

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 42/24 недвижимого имущества

г. Москва

«01» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сокол», имеющее место нахождения: 107023, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Преображенское, ул. Электrozаводская, дом 24, ОГРН 1227700892759, ИНН 9718213900, ОКПО 71590117, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Боярского А.Б., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Норма-Пак», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора г-на Маркова О.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование (аренду) помещения 5, 6 (по нумерации Арендодателя № 303, 307, 406) в соответствии с поэтажным планом (Приложение № 2 к Договору аренды), далее именуемые Помещения.

Помещение расположено в 6-ти этажном здании, находящемся по адресу: г.Москва, ул. Электrozаводская, д. 24, стр. 1, этажи 3, 4 (далее - Здание).

Общая площадь Помещений – 204,1 (Двести четыре целых и одна десятая) кв.м. Границы Помещений выделены линией на поэтажном плане Здания (Приложение № 2).

Помещение, указанное в настоящем пункте, принадлежит Арендодателю согласно государственной регистрации права собственности № 77:03:0003014:1058-77/051/2023-2 от 08.02.2023 (кадастровый номер 77:03:0003014:1058).

Арендодатель гарантирует, что помещение указанное в настоящем пункте не находится под арестом, не передано в доверительное управление, не включено в конкурсную массу при процедуре банкротства и т.д.).

1.2. Помещения предоставляются Арендатору в целях использования под офис (склад), разрешается присоединение установленной мощности не более 20 кВт.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Право пользования Помещениями, указанными в п. 1.1. настоящего Договора предоставляется на период с «01» апреля 2024 года по «28» февраля 2025 года.

2.2. Дата подписания Сторонами Акта приёма-передачи Помещения (Приложение № 1 к Договору аренды) является датой начала начисления арендной платы. В течение 3 (Трех) дней с даты начала пользования Помещением (п. 2.1) Арендатор обязан вернуть Арендодателю подписанный Акт приема-передачи Помещения в аренду.

2.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по Договору и письменно не уведомивший Арендодателя о своем желании расторгнуть Договор не позднее, чем за 60 дней до истечения его срока действия, имеет преимущественное право заключения договора аренды на новый срок в соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата формируется из основной и дополнительной частей:

3.1.1. Основная часть формируется как произведение месячной арендной ставки за 1 (Один) м² на величину арендуемой площади, плюс налог на добавленную стоимость по ставке, установленной законами Российской Федерации, и включает оказание всех предусмотренных настоящим Договором услуг (использование арендуемого Помещения; уборка прилегающей к зданию, в котором находится Помещение, территории и мест общественного пользования; текущий ремонт и поддержание в работоспособном состоянии стационарного оборудования общего использования, если необходимость ремонта не вызвана деятельностью Арендатора или его потребностью; вывоз твердых бытовых отходов и утилизация ртутных ламп; холодное и горячее водоснабжение, отопление и канализацию; выполнение экологических мероприятий, содержание лифтового хозяйства, оказание охранных услуг) и составляет:

Основная часть ежемесячной арендной платы			
Номер Помещения	Площадь, м ²	Утверждённая ставка, руб/м ² в месяц (без НДС)	Сумма аренды руб/мес (без НДС)
Б 303, 307, 406	204,1 (Двести четыре целых и одна десятая)	1 380 (Одна тысяча триста сорок) рублей 00 копеек	281 658 (Двести восемьдесят одна тысяча шестьсот пятьдесят восемь) рублей 00 копеек

3.1.2. Дополнительная часть арендной платы за месяц включает коммунальный платеж за потребленную в связи с эксплуатацией Помещения электроэнергию в размере, определенном на основании установленных тарифов и показаний счетчиков, плюс налог на добавленную стоимость по ставке, установленной законами Российской Федерации, а также услуги, оказываемые Арендодателем Арендатору на основании дополнительных соглашений к данному договору (допуск автотранспорта Арендатора на охраняемую территорию Арендодателя; уборка помещений; доставка корреспонденции; размещение рекламы; текущий ремонт помещений), по утвержденным тарифам (Приложение № 1 к Правилам присоединения).

3.2. Счет и УПД на оплату арендной платы выставляется не позднее 3 (Третьего) числа оплачиваемого месяца. Арендатор обязан произвести оплату основной части арендной платы авансовым платежом в размере 100 (Ста) % от размера такого платежа не позднее 10 (Десятого) числа текущего месяца.

Отсутствие счета не может считаться основанием для неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по оплате аренды.

3.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня выставления соответствующего счета Арендатор перечисляет оплату дополнительной части арендной платы и иных разовых дополнительных услуг.

3.4. Обязательства Арендатора по внесению арендной платы считаются исполненными в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

В течение 5 (Пяти) календарных дней, но не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, Стороны подписывают Акт о том, что услуги за прошедший месяц Арендодателем оказаны, а Арендатором оплачены в полном размере и Стороны не имеют претензий к друг другу.

3.5. Арендатор обязуется указывать в платежных документах номер настоящего договора и оплачиваемый период аренды.

4. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ДЕПОЗИТ

4.1. Арендатор обязуется в течение пяти календарных дней с даты заключения настоящего Договора уплатить Арендодателю сумму, равную основной части арендной платы за один месяц - обеспечительный депозит.

4.2. Депозит предназначен для обеспечения оплаты восстановительного ремонта (восстановления первоначального состояния) Помещения после расторжения Договора по любым основаниям либо после возврата арендуемого Помещения.

4.3. При заключении договора аренды на новый срок Депозит, полученный по Договору, остается у Арендодателя для использования в тех же целях по вновь заключенному договору аренды. При этом если сумма Депозита меньше требуемой по вновь заключенному договору, Арендатор обязан восполнить его в 5-дневный срок со дня подписания нового договора до необходимого размера. При изменении размера арендной платы в период действия Договора величина обеспечительного депозита приводится в соответствие в течение 5 (Пяти) рабочих дней.

4.4. Депозит подлежит возврату Арендатору в размере остатка после согласования и утверждения документации по проведению восстановительного ремонта в освобожденном Помещении при условии отсутствия задолженности по настоящему Договору (арендной платы; мелкий текущий ремонт; и т.д.), а также надлежащего исполнения всех обеспечиваемых обязательств.

4.5. Депозит полностью переходит в собственность Арендодателя в случае невыполнения обязанности своевременного уведомления об одностороннем досрочном расторжении Договора, возврате части Помещения или о прекращении договорных отношений по истечении срока действия Договора.

4.6. В случае расторжения договора аренды по инициативе или вине Арендатора в течение 6 (Шести) месяцев с даты подписания настоящего договора, обеспечительный депозит возврату не подлежит.

4.7. С момента перехода Депозита в собственность Арендодателя, Арендатор освобождается от исполнения в натуре обязательства по согласованию и утверждению документации на проведение восстановительного ремонта.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА, ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все изменения в Договор вносятся путем подписания дополнительных соглашений к нему.

5.2. Договор может быть расторгнут досрочно (во внесудебном) порядке вследствие отказа одной из сторон от его исполнения.

5.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, определенных в п. 2.3. Правил присоединения, письменно уведомив об этом Арендатора.

5.4. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, определенных в п. 4.1. Правил присоединения, письменно уведомив об этом Арендодателя.

5.6. При расторжении Договора по любым основаниям арендная плата перечисляется за период, в течение которого Помещение фактически находилось в пользовании Арендатора.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным пунктом 5.3. настоящего договора, может быть направлено Арендатору на следующий день после выявления одного или нескольких из перечисленных обстоятельств.

6.2. Стороны согласились использовать для официальной переписки любой доступный способ коммуникации, в том числе электронную почту (e-mail). Вся официальная переписка ведётся с использованием реквизитов, указанных в Договоре, либо письменно согласованных Сторонами. Для ведения официальной переписки по электронной почте (e-mail), Стороны согласовали следующие адреса:

Адрес электронной почты Арендодателя: info@aosokol.ru.

Адрес электронной почты Арендатора: _____

6.3. Подписывая настоящий Договор, Арендатор согласен с применением к договорным отношениям Сторон Правил присоединения к договору аренды, размещенных в Личном кабинете Арендатора и на сайте Арендодателя <https://aosokol.ru/>. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, будет регулироваться Правилами присоединения к договору аренды.

Арендатор ознакомлен с указанными Правилами присоединения к договору аренды и обязуется их выполнять.

6.4. В случае возникновения претензий к Арендодателю со стороны Арендатора, связанных с заключением, исполнением или расторжением настоящего Договора, Арендатор обязан направить Арендодателю письменную претензию. Арендодатель обязан ответить на такую претензию не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента ее получения.

6.5. Споры, по которым стороны не пришли к соглашению, передаются на разрешение в суд (Арбитражный суд) по месту нахождения Арендодателя.

6.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

7. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Арендодатель

ООО «Сокол»

107023, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Преображенское, ул. Электrozаводская, дом 24, строение 1, этаж чердак, помещение 1
ИНН 9718213900, КПП 771801001

ОГРН 1227700892759

Платежные реквизиты:

р/с 40702810200160001014

в «СДМ-БАНК» (ПАО) г. Москва

к/с 30101810845250000685

БИК 044525685

Арендатор

ООО «Норма-Пак»

107023, г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 24, стр. 1, офис 307

ИНН 7718312721, КПП 771801001

ОГРН 5147746463013, ОКПО 40313200

Платежные реквизиты:

р/с 40702810901480006947

в Филиал Центральный «ФК Открытие» (ПАО) г. Москва

к/с 30101810945250000297


БИК 044525297


от ООО «Сокол»
Генеральный директор

от ООО «Норма-Пак»
Генеральный директор


А. Б. Боярский




О. В. Марков



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

от «01» апреля 2024 года

Мы, нижеподписавшиеся, представитель «Арендодателя», в лице Генерального директора ООО «Сокол» г-на Боярского А.Б., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Норма-Пак», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора г-на Маркова О.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые стороны составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Согласно пункту 3.1. Договора аренды № 42/24 от 01.04.2024 года Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (аренду) помещения, в здании по адресу: 107023 г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 24, стр. 1, этажи 3, 4, помещения 5, 6 (по нумерации Арендодателя № 303, 307, 406) в соответствии с планировкой.

Общая площадь вышеуказанных арендованных помещений – 204,1 (Двести четыре целых и одна десятая) кв. метров.

2. Техническое состояние вышеуказанных помещений соответствует техническому паспорту БТИ и Акту технического состояния помещения (Приложение № 3).

3. Санитарное состояние вышеуказанных помещений оценивается Сторонами, как удовлетворительное.

От Арендодателя:

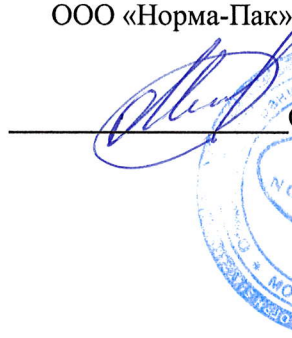
Генеральный директор
ООО «Сокол»



А. Б. Боярский



От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Норма-Пак»


О. В. Марков



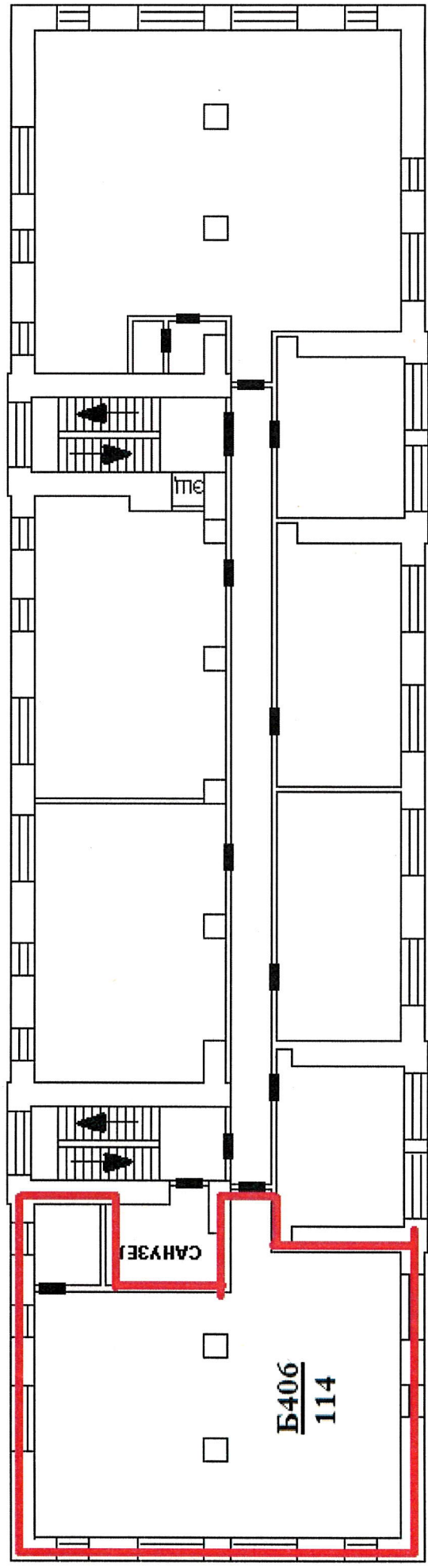


1000-10-10

1000-10-10

ул. Электрозаводская,
дом 24, стр. 1, этаж 4

Приложение 2
к договору аренды
№ 42/24 от 01 апреля 2024 г.
лист 2 из 2



От Арендодателя:
Генеральный директор
ООО «Сокол»
А. Б. Боярский



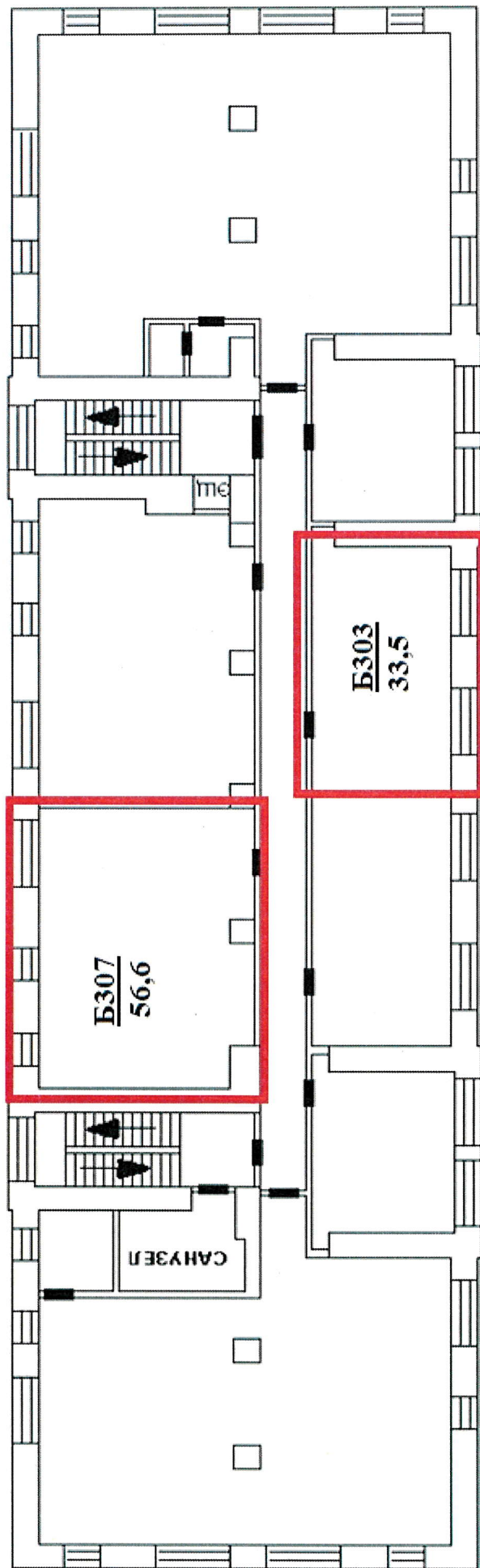
От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Норма-Пак»
О. В. Марков





**ул. Электрозаводская,
дом 24, стр. 1, этаж 3**

Приложение 2
к договору аренды
№ 42/24 от 01 апреля 2024 г.
лист 1 из 2



От Арендодателя:

Генеральный директор
ООО «Сокол»



А. Б. Боярский

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Норма-Пак»



О. В. Марков

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к договору аренды № 42/24 от 01.04.2024 г.

г. Москва

«01» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сокол», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора г-на Боярского А.Б., действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Норма-Пак»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора г-на Маркова О.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное Соглашение о нижеследующем:

1. Арендодатель принимает на себя обязательства по уборке помещения Арендатора согласно установленному Арендатором графику – пять раз в неделю.

2. Цена за уборку составляет, плюс налог на добавленную стоимость по ставке, установленной законами Российской Федерации:

Номер помещения	Площадь, кв.м.	Ставка, руб./кв.м./месяц
ул. Электrozаводская, д. 24, стр. 1, этажи 3, 4, помещения 5, 6 (по нумерации Арендодателя № 303, 307, 406)	204,1 (двести четыре целых и одна десятая)	55-00 (Пятьдесят пять) рублей 00 копеек

3. Оплата за уборку помещения осуществляется ежемесячно по выставленным счетам Арендодателя.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания и действует до полного исполнения обязательств «Сторонами».

От Арендодателя:

Генеральный директор
ООО «Сокол»

А. Б. Боярский



От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Норма-Пак»

О. В. Марков



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к договору аренды № 42/24 от 01.04.2024 г.

г. Москва

«01» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сокол», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора г-на Боярского А.Б., действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Норма-Пак»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора г-на Маркова О.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное Соглашение о нижеследующем:

1. Арендодатель принимает на себя обязательства по доставке почтовой корреспонденции, в том числе заказных с уведомлением почтовых отправлений, от Отделения почтовой связи № 23 (Индекс:107023) ФГУП «Почта России» до офиса Арендатора.

2. Цена за доставку почтовой корреспонденции Арендатору составляет 2 165 (Две тысячи сто шестьдесят пять) рублей 00 копеек в месяц, плюс налог на добавленную стоимость по ставке, установленной законами Российской Федерации.

3. За дополнительную плату Арендодатель принимает на себя обязательства по оформлению и отправке простых и заказных с уведомлением почтовых отправлений Арендатора через Отделение почтовой связи № 23.

Стоимость данных услуг составляет 12 (Двенадцать) рублей 00 копеек, плюс налог на добавленную стоимость по ставке, установленной законами Российской Федерации, за одно простое почтовое отправление и 17 (Семнадцать) рублей 00 копеек, за одно заказное почтовое отправление с уведомлением, соответственно.

В стоимость услуги не входит стоимость знаков почтовой оплаты (почтовых марок). Возмещение расходов Арендодателю за знаки почтовой оплаты производится Арендатором согласно выставленным счетам по расценкам, устанавливаемым ФГУП «Почта России».

4. Оплата за доставку и отправку почтовых отправлений Арендатором осуществляется ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа платежным поручением по выставленным счетам Арендодателя.

В случае задержки оплаты услуг свыше трех рабочих дней действие дополнительного соглашения приостанавливается до получения очередного платежа, а почтовая корреспонденция, поступающая в адрес Арендатора, возвращается почтовому отделению.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания и действует до полного исполнения обязательств «Сторонами».

От Арендодателя:

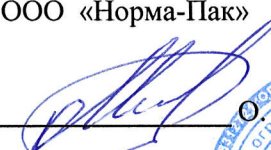
Генеральный директор
ООО «Сокол»



А.Б. Боярский



От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Норма-Пак»


О.В. Марков



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к договору аренды № 42/24 от 01.04.2024 г.

г. Москва

«01» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сокол», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора г-на Боярского А.Б., действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Норма-Пак»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора г-на Маркова О.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное Соглашение о нижеследующем:

1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование (аренду) три машиноместа на среднем ярусе стоянки с фиксированным местом парковки № 228, 229, 230 на собственной территории административно-делового центра круглосуточно;

одно машиноместо без фиксированного места парковки на собственной территории административно-делового центра в рабочие дни недели с 8.00 до 20.00.

2. Стоимость 1 (одного) машиноместа на среднем ярусе составляет 7 355-00 (Семь тысяч триста пятьдесят пять) рублей 00 копеек в месяц, плюс налог на добавленную стоимость по ставке, установленной законами Российской Федерации;

Стоимость 1 (одного) машиноместа без фиксированного места парковки в рабочие дни недели с 8.00 до 20.00 составляет 4 910-00 (Четыре тысячи девятьсот десять) рублей 00 копеек в месяц, плюс налог на добавленную стоимость по ставке, установленной законами Российской Федерации.

Общая стоимость услуги составляет 26 975-00 (Двадцать шесть тысяч девятьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек в месяц, плюс налог на добавленную стоимость по ставке, установленной законами Российской Федерации

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания и действует до окончания договора.

От Арендодателя:

Генеральный директор
ООО «Сокол»


А. Б. Боярский



От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Норма-Пак»


О. В. Марков



