**Договор аренды нежилого помещения № 12/л-10**

город Москва 10 октября 202\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Эстет», в лице генерального директора Егорова Виктора Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны и индивидуальный предприниматель Рогозин Александр Петрович, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации (ОГРНИП 300000000054321), выданного «15» марта 2010г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение общей площадью 45 (сорок пять) кв. м., принадлежащее Арендодателю на правах собственности: кадастровый номер 77:11:2222222:00000, расположенное на 3 (третьем) этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Строителей, д. 12, пом. 303 (далее — «Помещение»).

1.2. Арендодатель гарантирует, что до подписания настоящего Договора Помещение никому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.3. Арендатор намеревается использовать данное Помещение с целью ведения коммерческое деятельности, не запрещенной законодательством РФ, а именно: Швейный цех по пошиву одежды.

1.4. Помещение обеспечено коммунальными услугами, включая отопление, электроэнергию, водоснабжение, канализацию и кондиционирование. Помещение находится в нормальном косметическом и техническом состоянии.

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. Предоставить по Акту приема-передачи в пользование Арендатора Помещение в срок, предусмотренный данным Договором.

2.1.2. Передать (предоставить) Арендатору Помещение, предусмотренное настоящим Договором, в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды, назначению арендованного Помещения и его пригодности для коммерческой эксплуатации.

2.1.3. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду Помещение.

2.1.4. Возмещать Арендатору стоимость улучшений арендованного Помещения, не отделимых без вреда для Помещения, в случаях, когда Арендатор осуществил такие улучшения своими силами и за свой счет при наличии на то письменного согласия Арендодателя как собственника, переданного в аренду Помещения.

2.1.5. Производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду Помещения.

**2.2. Арендатор обязан:**

2.2.1. Арендатор вправе самостоятельно устанавливать режим работы Помещения и использовать его круглосуточно, включая выходные и праздничные дни.

2.2.2. Поддерживать Помещение в исправном состоянии.

2.2.3. Своевременно вносить арендную плату в размере и в сроки, определенные настоящим Договором.

2.2.4. Использовать арендуемое Помещение строго в соответствии с его целевым назначением, указанным в п.1.3 настоящего Договора.

2.2.5. Арендатор обязан при необходимости производить текущий ремонт Помещения.

2.2.6. Обеспечить беспрепятственный доступ в арендованное Помещение уполномоченных представителей Арендодателя, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения.

2.2.7. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения арендованного имущества, если Арендодатель докажет, что повреждение имущества произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями настоящего Договор.

2.2.8. Освободить арендованное Помещение в течение 7 (семи) календарных дней после окончания срока действия настоящего Договора или прекращения действия его по любым другим основаниям (направления уведомления о расторжения Договора и т.д.).

2.2.9. В течение 3 (трех) календарных дней после освобождения Помещения передать его Арендодателю по Акту приема-передачи в надлежащем виде и состоянии с учетом естественного износа со всеми улучшениями, составляющими принадлежность Помещения и неотделимыми без вреда для конструкций Помещения, исправными сетями и сантехническим оборудованием.

**3. Цена и порядок расчетов**

3.1. Арендная плата устанавливается из расчета 500 (пятьсот) руб. за один кв. метр в месяц, что в итоге составляет 22.500 (двадцать две тысячи пятьсот) руб. за месяц.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно. Оплата арендной платы за следующий месяц производится не позднее 10 числа текущего месяца на основании выставляемых Арендодателем счетов.

3.4. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы за пользование имуществом считается исполненной с момента поступления денег в полном размере на счет Арендодателя.

3.5. Расходы, связанные со страхованием здания включены в сумму арендной платы.

3.6. Арендная плата может пересматриваться Сторонами по требованию одной из Сторон, но не чаще одного раза в год, при этом Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом другую Сторону за 30 (тридцать) дней путем направления другой Стороне письменного уведомления.

**4. Ответственность сторон**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случаи повреждения Помещения или существенного ухудшения ее состояния по вине Арендатора, Арендатор обязуется возместить Арендодателю все причиненные убытки.

4.3. Арендатор отвечает перед Арендодателем за утерю и порчу имущества, находящегося в Помещении, которые произошли по его вине.

4.4. Все споры, возникающие из настоящего Договора, стороны будут пытаться разрешить путем переговоров. В случае не достижения согласия, Стороны вправе передать возникший между ними конфликт на рассмотрение суда по месту нахождения Ответчика.

**5. Срок действия договора**

5.1. Договор вступает в силу с «10» октября 202\_ года и действует в течение 3-х (трех) лет с момента его подписания.

5.2. Одновременно с подписанием Договора Стороны подписывают Акт приема-передачи Помещения — приложение № 1 к Договору.

5.3. Условия Договора применяются к отношениям Сторон с даты подписания Договора независимо от даты его государственной регистрации.

**6. Порядок расторжения договора**

6.1. Досрочное расторжение Договора допускается в следующих случаях:

а) по соглашению Сторон;

б) по решению суда;

в) в случае одностороннего отказа Стороны от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором.

6.2. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

а) при просрочке Арендатором внесения арендной платы или ее части более, чем на 30 (тридцать) календарных дней подряд, либо более, чем на 90 (девяносто) календарных дней суммарно в течение календарного года;

б) существенного ухудшения Помещения, подтвержденного специализированными организациями;

в) если Арендодатель уведомил Арендатора не менее, чем за 90 (девяносто) дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае последним днем действия Договора считается 90 (девяностый) день со дня получения Арендодателем соответствующего уведомления.

6.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае последним днем действия Договора считается 30 (тридцатый) день со дня получения Арендодателем соответствующего уведомления. После этого Договор считается расторгнутым.

**7. Прочие условия**

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора, будут решаться путем переговоров между Сторонами. Претензионный порядок обязателен. Срок ответа на претензию — 10 (десять) дней с момента ее получения адресатом, но не более 30 (тридцати) дней с момента ее отправки в адрес соответствующей Стороны, указанный в разделе 8 Договора. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров они разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы.

7.2. Все уведомления, запросы, требования и иная корреспонденция, связанная с исполнением Договора, должны быть оформлены в письменном виде и направлены по почтовым реквизитам Сторон, указанным в Договоре, заказным письмом (телеграммой) с уведомлением, либо на адрес электронной почты, указанный в разделе 8 Договора, либо вручены Стороне-получателю под расписку.

7.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (далее — «Обстоятельства непреодолимой силы»), которые делают работу Арендатора невозможной или крайне затруднительной, Арендатор освобождается от уплаты постоянной части арендных платежей до конца действия таких обстоятельств. При этом Арендодатель не вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

7.4. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно письменно уведомить другую Сторону об их наступлении.

7.5. Если невозможность исполнения, вызванная обстоятельствами непреодолимой силы, длится свыше 60 (шестидесяти) дней, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления за 10 (десять) дней до даты расторжения.

7.6. Договор подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора и для Арендодателя и один — для Росреестра.

7.7. Стороны гарантируют достоверность обстоятельств, имеющих значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения, в том числе наличие полномочий на его заключение.

7.8. В случае изменения реквизитов, юридических и фактических адресов Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента изменения.

**8. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор**  Общество с ограниченной ответственностью «Эстет»  Юридический адрес: г. Москва, ул. Алексеева, дом 15 оф.4  ОГРН: 1037741468956  ИНН: 7701456567  КПП: 770101001  Телефон: +7 (495) 331-11-34  Эл.почта: admin@company.ru  р/с: 40701810101987612543  в АКБ «Южный» (ПАО)  к/с: 30101810121110147345  БИК: 044514756  *Егоров* / Егоров В.Д | **Арендодатель**  ИП Рогозин Александр Петрович  Адрес: г. Москва, ул. Новая, дом 1  ОГРНИП: 300000000054321  ИНН: 770162937463  Телефон: +7 (495) 771-00-22  Эл.почта: admin@bk.ru  р/с: 40701810101901746385  в АКБ «Северный» (ПАО)  к/с: 3010181012111012345  БИК: 044514733    *Рогозин* / Рогозин А.П. |