

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы
Регистрационный округ № 01/04
Произведена государственная регистрация сделки
« 26.03.2004 » года
№ регистрации 77-01/04-010/2003-60
Регистратор Симонов С. Ю. № 005
Подпись _____

ДОГОВОР АРЕНДЫ №1

г.Москва

01 октября 2003г.

Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛВИ", именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Генерального директора ИВЛЕВА В.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Автономная некоммерческая организация Центр обучения "АВТО-АСС77", именуемая в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора АВАГЯН А.Н., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение №3, состоящее из комнат 1-го этажа №№ 1,2,3,4,5,6,7 согласно паспорта БТИ №2799/9 от 14 ноября 2003 года общей площадью 80,2 (восемьдесят целых и два десятых) кв.метра, расположенное по адресу: 125480.г.Москва, ул. Героев-Панфиловцев дом 8, корпус 1.

1.2 Нежилое помещение, являющееся предметом Договора, находится в собственности Арендодателя, что подтверждается Свидетельством о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы № 11-11483 от 21.07.1998г. и не обременено правами третьих лиц.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1.Срок действия аренды устанавливается с 1 октября 2003г. по 1 октября 2008 г.

2.2 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

2.3 Договор подлежит государственной регистрации.

2.4 Если Арендатор продолжает пользоваться помещением после истечения срока действия Договора, при отсутствии возражений Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях.

2.5 Окончания срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ.

3.1 Передача помещения производится по акту приемки-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. Акт подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 10 дней с момента подписания Договора. Акт передачи помещения оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и заверяется сторонами.

3.2 При перезаключении Договора аренды на новый срок (переоформление Договора) акт приемки-передачи не составляется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1 Арендодатель (его уполномоченные представители) имеет право на вход в помещение с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий использования в соответствии с Договором и действующем законодательством.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1 До истечения 10 дней с момента подписания Договора предоставить Арендатору помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора по приемо-сдаточному акту. В акте должно быть указано техническое состояние помещения.

4.2.2 Обеспечить наличие в сдаваемом помещении одного телефонного номера.

4.3 Арендатор вправе:

4.3.1 Владеть и пользоваться арендованным помещением в соответствии со своей уставной деятельностью.

4.3.2 Производить перепланировку и вносить существенные улучшения (отделимые и неотделимые) арендованного помещения с согласия Арендодателя, представив заблаговременно в письменной форме цель и характер предстоящих улучшений.

4.4 Арендатор обязан:

4.4.1 Не использовать арендованное помещение в целях, противоречащих его уставной деятельности.

4.4.2 Своевременно и за счет собственных средств производить текущий и косметический ремонт сдаваемого объекта.

4.4.3 Поддерживать помещение в исправном санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств, или возмещает убытки, нанесенные Арендодателю в установленном законом порядке.

4.4.4 Своевременно вносить арендную плату в размере и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.4.5 Своевременно уведомлять Арендатора об использовании своего права в случае сдачи части помещения в субаренду, в порядке установленном законом.

4.4.6 Не передавать свои права и обязанности по Договору аренды другому лицу (перенаем), не предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог либо в уставной (складочный) капитал (паевой взнос) без предварительного полученного письменного согласия Арендодателя.

4.4.7 Обеспечивать беспрепятственный доступ специалистов для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций арендуемого помещения, связанного с общей эксплуатацией здания, а также представителей Арендодателя и органов исполнительной власти (административных органов) для проверки документации и контроля за использованием помещения.

4.4.8 Выполнять в арендованном помещении все требования Федерального законодательства, законов и нормативных актов г.Москвы в отношении:

- Градостроительной деятельности
- Охраны окружающей среды
- Санитарных норм
- Стандартов строительства
- Мероприятий по вопросам гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций.

4.4.9 Не позднее, чем за 1 месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием срока аренды, так и при досрочном освобождении.

4.4.10 Возврат Арендатором помещения в исправном состоянии производится по акту приемки-передачи.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

5.1 За указанное в п. 1.1 Договора помещение Арендатором ежемесячно не позднее 5 числа текущего месяца вносится арендная плата на расчетный счет Арендодателя по счету в размере 1400 (Одна тысяча четыреста) долларов США в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты без НДС. После оплаты выписывается Счет-фактура, а в конце месяца подписывается акт о выполнении договорных обязательств.

5.2 Арендная плата может быть пересмотрена досрочно по требованию Арендодателя в случае изменения реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость передаваемого помещения. Арендодатель должен предупредить Арендатора об изменении арендной платы не позднее, чем за один месяц.

5.3 В арендную плату входят коммунальные платежи, кроме:

- междугородних переговоров
- превышения лимита телефонных переговоров
- использования АОН и ФАКСа
- услуги по вывозу мусора

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1 При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные Договором сроки начисляется пени в размере 1% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.2 В случае неправильного оформления по вине Арендатора платежного поручения, оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить указанные в п.6.1 штрафные санкции.

6.3 Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, указанных в пункте 6.1.

6.4 Неисполнение Арендодателем условия, указанного в пункте 4.2.1 дает право Арендатору требовать возмещение реального ущерба и (в зависимости от волеизъявления Арендатора) истребования указанного в пункте 1.1 настоящего Договора помещения либо расторжение Договора.

6.5 Неисполнение Арендатором какой либо из обязанностей, предусмотренных пунктами 4.4.1-4.4.9, либо несвоевременное внесение арендной платы в течение 2-х месяцев является существенным изменением обстоятельств и помимо права Арендодателя требовать досрочного расторжения Договора, влечет обязанность Арендатора (не включая пункта 6.1) возместить Арендодателю все понесенные им убытки в соответствии с действующим законодательством.

7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1 Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

7.2 Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора в случае существенного изменения обстоятельств (пункт 6.5 Договора).

7.3 Арендатор вправе в любое время расторгнуть Договор в случаях:

7.3.1 Невыполнения Арендодателем обязанности по предоставлению помещения (пункт 4.2.1) Расторжение Договора производится в судебном порядке.

7.3.2 Утраты интереса к аренде помещения.

В этом случае расторжение Договора производится с учетом пункта 4.4.9 и без возмещения затрат (убытков) Арендатора, связанных с текущим ремонтом арендуемого помещения.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

8.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся наводнения, землетрясения, военные действия, забастовки, акты и действия государственных органов, и другие обстоятельства, которые будут признаны арбитражным судом чрезвычайными и непреодолимыми.

8.2 В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, Стороны должны совместно принять решение, которое позволяло бы продолжить действие настоящего Договора.

8.3 При наступлении указанных в пункте 8.1 обстоятельств каждая из сторон обязана в трехдневный срок известить о них в письменной форме другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможности исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору и возможный срок их исполнения.

8.4 При прекращении указанных в пункте 8.1 обстоятельств, каждая из сторон обязана в 3-х дневный срок известить об этом другую сторону в письменной форме. В извещении должен быть указан срок, в который предлагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

8.5 Если Сторона, которую постигнет форс-мажорные обстоятельства, не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, в том числе упущенную выгоду, причиненную не извещением или несвоевременным извещением.

8.6 В случаях, когда указанные в пункте 8.1 обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 6-ти месяцев либо при наступлении данных обстоятельств становится ясно, что их последствия будут действовать более этого срока. Стороны в возможно более короткий срок проведут переговоры с целью выработки взаимоприемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1 Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых помещений является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

9.2 Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора и в случаях, когда после его заключения законодательством РФ установлены правила, ухудшающие положение Арендатора.

9.3 Если какое-либо из положений настоящего Договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений.

9.4 Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах. По одному для каждой из Сторон и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав аренды, имеющих равную юридическую силу.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ.

ООО "ВЕЛВИ"
125480 Москва, ул. Героев-Панфиловцев,
д.8, кор.1.
ИНН 7703193550, КПП 773301001
Р/с 40702810738210102258
К/с 30101810400000000225
БИК 044525225, Краснопресненское
ОСБ 1569/01628, Сбербанк России
г. Москва

Ген. директор ООО "ВЕЛВИ"



АРЕНДАТОР

АНО Центр обучения "АВТО-АС77"
125459, г. Москва, Походный пр., д.24.
ИНН 7733125765, КПП 773301001
Р/с 40703810138170101037
К/с 30101810400000000225
БИК 044525225, Краснопресненское
ОСБ 1569/01628, Сбербанк России
г. Москва

Ген. директор АНО Центр обучения
"АВТО-АС77"



