ДОГОВОР N 11/19-АР
аренды нежилого помещения (площадей в здании),
находящегося в собственности Арендодателя

г. Санкт-Петербург, г.Колпино « 01« ноября 2019 г.

ООО «Колпин-вод-строй», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Арбитражного Управляющего **Кузнецова Виталия Юрьевича**, и **ООО «Мороз-Строй»,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора **Морозовой Татьяны Николаевны,** действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду выделенные площади в нежилом помещение по адресу: **Санкт-Петербург, Колпино, Вознесенское шоссе, д. 34, литер А,** общей площадью **110,00 м^2** принадлежащем Арендодателю на праве частной собственности, свидетельство о государственной регистрации права № 78-А 3 174202 от 23 ноября 2013 года, в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию.

1.2. Помещения будут использоваться под: офис.

2.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Производить капитальный ремонт за свой счет.

2.1.2. В случае аварии, на инженерных сетях, немедленно принимать все необходимые меры по локализации и устранению её последствий.

2.1.3. Передать Арендатору помещения (площади) по акту приема-передачи.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать арендуемую площадь исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

2.2.2. Содержать арендуемые помещения (площади) в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

2.2.3. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического, прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.2.4. Не проводить реконструкции арендуемых площадей, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения проводить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.5. Если арендуемые помещения в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет собственных средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.
2.2.6. В случае повреждения косметической отделки помещений произвести ремонт за свой счет.
2.2.7. При расторжении договора аренды демонтировать принадлежащее арендатору оборудование и произвести косметический ремонт арендуемых площадей за свой счёт.
2.3. Арендуемые помещения (площади) могут сдаваться в субаренду Арендатором без согласия Арендодателя на основании данного договора.
2.4. Арендатор несет ответственность за сохранность коммуникаций (электросеть, отопление, водоснабжение) с момента фактической передачи помещения по акту, кроме случаев повреждения коммуникаций в период испытаний, проводимых Арендодателем.
2.5. Проводить эксплуатационное обслуживание. Арендуемого помещения инженерных систем: отопления, водоснабжения, канализации, электропитания, противопожарной защиты и сигнализации.
2.6. Производить оплату за коммунальные услуги и энергоснабжающим организациям.
2.7. Обеспечить вывоз твёрдых бытовых отходов.
2.8. Производить оплату топлива для котельной.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Арендная плата устанавливается из расчета 270,00 (двести семьдесят рублей 00 коп.) за 1-н (один) $м^2$ (помещения 1-го этажа и 2-го этажа) в месяц, при условии оплаты коммунальных платежей и других затрат на содержание и эксплуатацию здания.
3.2. Арендатор своевременно производит арендные платежи согласно выставленному счету.
3.3. Платежи производятся за текущий месяц до 5-го (пятого) числа текущего месяца.
3.4. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,1% в день.
3.5. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора деньги за оставшиеся неиспользованными дни аренды Арендодателем не возвращаются, и Арендатор обязан оплатить неустойку Арендодателю за три месяца вперед следующих за оплаченным периодом.
3.6. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя деньги за оставшиеся неиспользованные дни аренды возвращаются Арендатору и Арендодатель обязан оплатить неустойку Арендатору за три месяца вперед за оплаченным периодом.
3.7. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без

разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Срок аренды устанавливается с момента передачи помещения по акту приема-передачи по **« 01 » октября 2020 г.**

4.1.1. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора.

4.1.2. За два месяца до истечения срока аренды Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора.

4.1.3. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока Договора, так и при досрочном освобождении и сдать помещение по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

4.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение действия допускаются по соглашению сторон, за исключением случая, указанного в п.4.3.3. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор – выселению, при этом ответственность Арендодателя перед Арендатором по пункту 3.6 не наступает:

4.3.1. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с Договором аренды.

4.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

4.3.3. Если Арендатор не производит Арендные платежи согласно выставленному счету более 60 календарных дней, учитывая сроки указанные в договоре. В этом случае арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор.

4.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора, при этом ответственность Арендатора перед Арендодателем по пункту 3.5 не наступает:

4.4.1. Если Арендодатель не производит вменяемого ему капитального ремонта помещения.

4.4.2. Если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в аварийном состоянии, негодном для использования.

4.5. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

4.6. Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров.

4.7. При не достижении согласия, неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего Договора одной из сторон Договор может быть расторгнут в арбитражном суде в установленном законом порядке.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон

6. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Колпин-вод-строй»

196655, Санкт-Петербург, Колпино, Вознесенское шоссе, д.34.лит.А
ИНН 7817031785 КПП 783601001
р/с 40702810014380000196
в Филиале № 7806 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810240300000707
БИК 044030707
ОГРН 1027808756910

Арбитражный Управляющий

_____ **Кузнецов В.Ю.**

.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Мороз-Строй»

196655, Санкт-Петербург, Колпино, Вознесенское шоссе, д.34.лит.А, пом № 4
ИНН 7817082243 ;КПП 781701001
р/с 40702810090150000724
в ПАО « Банк» «Санкт- Петербург»
Дополнительный офис « Колпинский»
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790
ОКПО 32093606
ОГРН 1187847212266

Директор

_____ **МорозоваТ.Н.**

М.П.

АКТ

Приема-передачи нежилого помещения

По договору нежилого помещения № 11/19-АР от 01.11.2019г.

Мы, нижеподписавшиеся, ООО « Колпин-вод-строй», именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице Арбитражного Управляющего Кузнецова В.Ю. и директор ООО «Мороз-Строй» Морозова Т.Н. , именуемый в дальнейшем « Арендатор», с другой стороны, составили настоящий АКТ в том, что в соответствии с договором аренды нежилого помещения Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение общей площадью 110 кв. м по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Вознесенское шоссе, дом 34, лит А.

На момент подписания настоящего АКТА в результате осмотра стороны зафиксировали следующее техническое состояние помещения:

1.В помещении имеются теплотехническое, электротехническое оборудование в исправном состоянии;
2.Состояние остекления оконных проемов, состояние пола, стен, потолка без дефектов, пригодное для использования.

Обязательства сторон по договору в части приема-передачи помещения исполнены.
Претензии по состоянию помещения у АРЕНДАТОРА отсутствуют.

Арендодатель
Арбитражный Управляющий

Кузнецов В.Ю..

Арендатор
Директор

Морозова Т.Н.