

ДОГОВОР АРЕНДЫ N 1

г. Симферополь

«09» декабря 2024 г.

Индивидуальный предприниматель Муратов Руслан Рустамович, паспорт серии 39 14 № 634856 выдан отделом УФМС России по Республике Крым в Центральном районе г. Симферополя 31.08.2014 г. код 910-002 именуемое "Арендодатель", в лице Муратова Руслана Рустамовича, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью "Крымпрофсталь" (ООО «Крымпрофсталь»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Муратова Руслана Рустамовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование Здание, оборудованное соответствующей инженерной инфраструктурой, обеспечивающей надлежащее функционирование здания, далее по тексту - «Здание».
- 1.2. Здание и инфраструктура находятся по адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Глинки, 67В.
- 1.3. Кадастровые номер сдаваемых объектов 90:22:010215:1493; 90:22:010215:1389; 90:22:010215:2042; 90:22:010215:1386; 90:22:010215:1497.
- 1.4. Объекты принадлежат Арендодателю на праве собственности.
- 1.5. Арендатору Здания по настоящему Договору одновременно с передачей прав временного владения и пользования арендованным Зданием Арендодателем передаются права на временное пользование (на срок аренды Здания) на земельные участки, занимаемые этим зданием и необходимые для его использования в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

- 2.1. Здание предоставляется Арендатору с целью ведения хозяйственной деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ.
- 2.2. Арендатору запрещается без письменного согласования с Арендодателем изменять целевое назначение использования Здания, определенного в п. 2.1. данного Договора.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ

- 3.1. Здание, должно быть передано Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи.
- 3.2. Здание считается переданным с момента подписания уполномоченными представителями Сторон акта приема-передачи.
- 3.3. Возврат Здания при расторжении договора аренды либо окончании срока аренды происходит путем подписания уполномоченными представителями Сторон Акта возврата.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует включительно до 31.10.2025 г. года. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от исполнения своих обязательств в полном объеме и от ответственности за нарушение условий договора.
 - 4.1.1. Арендодатель обязан передать Здание по акту приема-передачи Арендатору.
- 4.2. Стороны имеют право досрочно расторгнуть данный Договор по соглашению Сторон.
- 4.3. Арендодатель не имеет право расторгнуть Договора в одностороннем порядке.
- 4.4. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. О желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за месяц до окончания действия Договора.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Арендная плата начисляется с даты принятия Здания Арендатором по акту приема-передачи и уплачивается по дату фактического возврата арендованного Здания от Арендатора Арендодателю. Размер ежемесячной арендной платы составляет 100000,00 (сто тысяч) рублей 00 копеек с НДС.
- 5.2. Арендная плата осуществляется не позднее 15-го числа каждого следующего месяца за отчетным, при этом плата производится за предыдущий месяц.
- 5.3. Перечисление арендной платы осуществляется в безналичном порядке банковским переводом на расчетный счет Арендодателя по реквизитам в соответствии с разделом 12 настоящего Договора или указанных в расчетно-платежных документах Арендодателя. Арендатор уплачивает НДФЛ с дохода Арендодателя.
- 5.4. Арендатор обязан заключать договоры, необходимые для предоставления коммунальных и прочих услуг, обеспечивающих надлежащую эксплуатацию Здания. Арендатор обязан производить оплату экологического сбора и вывоз ТБО (заключает договоры от своего имени) и др. Обязан получить разрешение на выбросы вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух в территориальном органе Росприроднадзора. При этом,

Арендатор имеет право самостоятельно заключать договоры с поставщиками данных услуг (ГУП РК «Крымэнерго», ООО «Сигма», ГУП РК «Вода Крыма» и др.), самостоятельно осуществлять оплату за коммунальные и другие услуги. Арендатор получает все разрешительные документы, необходимые для осуществления, предусмотренной Уставом и не запрещенной действующим законодательством, хозяйственной деятельности.

5.5. В случае обоснованного требования поставщиков услуг или контролирующих органов договоры на оказание услуг (выполнение работ), а также разрешительные документы могут быть оформлены на имя Арендодателя. В таком случае Арендатор компенсирует Арендодателю понесенные расходы. Указанные расходы Арендатор обязан ежемесячно, не позднее 5 - го числа месяца, следующего за отчетным, возместить на основании выставленных Арендодателем счетов.

5.6. В случае изменения размера арендной платы на конъюнктуре рынка аренды недвижимости, Стороны вправе изменять размер арендной платы по настоящему Договору путем заключения и подписания Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.7. Арендодатель не вправе изменить размер арендной платы в одностороннем порядке.

5.8. Стороны определили, что Соглашения об изменении арендной платы считаются действительными с даты их подписания уполномоченными представителями Сторон и не подлежат обязательной государственной регистрации.

5.9. За период, прошедший между оплатой Арендатором арендных и иных платежей по данному Договору и предоставлением услуги Арендодателем, проценты за пользование Арендодателем денежными средствами в соответствии со ст. 317.1 ГК РФ не начисляются.

5.10. Под термином «рабочий день» Стороны понимают дни календарной недели с понедельника по пятницу, нерабочими днями являются суббота и воскресенье и установленные статьей 112 Трудового кодекса РФ праздничные дни, в том числе праздничные дни, перенесенные Правительством РФ на рабочие дни. При этом, если в настоящем Договоре и приложениях к нему прямо не указан термин «Рабочий день», применяется календарный день.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. Обеспечить беспрепятственное использование Арендатором Здания на условиях настоящего Договора;

6.1.2. Обеспечить персоналу Арендатора беспрепятственный вход в арендуемое Здание;

6.1.3. За свой счет проводить капитальный ремонт Здания и другие ремонтные работы, необходимые для поддержания Здания в технически исправном состоянии, соответствующем целям аренды.

6.2. Арендодатель имеет право:

6.2.1. Своевременно получать арендную плату;

6.2.2. Доступа в Здание для осуществления обычных осмотров с целью проверки состояния Здания;

6.2.3. В случае аварийной ситуации или срочной необходимости, связанной с угрозой для жизни, здоровья работников или имущества Арендодателя, получать беспрепятственный доступ в Здание с целью их устранения;

6.2.4. Арендодатель согласен на все (отделимые, неотделимые) улучшения, которые будет проводить Арендатор. Стороны определили, что «Неотделимые улучшения» – это улучшения, которые нельзя снять, демонтировать, разобрать без вреда для арендованного имущества (ст. 623 ГК РФ). Стоимость улучшений (отделимых, неотделимых) возмещению не подлежит (п. 3 ст. 623 ГК РФ). Арендатор имеет право начислять амортизацию на неотделимые улучшения исходя из сроков договора аренды (п. 20 ПБУ 6/01). Неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя и переходят к нему по окончании срока аренды.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

7.1 Арендатор обязан:

7.1.1. Нести полную ответственность за соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, санитарных норм и правил электробезопасности в ходе осуществления своей хозяйственной деятельности на территории Арендодателя; получать необходимые разрешения, предусмотренные действующим законодательством и нести полную ответственность перед контролирующими органами за их отсутствие;

7.1.2. За свой счет осуществлять эксплуатацию, текущий ремонт арендованного Здания, инженерных сетей, необходимый для осуществления хозяйственной деятельности. Беречь арендованное имущество, эксплуатировать, не допускать его ухудшения, кроме нормального физического износа, предотвращать его порчу или повреждение, придерживаться противопожарных правил, а также правил пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;

7.1.3. Своевременно и в полном объеме производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

7.1.4. Возмещать Арендодателю стоимость арендованного имущества в случае его уничтожения или порчи по вине Арендатора;

7.1.5. В случае окончания срока Договора или при его расторжении вернуть Здание Арендодателю в техническом состоянии не худшем, чем при приеме его в аренду с неотделимыми улучшениями, сделанными Арендатором. Стоимость улучшений Здания, которые нельзя отделить без причинения ему вреда, возмещению Арендатору не подлежит.

7.1.6. Содержать в чистоте и порядке Здание, переданное в аренду, а также прилегающую территорию и земельный участок, на котором расположено Здание.

7.1.7. Арендатор проинформирован о недопустимости нарушений миграционного законодательства и подписанием данного Договора обязуется соблюдать требования Федерального миграционного законодательства в части трудоустройства иностранных граждан.

7.2. Арендатор имеет право:

7.2.1. Пользоваться системами коммуникаций, которые находятся в Здании, а также площадями общего пользования;

7.2.2. Оборудовать и оформить Здание по своему усмотрению и за собственные средства, устанавливать сигнализацию и другие системы охраны;

7.2.3. Обозначать свое местонахождение в арендуемом Здании путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов на Здании.

7.2.4. Устанавливать замки на входные двери Здания.

7.2.5. Застраховать Здание в страховой компании по своему усмотрению и за свой счет.

7.2.6. Передавать Здание, часть Здания и/или инженерную инфраструктуру Здания по договорам субаренды без согласования с Арендодателем.

7.2.7. Размещать рекламные конструкции, стенды на фасаде Здания без согласования с Арендодателем.

7.2.8. Осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку и перепланировку Здания, не затрагивая несущие конструкции, с соблюдением всех норм, правил и требований действующего законодательства.

8. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДОДАТЕЛЮ ЗДАНИЯ

8.1. В день окончания срока действия Договора аренды, Арендатор обязан вернуть Арендодателю арендованное Здание по акту приема - передачи и осуществить подписание указанного Акта, в котором Стороны отмечают состояние Здания. Арендатор считается прекратившим владение и пользование Зданием с момента подписания обеими Сторонами акта приема - передачи Здания.

8.2. Не позднее срока, указанного в п. 4.1 настоящего Договора Арендатор обязан освободить Здание, арендуемое от своего имущества и подготовить его к передаче Арендодателю.

8.3. В случае если Арендатор не подписывает акт приема - передачи, указанный в пункте 8.1. настоящего Договора и в течение 5 (пяти) календарных дней с даты предоставления такого акта Арендодателем, Арендатор не возвращает указанный акт Арендодателю или если Арендатор отказывается принять (получить) для подписи такой акт возврата от Арендодателя, то такой акт считается подписанным Сторонами, а Объект аренды считается переданным от Арендатора назад Арендодателю в силу настоящего Договора на 6 (шестой) календарный день с даты предоставления такого акта Арендодателем Арендатору, или с даты отказа Арендатора от принятия (получения для подписи) такого акта возврата. При этом Стороны взаимно соглашаются, что подтверждением факта отказа Арендатора от принятия для подписи такого акта приема - передачи является письменный документ об отказе, составленный Арендодателем в момент такого отказа и подписанный не менее чем тремя представителями Арендодателя, или любые почтовые документы, подтверждающие отсутствие Арендатора и его полномочных представителей по адресу местонахождения Арендатора, указанному в настоящем Договоре, или любые почтовые документы, подтверждающие невозможность по какой-либо причине вручить почтовое отправление Арендодателю Арендатору по указанному адресу Арендатора.

8.4. Арендуемое Здание должно быть передано Арендодателю в том же состоянии, в котором оно было передано в аренду, с учетом нормального износа. Если Арендатор допустил ухудшение состояния арендованного имущества или его гибель, он должен возместить Арендодателю все убытки.

8.5. Если настоящий Договор будет расторгнут досрочно, то Арендатор должен освободить Здание и вернуть его Арендодателю по акту приема - передачи в течение 7 (семи) календарных дней со дня досрочного прекращения действия Договора.

8.6. Арендатор вправе оставить за собой произведенные им улучшения Здания, осуществленные за счет его собственных средств, если они могут быть отделены от Здания без причинения ему вреда. Осуществленные Арендатором неотделимые улучшения Здания являются собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. При отсутствии вины Арендодателя, Арендодатель не несет ответственности за причиненные убытки Арендатору вследствие аварии инженерных коммуникаций, которые содержатся (проложены) в Здании, предоставленном Арендатору или за его пределами.

9.2. Арендатор возмещает Арендодателю убытки, причиненные ненадлежащими эксплуатацией или ремонтом Здания. При ухудшении состояния или уничтожении Здания по вине Арендатора он возмещает Арендодателю убытки в размере восстановительного ремонта Здания или в размере полной его стоимости.

9.3. Спорные вопросы по настоящему договору рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АМОРТИЗАЦИОННЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ

10.1. Амортизационные платежи насчитывает Арендодатель как собственник арендованного имущества.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для

Арендатор _____

Арендодатель _____

каждой из Сторон.

11.2. В случаях, не предусмотренных данным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Настоящим договором Арендодатель выражает свое согласие на размещение любых рекламных конструкций, стендов на фасаде здания размещение которых не противоречит законодательству российской Федерации.

11.4. Все разногласия и споры по настоящему Договору или связанные с его исполнением, нарушением, прекращением или недействительностью, разрешаются Сторонами путем переговоров. Если решение спора путем переговоров невозможно, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Республики Крым.

11.5. Все изменения настоящего Договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении представителями Сторон в каждом отдельном случае.

11.6. Если какое-либо из положений или условий Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным, противозаконным или не имеющим юридической силы по какой-либо причине согласно решению суда или каким-либо иным образом, то недействительность или неприменимость данного положения не повлияют и не изменят действительности остальных условий и положений Договора, и Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных положений действительными положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений Договора.

11.7. Если любая из Сторон меняет организационно-правовую форму и/или наименование, это не будет влиять на действительность настоящего Договора. Все положения Договора сохраняют действительность для соответствующего правопреемника Стороны.

12. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

ООО «КРЫМПРОФСТАЛЬ»

Адрес: 295023, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Лазурная, 21/17.

Для корреспонденции: 295022, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Глинки, 67 В

ИНН/КПП 9102185484/910201001

ОГРН 1159102096449

р/с 4070281074138000631 в РНКБ Банк (ПАО)

к/с 30101810335100000607

БИК 043510607

E-mail: fin.dir@kps82.ru



Р.Р.Муратов

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Индивидуальный предприниматель Муратов

Руслан Рустамович

ОГРИП: 324911200111791

ИНН: 910224032810

паспорт серии 39 14 № 634856

выдан отделом УФМС России

по Республике Крым

в Центральном районе

г. Симферополя 31.08.2014 г. код 910-002

Банковские реквизиты:

р/с 40802810300007466845

к/с 30101810145250000974

Банк АО "ТБанк"

БИК 044525974



Р.Р.Муратов

Арендатор

Арендодатель

**АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
№ 1 от 09 декабря 2024 года**

г. Симферополь

09 декабря 2024 года

Индивидуальный предприниматель Муратов Руслан Рустамович, паспорт серии 39 14 № 634856 выдан отделом УФМС России по Республике Крым в Центральном районе г. Симферополя 31.08.2014 г. код 910-002 именуемое "Арендодатель", в лице Муратова Руслана Рустамовича, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью "Крымпрофсталь"** (ООО «Крымпрофсталь»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Муратова Руслана Рустамовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", подписали настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем

В соответствии с пунктом 3.1. Договора Аренды № 1 от 09 декабря 2024 года Стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование Здание находящееся по адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Глилки, 67В.
2. Кадастровые номер сдаваемых объектов 90:22:010215:1493; 90:22:010215:1389; 90:22:010215:2042; 90:22:010215:1386; 90:22:010215:1497.
3. Представители Сторон осмотрели Здание которое передается в аренду и достигли соглашения, что оно пригодно для его использования, согласно целевого назначения, в соответствии с п. 2.1. Договора. Инфраструктура здания находится в удовлетворительном состоянии.
4. Претензий и замечаний в отношении Здания и инфраструктуры, порядка передачи от Сторон не поступило.
5. Акт подписан в двух оригинальных экземплярах, которые имеют одинаковую силу, по одному для каждой из Сторон Договора.

ПРИНЯЛ:

**От Арендатора
Директор**



В.Р.Муратов

СДАЛ:

От Арендодателя



В.Р.Муратов

Арендатор _____

Арендодатель _____