ленинградская область

«30» июня 2023 года

Индивидуальный предприниматель Ибрагимов Назим Джалилович, ОГРНИП 307784735300186, ИНН 781123967209, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Гидроком-Завод», ОГРН 1077847602623, в лице Генерального директора Кочетова Павла Викторовича, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование свободное от имущественных прав и претензий третьих лиц Помещение, расположенные по адресу:

Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Набережная, дом 1/30 общей площадью 968 кв. м., за плату в целях размещения офиса Арендатора – ООО «Гидроком-Завод», а также в целях складирования и хранения готовой продукции и размещения производства и проведение испытаний гидравлических рукавов.

Описание объекта права: 1 этаж в 2-х этажном здании административно-бытового корпуса площадью – 484 кв.м., и подвал площадью 484 кв. м. Итого общая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет 968 кв.м.

2. На момент составления настоящего Акта Помещение находится в удовлетворительном техническом состоянии, отсутствует необходимость в проведении каких-либо ремонтных работ, в том числе нет необходимости в проведении текущего ремонта. Помещение соответствует требованиям по его эксплуатации.

3. Стороны установили, что видимые недостатки переданного Помещения не являются основанием для расторжения Договора аренды.

4. Настоящий Акт свидетельствует о факте передачи вышеуказанного Помещения от Арендодателя к Арендатору. Одновременно Арендодатель передает Арендатору техническую документацию на Помещение, в том числе технический паспорт и поэтажный план.

5. После подписания настоящего Акта Арендодатель не принимает претензий Арендатора по поводу технического состояния Помещения, за исключением обнаруженных скрытых дефектов.

6. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды помещения № С1/2023-24 от «30» июня 2023г.

8. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Ибрагимов Назим Джалилович



Арендатор:

Генеральный директор
ООО «Гидроком-Завод»



П.В. Кочетов