

Договор аренды  
нежилого помещения № 42

г. Егорьевск  
Московская область

23 декабря 2024 года

**Индивидуальный предприниматель Карасева Татьяна Борисовна**, действующая на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №002259639, ОГРНИП 304501128800202, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» и **Общество с ограниченной ответственностью «ХЬЮМАН»**, в лице Генерального директора Брюзгина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», а совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование без права выкупа, нежилые помещения общей площадью **127,00 (сто двадцать семь) кв.м**, расположенные по адресу: Московская область, г.о. Егорьевск, г. Егорьевск, ул. Профсоюзная, д. 25, этаж- первый, а именно:

- нежилое помещение №20 общей площадью 46,1 кв.м;
- нежилое помещение №21, общей площадью 69,6 кв.м;
- часть нежилого помещения №22 площадью 11,3 кв.м;

1.2. Помещение, передаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Сведениями из Единого государственного реестра недвижимости от 07.11.2023 за номерами: № 3538400752, 3538390042, 3538406193.

1.3. Срок действия договора аренды устанавливается 5 лет.

1.4. Передаваемое по Договору Помещение, на момент подписания Договора свободно от всех прав третьих лиц на него, предметом спора не является, под арестом не состоит.

1.5. Помещение будет использоваться Арендатором в целях **осуществления медицинской деятельности, размещения медицинской организации.**

1.6. Помещение передается по Акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

1.7. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с момента передачи помещения по акту приема-передачи.

**2. Права и обязанности сторон.**

**2.1. Арендатор обязуется:**

2.1.1. Использовать помещение исключительно по его прямому назначению, в соответствии с настоящим договором.

2.1.2. Содержать помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность. На всей территории Арендодателя, включая арендованные помещения, неукоснительно соблюдать правила охраны труда, техники безопасности, противопожарной безопасности, выполнять требования санитарных норм и иных норм и правил, установленных действующим законодательством. Обеспечение арендованных помещений первичными средствами пожаротушения – обязанность Арендатора. Поддержание составных частей Помещения (пол, внутренние стены, внутренняя часть окон и подоконников, внутренняя часть прозрачной фасадной перегородки, потолок) в надлежащем гигиеническом состоянии является обязанностью Арендатора.

2.1.3. Производить текущий ремонт помещения за счет собственных средств.

2.1.4. Не производить никаких перестроек в помещении без письменного разрешения Арендодателя. При перепланировке и изменении конструкций, как ограждающих, так и несущих – представлять эскизный проект на согласование Арендодателю. Предоставлять Арендодателю сертификаты качества на материалы, также акты на скрытые работы по типовой форме. Перепланировка осуществляется силами и средствами Арендатора.

2.1.5. Передать Арендодателю по истечении срока договора, а также при досрочном его расторжении, безвозмездно все произведенные в арендуемом помещении перестройки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещения и неотделимые без вреда для конструкции.

2.1.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю и самостоятельно принять меры для минимизации последствий аварии.

2.1.7. В случае аварий внутренних тепло-, энерго-, и других сетей по вине Арендатора принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий самостоятельно и за свой счет. В случае аварий внутренних тепло-, энерго-, и других сетей по вине третьих лиц принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий самостоятельно. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам по вине Арендатора, несет Арендатор.

2.1.8. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, либо в состояние, требующее срочного косметического ремонта, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств, или возмещает в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.3.9. Не использовать территорию Арендодателя и примыкающие к ней территории города для свалки или складирования бытового мусора и отходов, своевременно удалять их своими силами в места, отведенные Арендодателем. Обязанность по вывозу мусора возложена на Арендатора.

2.3.10. По окончании срока действия Договора и при выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового Договора на следующий срок.

2.3.11. Ответственность за страхование своего имущества, расположенного в арендуемом помещении, несет Арендатор.

2.3.12. В случае наличия в арендуемом помещении запасного выхода не загромождать своим имуществом подходы к нему.

2.3.13. Арендатор не имеет право использовать в арендуемом помещении труд иностранных граждан и лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу.

2.3.14. Любые штрафные санкции, наложенные на арендодателя за неисполнение пункта 2.3.14. арендатором, подлежат возмещению за счет Арендатора.

#### **2.4. Арендодатель обязуется.**

2.4.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещение, предусмотренное настоящим Договором, в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды, назначению арендованного Помещения и его пригодности для коммерческой эксплуатации.

2.4.2. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения, занимаемого Арендатором, капитальный и текущий ремонт инженерных сетей и коммуникаций Помещения, согласно существующих норм, регламентирующих сроки проведения текущих и капитальных ремонтов нежилых помещений и их инженерного оборудования. В случае возникновения аварийных ситуаций, пожаров, произошедших не по вине Арендатора, Арендодатель обязан принимать все необходимые меры по устранению последствий.

2.4.3. Обеспечить сданное в аренду помещение тепло-, водо-, газо-, энергоснабжением, водоотведением.

2.4.4. В случае продажи имущества или изменения собственника, уведомить об этом Арендатора не позднее, чем за 30 дней до предполагаемого изменения.

#### **3. Размер платежей и расчёты.**

3.1. Стороны договорились, что арендная плата складывается из двух частей: постоянная часть и переменная часть.

3.2. Размер постоянной части арендной платы составляет **80 010,00 (Восемьдесят тысяч десять рублей 00 коп)** за один календарный месяц (НДС не облагается в связи с применением Упрощенной системы налогообложения). Платежи производятся путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, согласно выставленным счетам, не позднее 10-го (десятого) числа месяца, подлежащего оплате.

3.3. Переменная часть включает в себя затраты арендодателя на коммунальные услуги (общедомовые нужды, капитальный ремонт, электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение, обращение с ТКО и т. д.). Арендатор компенсирует расходы Арендодателя по фактически потреблённой Арендатором электроэнергией, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, на основании показателей приборов учета, установленных в арендуемом помещении, а также на основании счетов, выставленных Арендодателем. Арендодатель обязан подтвердить стоимость (тариф) коммунальных услуг (электроэнергии), оплачиваемых арендатором, путем предоставления копии счетов от коммунальных служб (Управляющей компании, МосОблЕИРЦ, АО «Мосэнергосбыт» и др.).

Арендатор ежемесячно производит оплату переменной части на основании выставленных Арендодателем счетов в течение 3 (трех) банковских дней с даты получения соответствующего счета. К счету на Переменную часть арендной платы прилагаются документы, обосновывающие ее размер (тариф).

3.4. Пересмотр Постоянной части арендной платы возможен не чаще одного раза в год на индекс (опубликованный) государственным органом статистики Московской области), но не менее 5%.

3.5. За нарушение сроков внесения арендной платы, предусмотренной Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора выплаты пени в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При оплате арендатором арендной платы в первую очередь производится оплата пеней за

просроченный платёж предыдущего месяца, а затем оплачивается аренда текущего месяца. Уплата пеней не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по Договору.

#### **4.Срок действия, порядок изменения и расторжения договора.**

4.1. Договор заключается сроком с **23 декабря 2024 года по 22 декабря 2029 года.**

4.2. За месяц до истечения срока действия договора аренды Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок действия договора.

4.3. Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю, не менее, чем за 2 месяца, о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока договора, так и при досрочном освобождении. В случае нарушения указанного срока по вине Арендатора, последний обязан оплатить Арендодателю неустойку, в размере месячной арендной платы. Арендатор сдаёт, а Арендодатель принимает помещение по передаточному акту, в котором отражает все возникшие изменения и недостатки, которые Арендатор должен устранить и привести арендуемое помещение в первоначальный вид, с учетом нормального износа или оплатить стоимость этих работ Арендодателю.

4.4. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в недельный срок.

4.5. Неуплата Арендатором в срок, установленный настоящим договором, любых платежей, равно как неисполнение Арендатором любых обязательств по договору (Ст.2), считается существенными нарушениями договора, и дают Арендодателю право на расторжение договора в одностороннем порядке путем направления Арендатору письменного уведомления о расторжении.

4.6. Все, не оговоренные настоящим договором, условия аренды, регулируются действующим Гражданским законодательством РФ.

#### **5. Дополнительные условия.**

5.1. В случае невыполнения Арендатором ст.2.3. настоящего договора, Арендодатель имеет право потребовать устранить имеющиеся нарушения. За повторное, в течение срока действия настоящего договора, нарушение, отказ или невыполнение Арендатором в установленный срок указанных нарушений, Арендодатель взыскивает с Арендатора штраф в размере до 5000 (Пять тысяч) рублей, и в соответствии со ст.450 Гражданского кодекса Российской Федерации имеет право на подготовку материалов для одностороннего отказа от договора.

5.2. В случае просрочки Арендатором арендных платежей более чем на 7 (Семь) календарных дней Арендодатель имеет право закрыть арендуемое помещение до полного погашения Арендатором арендной задолженности перед Арендодателем, включая штрафы и пени. Арендатор в этом случае не будет претендовать на какие-либо компенсации своей упущенной выгоды.

5.3. В случае чрезвычайного происшествия (пожар, землетрясение и т.п.) ответственные службы Арендодателя имеют право зайти (в случае невозможности прибытия представителя Арендатора) в арендованное помещение для принятия мер по ликвидации чрезвычайного происшествия. В этом случае Арендодатель не несет ответственности за сохранность товарно-материальных ценностей Арендатора.

5.4. Стороны примут все меры для того, чтобы споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, решались по взаимному согласию. В случае невозможности решения спора или преодоления разногласий путем переговоров, стороны передадут их на разрешение Арбитражного суда по месту нахождения ответчика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. В случае расторжения договора по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке ранее срока, указанного в п.п. 1.4 и 4.1 настоящего договора, Арендодатель возмещает во внесудебном порядке Арендатору понесенные им расходы на оформление лицензии на арендуемое помещение, а также расходы по приведению помещения в состояние, предназначенное для осуществление медицинской деятельности, в размере 1 800 000 (один миллион восемьсот тысяч) рублей, которые уплачиваются единовременно в течении 30 (тридцати) календарных дней, по письменному требованию Арендатора с момента подписания акта-приема возврата помещения.

5.6. В случае расторжения договора по инициативе Арендатора в одностороннем порядке ранее срока, указанного в п.п. 1.4 и 4.1 настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора штраф во внесудебном порядке в размере полной стоимости арендной платы за весь период действия договора без учета арендных каникул, соответствующий сумме 838 200 (восемьсот тридцать восемь тысяч двести) рублей, которые уплачиваются единовременно в течении 30 (тридцати) календарных дней, по письменному требованию Арендодателя с момента подписания акта-приема возврата помещения.

5.5. Стороны обязуются не разглашать условия настоящего договора, т.к. условия настоящего договора носят конфиденциальный характер.

## Юридические адреса сторон

### Арендодатель

ИП Карасева Татьяна Борисовна  
Юридический адрес: 140301, Московская область, г. Егорьевск, ул. Парковая, д. 25  
ИНН 501100637350  
р/с 40802810303790000421 Банк ВТБ (ПАО)  
к/с 30101810145250000411  
БИК 044525411  
Тел: 8 (49640) 2-16-16  
e-mail: karasevsvet@mail.ru

Индивидуальный  
Предприниматель



Т. Б. Карасева

### Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «ХЬЮМАН»  
Адрес: 140301, Московская область, г.о. Егорьевск, г. Егорьевск, ул. Профсоюзная, д. 25,  
ОГРН: 1235000165311  
ИНН: 5005075055  
КПП: 500501001  
р/счет 40702810410001672201  
БАНК : АО «ТБанк» г.Москва  
К/с: 301018101452500974  
БИК: 044525974  
Тел: 8(965)842-83-07  
e-mail: bruzgin1508@gmail.com

Генеральный директор



А.В.Брузгин