

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № СК-01/26-04

г. Москва

26 апреля 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Экономикс», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Кудрявцева Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны,
и **Общество с ограниченной ответственностью «Стройинновация»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Кавтаськина Михаила Андреевича, действующего на основании Устава с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**»,
заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

Термины и определения

В Договоре нижеследующие термины и определения, будучи использованы с большой буквы, имеют следующее значение:

«**Аренда**» означает временное владение и пользование Арендатором Помещением в соответствии и на условиях Договора.

«**Арендная Плата**» означает платежи Арендатора за Аренду Помещения, осуществляемые в размере и в порядке, установленных статьёй 5 Договора.

«**Арендуемая Площадь**» означает площадь Помещения, как она определена в пункте 1.1. Договора, используемую исключительно для расчетов по Договору.

«**Банковский День**» означает любой день, в который банки Арендодателя и Арендатора в Российской Федерации открыты для совершения расчетно-кассовых операций.

«**Дата заключения Договора**» означает дату подписания данного Договора.

«**Дата Исполнения**» означает день, в который обязательство фактически исполнено. Если факт исполнения фиксируется подписанием соответствующего документа, то Дата Исполнения означает дату подписания Сторонами такого документа, а в отношении денежного обязательства Дата Исполнения означает дату зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

«**Дата Начала Аренды**» означает дату подписания Передаточного Акта Помещений.

«**Дата Передачи**» означает дату подписания Передаточного Акта и фактической передачи Помещения.

«**Дата Подписания Договора**» означает дату подписания Договора Сторонами, указанную в преамбуле Договора, начиная с которой Стороны договорились исполнять обязанности, предусмотренные Договором.

«**Здание**» – часть помещений нежилого здания общей площадью 12 128,9 кв. м, кадастровый номер нежилого здания: 77:06:0003015:1033, расположенное по адресу: 117630, г. Москва, р-н Обручевский, ш. Старокалужское, д. 62.

«**Коммунальные Услуги**» означает услуги по снабжению Здания и Помещения электроэнергией, водоснабжением и теплом.

«**Места общего пользования**» означает все помещения Здания, предназначенные для общего пользования всех арендаторов, в том числе: входная группа, холлы, коридоры, эвакуационные коридоры, фойе, лестницы и лестничные площадки, санитарные помещения, а также вспомогательные помещения, имеющие техническое назначение, такие как: вентиляционные камеры и шахты, электрощитовые и иные помещения Здания, которые могут быть предназначены для общего использования более чем одним арендатором и посетителями Здания. Доступ в технические помещения имеют только уполномоченные сотрудники.

«**Неотделимые Улучшения**» означает результат работ в Помещении, имущество, оборудование и материалы, неотделимые без вреда для Помещения и/или без ухудшения внешнего вида и коммерческих (товарных) качеств Помещения, в том числе: монтаж (установка) конструктивных элементов, систем, сетей, Оборудования, принадлежностей, фурнитуры, относящихся к Зданию, которые не могут быть устранены (демонтированы) без ущерба Помещению, его конструктивным элементам и внешнему виду, и устранение которых потребует последующего выполнения строительно-монтажных и/или значительного объема отделочных работ в целях приведения Помещения в состояние, приемлемое для его использования; напольные покрытия (включая керамическую плитку, паркет, ламинат, ковровое покрытие и т.п.), настенные покрытия (включая

керамическую плитку, обои, стеновые панели и т.п.), потолочные конструкции (включая подвесные и натяжные потолки и конструкции и т.п.), инженерные системы и оборудование (включая системы отопления, центрального кондиционирования и вентиляции, системы пожаротушения и пожарной сигнализации, сантехническое оборудование, электропроводка и т.п.), оконные и дверные блоки и т.п.

«Обеспечительный взнос» означает сумму, внесённую Арендатором в качестве способа обеспечения исполнения обязательств (статья 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации), с целью обеспечения исполнения Арендатором его обязательств по Договору, включая: по оплате любых платежей по Договору, возмещению убытков, возмещению расходов на проведение текущего ремонта в Помещении, на возврат Арендодателю Помещения по окончании срока действия Договора, в том числе на освобождение Помещения от постороннего имущества, исполнение обязательств Арендатора по уплате неустоек и/или пеней и/или штрафов, предусмотренных Договором, по возмещению убытков, причиненных Арендодателю, по уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, по уплате Арендатором Арендодателю расходов и/или любых иных денежных сумм, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по Договору и/или в связи с Договором и/или в связи с расторжением Договора.

«Оборудование» означает инженерные системы и сети Здания, в том числе, системы электроснабжения, освещения, вентиляции, кондиционирования, отопления, водоотведения, контроля доступа, охранно-пожарной сигнализации, телекоммуникаций, пожаротушения, включая соответствующие машины, механизмы, трубопроводы, кабельную разводку, арматуру, датчики, оконечные устройства, устройства контроля, управления, индикации и оповещения, оборудование связи, сантехническое оборудование, за исключением систем телекоммуникации и компьютерной техники, а также вспомогательного для них оборудования.

«Отделимые Улучшения» означает любые улучшения, проводимые Арендатором в Помещении за исключением Неотделимых улучшений и Оборудования, в том числе монтаж систем, сетей, оборудования, декораций, принадлежностей, относящиеся к Помещению и не являющиеся частью Оборудования, которые могут быть устранены (демонтированы) без ущерба для Здания и Помещения.

«Парковочное место» - часть территории, прилегающей к Зданию предназначенная для размещения автомобилей для временной стоянки с 8:00 до 20:00 в Рабочие дни.

«Передачный Акт» означает акт приема-передачи и возврата Помещения.

«Помещение» означает помещения, арендуемые Арендатором в соответствии и на условиях Договора, определенные в статье 1 Договора и выделенные на копии поэтажного плана в Приложении 1 к Договору.

«Правила» означает правила, положения, режимы (пропускной и внутриобъектовый), установленные Договором, внутренними актами Арендодателя, которые Арендатор, в том числе его персонал, сотрудники, приглашенные лица, должны соблюдать в отношении Здания, в том числе, в отношении Помещения.

«Рабочий День» означает все дни за исключением выходных и нерабочих праздничных дней.

«Разрешенное Использование» означает целевое назначение Помещений и допустимую деятельность Арендатора в Помещении, а также соответствующее целевое назначение Мест общего пользования.

«Рубль» означает законное платежное средство Российской Федерации.

«Система начисления Арендной платы и возмещения Коммунальных услуг и Эксплуатационных услуг» означает состав платежей по Договору.

«Действие Договора» означает период (срок), указанный в п.2.1. Договора.

«Срок Аренды» означает срок, указанный в п.2.2. Договора.

«Сторона» означает всех, любого и каждого (в зависимости от контекста, если нет ссылки на прямое толкование) Арендодателя и/или Арендатора.

«Уведомление о Нарушении» означает письменное обращение одной Стороны к другой, информирующее последнюю о нарушении ею какого-либо обязательства по Договору, которое должно содержать указание на конкретное нарушение.

«Улучшения» означает либо Отделимые Улучшения, либо Неотделимые Улучшения, либо и то и другое вместе.

«Эксплуатационные Услуги» означает услуги по организации пропускного режима в Здании, прохождению государственной поверки приборов учета электрической энергии, наполнению систем водой, электроизмерительным работам и испытаниям электроустановок и обслуживанию инженерных коммуникаций.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью **23,4 (Двадцать три целых и четыре десятых) кв. м, этаж 3, помещение I, комната 74**, расположенное в Здании, являющееся частью помещения с кадастровым номером 77:06:0003015:4082 (далее – «**Помещение**»), а Арендатор принимает Помещение, и обязуется вносить арендную плату за предоставленное Помещение в размере, сроки и порядке установленные Договором. Помещение выделено на поэтажном плане (Приложение № 1 к Договору). Арендатор произвел осмотр Помещения при подписании Договора, произвёл замер площади Помещения, ознакомлен с его состоянием, в том числе с фактическим местоположением и фактической планировкой Помещения, а также с планировкой Помещения, указанной в документах кадастрового учёта и претензий в отношении состояния, площади, местонахождения и планировки Помещения не имеет. Подписывая настоящий Договор, Арендатор подтверждает, что Помещение пригодно для целей его использования по Разрешенному виду (п.1.2).

1.2. Разрешенный вид функционального назначения Помещения: **административное**.

1.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости №77:06:0003015:4082-77/051/2022-1 от 05.12.2022 г.

1.4. Здание обеспечивается следующими коммунальными услугами: электроэнергией, водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением.

1.5. Арендатор в период действия Договора имеет право пользоваться всеми Местами общего пользования, за исключением всех технических помещений, необходимых для обслуживания коммуникаций и инженерных сетей Здания. Арендатор обязан пользоваться Местами общего пользования только в соответствии с их целевым назначением.

2. Действие Договора. Срок Аренды

2.1. Договор считается заключенным с момента подписания его Сторонами и действует по 31 марта 2024 года включительно.

2.2. Срок аренды составляет период с даты подписания Сторонами Передаточного Акта Помещения до окончания действия Договора.

3. Порядок и сроки передачи Помещения. Возврат Помещения

3.1. Арендодатель передает Помещение Арендатору в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Договора, но не ранее оплаты Арендатором Обеспечительного взноса в полном объеме согласно п. 5.10. Договора, о чем Стороны составляют Передаточный Акт. Техническое состояние передаваемого в аренду Помещения и обеспечение его необходимым оборудованием отражается в Передаточном Акте Помещения.

3.2. При прекращении Договора, в том числе при его досрочном расторжении, Арендатор в дату окончания срока аренды (либо дату досрочного расторжения Договора) обязан вернуть Арендодателю Помещение свободным от персонала и имущества Арендатора, в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа, со всеми согласованными с Арендодателем неотделимыми улучшениями, по Передаточному Акту (с указанием в нем состояния Помещения).

3.3. Полномочные представители Сторон производят предварительный осмотр Помещения и составляют Акт осмотра Помещения не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до окончания действия Договора (или даты досрочного расторжения). В случае, если при осмотре Помещения будет обнаружено ухудшение состояния Помещения по сравнению с состоянием, указанным в п. 3.2. Договора, Стороны в Акте осмотра определяют перечень ремонтных и иных работ, которые необходимо выполнить в Помещении, для того, чтобы Помещение соответствовало состоянию, в котором оно должно быть возвращено Арендодателю в соответствии с п. 3.2. Договора, их стоимость и сроки выполнения, а также Стороны определяют Сторону Договора, которая будет устранять несоответствия или определяют распределение выполнения указанных действий между Сторонами Договора. При отказе Арендатора устранить недостатки/произвести текущий ремонт Помещения, Арендодатель имеет право засчитать стоимость расходов на устранение недостатков/проведение текущего ремонта из Обеспечительного взноса.

3.4. В случае если ухудшение состояния Помещения произошло в результате умысла или

неосторожности Арендатора, в том числе в результате произведенных Арендатором несогласованных перепланировок Помещения, Арендатор обязан привести Помещение в состояние, соответствующее согласованному с Арендодателем или компенсировать Арендодателю затраты на восстановление Помещения в такое состояние.

3.5. При возврате Помещения Арендатор обязан демонтировать все отделимые улучшения, которые могут быть произведены им в отношении Помещения или может по согласованию с Арендодателем оставить их отказавшись от права собственности на них, в этом случае Арендодатель вправе ими распорядиться по своему усмотрению.

3.6. В случае уклонения Арендатора от возврата Помещения и/или подписания Передаточного Акта по истечению Срока Аренды или досрочному расторжению Договора аренды, Арендодатель вправе прекратить доступ работников и представителей Арендатора в Помещение без уведомления об этом Арендатора и освободить Помещение от имущества Арендатора. В случае неявки уполномоченного лица Арендатора для подписания Акта возврата или необоснованного отказа Арендатора от подписания Акта возврата, Арендодатель вправе подписать Акт возврата в одностороннем порядке, что приравнивается в данном случае к подписанию Акта возврата обеими Сторонами.

3.7. Если Арендатор не освободит Помещение от своего имущества по истечению Срока аренды или досрочному расторжению Договора (включая любую мебель, индивидуальные вещи), прекратив фактическое пользование Помещением (оставив Помещение), то такие действия Арендатора будут рассматриваться в качестве действия, свидетельствующего о его утрате интереса к указанному имуществу, и в качестве отказа Арендатора от своего права собственности на такое имущество (в соответствии со статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации), и в таком случае Арендодатель будет иметь право на распоряжение таким имуществом (включая, помимо прочего, право на его демонтаж, удаление из Здания и утилизацию) без компенсации его стоимости Арендатору. Арендатор в таком случае обязуется компенсировать Арендодателю расходы Арендодателя на демонтаж, удаление из Здания и утилизацию такого имущества, а также на устранение следов его установки, и Арендодатель будет иметь право использовать Обеспечительный взнос на оплату таких расходов.

3.8. Передаточные Акты (акты приема-передачи и возврата) Помещения с момента подписания становятся неотъемлемыми частями Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Помещение Арендатору в порядке и сроки, указанные в п.3.1. Договора.

4.1.2. Не препятствовать прямо или косвенно пользованию Арендатором Помещением и пропуску в него работников Арендатора, лиц, сотрудничающих с Арендатором, и иных посетителей, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.

4.1.3. Устранять неисправности, аварии в сетях электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и иных обеспечивающих системах, поддерживающих Помещение в нормальном состоянии в случае, если такие неисправности и аварии произошли по вине Арендодателя.

4.1.4. Обеспечить исправность системы водоотведения (канализации), а также снабжение Здания Коммунальными услугами, необходимое для использования Помещения в целях, указанных в п.1.2 Договора.

4.1.5. В случае необходимости производить капитальный ремонт Помещения, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

4.1.6. В случае если ремонт Помещения, а также Мест общего пользования, обеспечивающих доступ к Помещению, требует освобождения Арендатором Помещения от его сотрудников и имущества, Арендодатель обязан предоставить по соглашению с Арендатором другое нежилое помещение в Здании, обладающее схожими характеристиками с арендуемым Помещением по площади, количеству кабинетов, разрешенному использованию и другим параметрам на тех же условиях, в т.ч. по оплате, до окончательного срока выселения Арендатора из Помещения.

4.1.7. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендодателя Договором и действующим законодательством РФ.

4.1.8. Незамедлительно предупреждать Арендатора о запланированных известных Арендодателю отключениях электричества, водоснабжения.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Принять Помещение по Передаточному Акту в порядке и сроки, указанные в п.3.1

Договора.

4.2.2. Использовать Помещение исключительно в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п.1.2. Договора.

4.2.3. Не использовать Помещение для каких-либо целей или осуществления какой-либо деятельности, которые являются незаконными, вызывающими шум (превышающий требования СНиП, СанПин и других нормативов), опасными или агрессивными, или которые могут доставить или причиняют вред, или наносят ущерб Арендодателю или любому другому лицу, а также представляют опасность для Помещения или Здания.

4.2.4. строго соблюдать Правила в Помещении, Здании и на Территории, ознакомление с которыми осуществляется уполномоченным представителем Арендатора под подпись с проставлением печати Арендатора. Арендатор не имеет права вносить и хранить в Помещении, Здании и на его Территории предметы и вещества, а также совершать действия, которые могут причинить ущерб Зданию, Помещению, имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда и пребывания в Здании, в том числе: легко воспламеняющиеся, взрывоопасные, ядовитые вещества, боеприпасы и оружие (за исключением разрешенных), включая их части, пользоваться звуко- и радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые, перегружать электрические и иные сети, превышая нагрузку в 2 (два) кВт, и обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своего персонала, посетителей, привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

4.2.5. Своевременно вносить Арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором.

4.2.6. Арендатор не имеет права самостоятельно без согласования с Арендодателем вносить изменения в инженерные системы Помещения и/или Здания (производить замену в электрических щитах, сборках, изменять схему электроснабжения, теплоснабжения, вентиляции и пр. в Помещении), а также осуществлять подключение, установку и эксплуатацию любых электротехнических устройств и сетей любого назначения;

4.2.7. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования или любом ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Помещению (и)или Зданию/частям Здания, незамедлительно сообщать об этом Арендодателю, и принять все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения (и) или Здания/частей Здания и/или нанесения иного вреда. В случае аварии в инженерных системах, возгорания в Помещениях, получения информации об угрозе жизни/здоровью людей (в т.ч. звонки или сообщения о минировании, иные аналогичные сообщения), немедленно оповестить представителя Арендодателя любым доступным способом и обеспечить эвакуацию людей из Помещений.

4.2.8. В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение сотрудников аварийно-технических служб и/или представителей Арендодателя. В целях реализации указанной обязанности Арендатора каждая из Сторон обязуется назначить контактное лицо (диспетчера), сообщить контактную информацию диспетчера другой Стороне, обеспечить телефонную связь с диспетчером круглосуточно, обеспечить явку своего уполномоченного представителя в Помещение в течение 2 (двух) часов с момента поступления информации о возникновении аварийной ситуации.

В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранять такие аварии и их последствия самостоятельно или при помощи привлечения специальных служб и за свой счет, а также возмещать Арендодателю убытки, возникшие в результате таких аварий.

4.2.9. При соблюдении норм действующего законодательства и по письменному согласованию с Арендодателем самостоятельно и за свой счет получать необходимые разрешения и согласования на оформление внешних витрин, рекламных щитов, кондиционеров, воздухопроводов, замены окон и прочих элементов фасада (включая покраску фасада), а также выполнять требования органов власти по содержанию фасада Здания.

4.2.10. Получить письменное согласие Арендодателя на размещение наружной вывески на Здании и указателей на прилегающем к нему земельном участке, при этом их согласование и получение необходимых разрешений органов власти осуществляется Арендатором самостоятельно за свой счет. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности за незаконное размещение вывесок и указателей Арендатора, последний обязуется компенсировать Арендодателю возникшие в связи с указанным обстоятельством убытки.

4.2.11. Поддерживать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, нормам по предотвращению чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения указанных норм

и их последствия. Арендатор обязан соблюдать в том числе правила техники безопасности, правила противопожарного надзора. В случае пожаров или иного другого происшествия, повлекшего гибель людей, порчу или утрату имущества ввиду нарушения Арендатором норм противопожарной безопасности, причиненные Арендодателю и третьим лицам убытки возмещаются Арендатором в полном объеме. В целях реализации указанной обязанности Арендатор обязуется назначить ответственного за электрохозяйство и пожарную безопасность сотрудника и предоставить Арендодателю его контактную информацию.

4.2.12. За свой счет в течение всего срока аренды производить дератизацию и дезинфекцию Помещения, текущий ремонт Помещения.

4.2.13. Не производить никаких перепланировок, переустройства и перепрофилирования Помещения без письменного согласования с Арендодателем на основании технического заключения/проекта, разработанного специализированной организацией по заказу Арендатора. Согласование с уполномоченными органами государственной и местной власти в соответствии с действующим в городе Москве порядком, осуществляется Арендатором самостоятельно и за его счет после получения письменного разрешения Арендодателя. Выполненные изменения, дополнения, улучшения Помещения Арендатор обязан зарегистрировать в уполномоченных органах государственной и местной власти своими силами и за свой счет и получить соответствующие документы.

4.2.14. Без письменного согласия Арендодателя не совершать каких-либо действий, которые могут затронуть конструкции или фасад Здания, а также не вносить изменения в инженерные системы Здания и Помещения, в том числе в системы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и др.

В случае выявления Арендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещения и/или Здания, Арендатор на этапе заказа технического заключения/проекта согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку проекта силами специализированной организации, представляет проект на утверждение Арендодателю, обеспечивает соблюдение норм безопасности и контроля в процессе проведения работ, по окончании работ – представляет Арендодателю разрешительную документацию.

4.2.15. Не ограничивать существующие проходы и дверные проемы Помещения и прилегающей площади без письменного согласия Арендодателя.

4.2.16. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и находящихся в нем материальных ценностей в соответствии с Правилами.

4.2.17. Не устанавливать охранных систем с выводом на пульт полиции без письменного согласования с Арендодателем.

4.2.18. Самостоятельно и за свой счет осуществлять санитарно-гигиенический уход за Помещением. Арендатор самостоятельно осуществляет вынос ТКО к месту складирования, установленному Арендодателем.

4.2.19. Обеспечить беспрепятственный допуск в Помещении представителям Арендодателя с целью контроля за использованием Арендатором Помещения при условии предварительного согласования Сторонами даты и времени прихода представителей Арендодателя.

4.2.20. Выполнять все обязанности, которые будут возлагаться на него законодательством РФ, а также требованиями уполномоченных государственных и местных органов власти и Арендодателя, вытекающими из Договора, касающимися Помещения и деятельности, которую Арендатор осуществляет в Помещении.

4.2.21. По истечении срока действия Договора, а также в случае досрочного прекращения Договора, освободить Помещение от своего имущества и персонала, и передать Помещение Арендодателю в порядке, предусмотренном разделом 3 и 8 Договора.

4.2.22. При подписании Договора предоставить Арендодателю заверенные копии своих учредительных и регистрационных документов (Устав, свидетельство о государственной регистрации юридического лица или первичный лист записи, свидетельство о постановке на учет в качестве налогоплательщика, свежую выписку из ЕГРЮЛ, решения участников о назначении исполнительного органа, приказ о вступлении в должность исполнительного органа, документы, подтверждающие соблюдение корпоративной процедуры одобрения сделки (если требуется)), а в случае внесения изменений или выдачи новых документов, представить Арендодателю заверенные копии документов, касающиеся данных изменений.

4.2.23. Нести ответственность за обеспечение пожарной безопасности в Помещении и за безопасную эксплуатацию электроустановки.

4.2.24. Соблюдать нормы экологической безопасности и нести полную ответственность за их нарушение в соответствии с законодательством РФ об охране окружающей среды; при необходимости самостоятельно согласовывать условия использования Помещения с компетентными государственными органами, органами местного самоуправления и иными организациями и учреждениями в соответствии с действующим законодательством РФ, поставив в известность о таком согласовании Арендодателя.

4.2.25. В любое время обеспечить Арендодателю или уполномоченным им лицам свободный доступ в Помещение для производства осмотра, проверки технического состояния, профилактического ремонта инженерных систем и коммуникаций в Помещение, в том числе для устранения аварий (в случаях необходимости).

4.2.26. Нести ответственность за ущерб, нанесенный Арендатором, его работниками, контрагентами имуществу Арендодателя, других арендаторов Здания Арендатором, его субарендаторами, сотрудниками и/или посетителями.

4.2.27. В случае привлечения Арендатором (подрядчиком Арендатора) иностранных работников и/или выполнения в Помещениях работ/оказания услуг по соглашению с Арендатором (с подрядчиком Арендатора) третьими лицами, являющимися иностранными гражданами или лицами без гражданства, обеспечить наличие всех необходимых документов для привлечения и использования иностранных работников, а также для осуществления трудовой деятельности иностранными гражданами и лицами без гражданства на территории Российской Федерации, и нести в связи с этим ответственность (включая ответственность за нарушение миграционного законодательства). В случае если нарушение Арендатором (подрядчиком Арендатора) миграционного законодательства и вышеуказанных обязательств повлечет применение к Арендодателю санкций согласно Кодексу об административных правонарушениях Российской Федерации или иным нормативно правовым актам, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю в полном объеме сумму наложенных штрафов в срок, не превышающий 5 (пять) банковских дней с даты получения счета, а в случае административного приостановления деятельности Арендатор обязуется в полном объеме возместить Арендодателю убытки, включая реальный ущерб и упущенную выгоду, за весь период приостановления деятельности и любые финансовые потери, вызванные таким приостановлением деятельности, в срок не более 5 (пяти) банковских дней с даты получения счета, в противном случае Арендодатель вправе засчитать такие суммы из Обеспечительного взноса.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Инспектировать Помещение на предмет его состояния и целевого использования в присутствии представителей Арендатора и во время, согласованное с Арендатором. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

4.3.2. Требовать своевременного внесения Арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.

4.3.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора, вследствие допущенных им нарушений Правил эксплуатации Помещения, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.

4.3.4. В любое время проводить проверку (ревизию) технического состояния Помещения, инженерных систем и коммуникаций в Помещениях, проверять исполнение Арендатором иных обязанностей по содержанию Помещения, Оборудования, в иных целях. В этих целях Арендодатель вправе входить в Помещения после предварительного уведомления Арендатора устно или по электронной почте, не нарушая при этом текущую работу Арендатора.

4.3.5. По своему усмотрению производить ремонт, перепланировку, переустройство и перепрофилирование Здания, Мест общего пользования и Помещения и вносить изменения в инженерные системы и Оборудование.

При выполнении таких работ Арендодатель обеспечивает приемлемый для Арендатора доступ в Помещение, а также такие условия выполнения работ, которые бы не оказывали существенного влияния на ведение Арендатором своей деятельности или на использование им Помещения.

4.3.6. Свободно и постоянно пользоваться любыми из стоков, канализационных коллекторов, труб, трубопроводов, водотоков, протоков, проводов и кабелей и иным проводящим оборудованием и всеми соединениями для поступления электричества, газа, воды, канализационных стоков или средств коммуникаций, предусмотренных для Помещения, вместе с правом подключения к таковым.

4.3.7. Входить в Помещение в любое время при возникновении любых аварийных ситуаций, в том числе и в отсутствие представителя Арендатора в тех случаях, когда в нарушение п.4.2.8 Договора Арендатор не обеспечил своевременную явку своего представителя в Помещение.

4.3.8. В течение последнего месяца срока действия Договора Арендодатель вправе показывать Помещение потенциальным арендаторам в согласованное с Арендатором время. Визиты Арендодателя не должны оказывать существенного влияния на ведение Арендатором своей деятельности или на использование им Помещения.

4.3.9. Арендодатель не несет ответственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, водоснабжения и водоотведения, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, либо по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая его программное обеспечение.

4.3.10. Арендодатель имеет право применять к Арендатору меры оперативного воздействия, включая прекращение предоставления всех или части Эксплуатационных услуг, Коммунальных услуг, приостановление допуска в Помещение Арендатора и его посетителей, в случае нарушения Арендатором:

- противопожарных и/или санитарных и/или иных норм (в том числе, предусмотренных в пп. 4.2.11 Договора);
- просрочки Арендатором осуществления платежей, предусмотренных Договором, на срок более чем 10 (десять) рабочих дней.

Такое приостановление предоставления услуг/допуска в Помещение не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия и не является основанием для снижения размера Арендной платы за период применения к Арендатору подобных мер.

Исполнение обязательств Арендодателя по предоставлению доступа в Помещения и оказанию услуг является встречным и обусловлено своевременным внесением Арендатором Арендной Платы и иных платежей в полном объеме в соответствии с условиями Договора.

Арендодатель вправе применять меры оперативного воздействия без предварительного предупреждения об этом Арендатора. Возобновление предоставления перечисленных выше услуг/допуска в Помещение производится Арендодателем не позднее дня, следующего за днем исполнения Арендатором обязательств, явившихся основанием для применения таких мер. Арендодатель не несет ответственности за возможные убытки, возникшие у Арендатора и/или его субарендаторов, сотрудников, посетителей, контрагентов в результате применения мер оперативного воздействия в случаях и порядке, указанных в настоящем пункте. Арендатор не вправе требовать уменьшения размера оплаты Арендной платы за период прекращения предоставления Арендодателем всех или части услуг/приостановлению допуска по основанию, установленному настоящим пунктом.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. Пользоваться Помещением на условиях Договора.

4.4.2. Устанавливать дополнительные средства охраны Помещения только с письменного согласия Арендодателя.

4.4.3. Производить Отделимые Улучшения, соответствующие требованиям, предъявляемым к данному Помещению, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования.

4.4.4. При условии письменного согласования Арендодателя производить Неотделимые Улучшения, соответствующие требованиям, предъявляемым к данному Помещению, Право собственности на Неотделимые Улучшения принадлежит Арендодателю, и затраты на производство таких Улучшений Арендатору не возмещаются.

4.5. Никакое получение Арендодателем платежей от Арендатора или лица, действующего от имени Арендатора, после прекращения Аренды или расторжения Договора:

- а) не восстанавливает права Арендатора и не продлевает Срок Аренды;
- б) не будет влиять ни на какое уведомление или требование, сделанное Арендатору в этой связи;
- в) не будет расцениваться как отказ Арендодателя от права на получение Арендной Платы, платы за предоставленные Коммунальные Услуги, неустойки, штрафа, любого другого возмещения, подлежащих выплате;

г) не будет расцениваться как отказ Арендодателя от права требования освобождения Помещения.

4.6. Арендатору не разрешается совершать следующие действия: передавать Помещение в субаренду (перенайм) без соответствующего разрешения Арендодателя, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, предоставлять Помещение в безвозмездное

пользование, а также передавать право аренды в залог и вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение прав третьих лиц в отношении Помещения в соответствии с действующим законодательством.

5. Платежи и порядок расчетов по Договору. Обеспечительный взнос

5.1. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю за пользование Помещением Арендную Плату. Арендная Плата за каждый месяц аренды Помещения устанавливается в размере **41 535,00 (Сорок одна тысяча пятьсот тридцать пять 00/100) рублей**, в том числе НДС 20 % **6 922,50 (Шесть тысяч девятьсот двадцать два 50/100) рубля**. Арендная плата устанавливается исходя из арендной ставки за один квадратный метр в год равной **21 300,00 (Двадцать одна тысяча триста 00/100) рублей**, в том числе НДС 20 %.

Арендная Плата включает в себя плату за пользование Помещением, Местами общего пользования, теплоснабжение. В Арендную плату не входит возмещение расходов Арендодателя за потребленную Арендатором электроэнергию, которые подлежат возмещению Арендатором дополнительно в порядке, предусмотренном п. 5.5.2 Договора.

В случае изменения системы налогообложения, применяемой Арендодателем, размер Арендной платы, предусмотренный настоящим пунктом, уменьшению на сумму НДС не подлежит. В случае перехода Арендодателя на систему налогообложения, не предусматривающую уплату им НДС, Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор с предварительным уведомлением о расторжении за 30 (Тридцать) календарных дней при условии уплаты Арендатором штрафа в размере Обеспечительного взноса.

В случае проведения кадастровых работ в отношении Помещения, в результате которых площадь Помещения изменится, Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить площадь переданного в аренду Помещения путем направления уведомления об изменении площади переданного в аренду Помещения и его границ. В указанном случае размер Арендной платы рассчитывается исходя из ставки Арендной платы за один квадратный метр в год, установленной п.5.1. настоящего Договора. В течение 5 (пяти) дней с момента получения Арендатором уведомления об изменении площади переданного в аренду Помещения Арендатор обязуется подписать дополнительное соглашение об изменении площади переданного в аренду Помещения и размера Арендной платы либо расторгнуть настоящий Договор с предварительным уведомлением о расторжении за 30 (Тридцать) календарных дней.

Арендодатель вправе изменить Систему начисления Арендной платы и возмещения Коммунальных услуг и Эксплуатационных услуг в любой момент в течение срока действия настоящего Договора, направив Арендатору уведомление о таком изменении. Стороны в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления Арендодателем Арендатору уведомления, указанного в настоящем пункте, должны подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором обязаны предусмотреть порядок и условия компенсации Коммунальных услуг и Эксплуатационных услуг, а также систему начисления Арендной платы. В случае не подписания Сторонами Дополнительного соглашения, указанного в настоящем абзаце, Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления указанного в настоящем абзаце уведомления Арендатору, с соблюдением условий, предусмотренных разделом 8 Договора, при этом штраф в размере Обеспечительного взноса Арендатором не уплачивается.

5.2. Размер Арендной платы может быть изменен в сторону увеличения по письменному требованию Арендодателя, но не чаще одного раза за период действия Договора не более чем на 15 (пятнадцать) процентов. В случае несогласия Арендатора с увеличением Арендной платы Договор считается расторгнутым с момента предъявления Арендатором уведомления о несогласии с увеличением Арендной платы или иного срока, указанного в таком уведомлении Арендатора.

5.3. Арендодатель обязан предупредить об изменении Арендной платы Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты изменения. Стороны могут подписать дополнительное соглашение об изменении размера Арендной платы не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента предупреждения Арендатора о таком изменении. При неподписании Арендатором такого соглашения условие о размере Арендной Платы считается согласованным Сторонами и вступившим в силу по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору.

5.4. Своевременная оплата осуществляется Арендатором на основании Договора или выставляемых Арендодателем счетов. Арендатор принимает на себя обязательство по оплате, начиная с момента подписания Передаточного Акта Помещения, за исключением обязательства по оплате

Обеспечительного взноса.

5.5. Порядок внесения платежей:

5.5.1. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно авансовым платежом до 5 (Пятого) числа месяца, подлежащего оплате, в размере, предусмотренном п. 5.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, без выставления Арендодателем соответствующих счетов.

5.5.2. Возмещение расходов Арендодателя за потребленные Арендатором Коммунальные услуги, указанные во втором абзаце п. 5.1. производится Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Арендодателя. Размер возмещаемых расходов на Коммунальные услуги определяется по тарифам ресурсоснабжающих организаций на основании показаний приборов учета.

5.5.3. Арендная Плата за первый месяц аренды вносится Арендатором не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты с даты подписания Сторонами Передаточного Акта Помещения.

5.5.4. Обязательство по внесению Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.6. В платежных поручениях Арендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платеж производится по нескольким счетам, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством. Если Арендатор не указал назначение платежа или разбивку сумм, Арендодатель имеет право по своему усмотрению распределить полученные денежные средства по исполнению обязательств Арендатора. Оплата, произведенная по обязательствам Арендатора третьим лицом (таким лицом может быть только юридическое лицо или индивидуальный предприниматель), если в платежном поручении не будет указано, что платеж производится за Арендатора (его однозначное наименование), и не будет указано назначение платежа, как это оговорено выше, может быть не принята Арендодателем в качестве исполнения обязательства Арендатора.

5.7. Исполнение Арендатором его платежного обязательства частями допускается, а обязательство считается исполненным, когда оно исполнено в полном объеме, то есть на Дату Исполнения последнего частичного платежа.

5.8. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.

5.9. Неустойка за просроченный платеж.

5.9.1. В случае если платеж, причитающийся Арендодателю по Договору, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора оплаты неустойки, равной 0,3 % (ноль целых три десятых) процента от суммы задолженности, за каждый день просрочки. При этом пени начисляются Арендодателем со дня, следующего за последним днем срока исполнения обязательства Арендатором, и обязательство по оплате пени возникает вне зависимости от факта направления Арендодателем соответствующей претензии.

5.9.2. Уплата Неустойки не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору, в том числе, обязательств по устранению нарушения (задержка платежа).

5.10. В обеспечение исполнения Арендатором обязательств по Договору, Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора внести на расчётный счёт Арендодателя Обеспечительный взнос, равный арендному платежу за 1 (Один) месяц аренды, указанному в п. 5.1 Договора, до передачи Помещения по Передаточному Акту.

Обеспечительный взнос в любой момент может быть использован Арендодателем полностью или частично в счет неисполненных Арендатором обязательств по Договору. В момент такого использования указанные денежные средства перестают быть Обеспечительным взносом и получают назначение платежа в счет которого были засчитаны.

5.11. В случае увеличения размера Арендной Платы согласно п.5.3 Договора, Арендатор обязан восстановить размер Обеспечительного взноса до размера увеличенной Арендной Платы одновременно с уплатой первого (после увеличения) арендного платежа, рассчитанного с учетом увеличенной Арендной Платы, производит доплату Обеспечительного взноса. Арендодатель не обязан, но вправе, в том числе по просьбе Арендатора, выставить ему счет на суммы доплаты Обеспечительного взноса.

5.12. При просрочке или неисполнении Арендатором обязанности по оплате Арендной Платы и иных платежей, предусмотренных Договором, Арендодатель вправе без дополнительного уведомления об этом Арендатора засчитать сумму задолженности из Обеспечительного взноса, указанного в п. 5.10. Договора. При этом засчитывание сумм задолженности производится в следующей очередности:

- 5.12.1. Расходы Арендодателя по уведомлению Арендатора о допущенных просрочках или неисполнении обязательств по Договору, а также по взысканию задолженности с Арендатора (в том числе по оплате услуг представителя);
- 5.12.2. Убытки, причиненные Арендатором Помещению, коммуникациям, Оборудованию и Местам общего пользования Здания;
- 5.12.3. Начисленные неустойки, предусмотренные п. 5.9. Договора;
- 5.12.4. Возмещение расходов Арендодателя за потребленные Арендатором Коммунальные услуги;
- 5.12.5. Арендные Платежи, предусмотренные п. 5.1 Договора.
- 5.13. Зачитывание указанных в п. 5.12 задолженностей из Обеспечительного взноса не освобождают Арендатора от надлежащего и своевременного исполнения обязательств по Договору.
- 5.14. Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендодателя восстановить Обеспечительный взнос и перечислить Арендодателю указанную в уведомлении сумму.
- 5.15. По окончании Договора Арендодатель возвращает Обеспечительный взнос за вычетом всех причитающихся платежей на расчетный счет Арендатора в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты фактической передачи (возврата) Помещения Арендатором Арендодателю по Передаточному Акту.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Стороной своих обязательств, она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением.
- 6.2. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 3 % (три процента) от размера месячной Арендной Платы за каждый день просрочки. При этом, начислению и оплате подлежит Арендная Плата в размере, предусмотренном п. 5.1 Договора, за весь период просрочки возврата Помещения. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества, находящегося в Помещении, которое занимает Арендатор по настоящему Договору.
- 6.3. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в Аренду Помещения, не обнаруженные Арендатором в ходе осмотра Помещения при его передаче в аренду и не поименованные в Передаточном Акте.
- 6.4. Претензии и расчет возмещения убытков оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения и понесенных потерь, содержание требования и рассматриваются в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения претензии. В случаях направления претензии по почте заказным письмом датой его получения считается шестой день со дня отправки заказного письма.
- 6.5. В случае нанесения ущерба Помещению Арендатор в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего подтвержденного требования обязан возместить все убытки, понесенные Арендодателем. Ответственность за задержку компенсации указанных убытков устанавливается на тех же условиях, что и ответственность за задержку оплаты Арендной Платы.
- 6.6. В случае нарушения Арендатором обязанности обеспечить незамедлительный доступ в Помещение представителя Арендодателя и/или сотрудников аварийно-технических служб, а также явку своего представителя в Помещение в случае аварийных ситуаций (п.4.2.8 Договора) Арендатор несет риск, связанный с возникновением у него убытков, и несет ответственность за убытки, возникшие в результате аварийной ситуации у Арендодателя и третьих лиц.
- 6.7. В случае нарушения Арендатором п. 8.9 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 3 % (три процента) от размера месячной Арендной платы за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства. При этом срок возврата Арендодателем Обеспечительного взноса Арендатору увеличивается на срок просрочки Арендатором исполнения обязательства, установленного п.8.9 Договора.
- 6.8. Окончание срока действия Договора или его досрочное прекращение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия Договора, и не освобождает Арендатора от обязанности по возврату арендуемого Помещения и по уплате задолженности по Арендной плате и иным платежам за период действия Договора.

6.9. Арендатор самостоятельно несет ответственность за нарушение охраняемых прав, свобод и здоровья человека и гражданина, противопожарных норм и правил, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты общественной нравственности, охраны окружающей среды, установленного порядка осуществления государственной власти, миграционного законодательства, законодательства о рекламе, общественного порядка и общественной безопасности, собственности, защиты законных экономических интересов физических и юридических лиц, общества и государства и в сфере налогообложения. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности, Арендодатель вправе потребовать возмещения сумм штрафов или иной материальной ответственности от Арендатора, при условии, что указанные нарушения произошли по вине Арендатора. Арендатор обязан возместить Арендодателю суммы, подлежащие выплате Арендодателем, в полном объеме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего письменного требования Арендодателем с приложением документов, подтверждающих наложение указанных штрафов. В случае неисполнения Арендатором требований Арендодателя по возмещению указанных в настоящем пункте Договора сумм Арендатор уплачивает неустойку в размере 1 (Одного) процента от просроченных к оплате сумм за каждый день просрочки исполнения обязательства до момента его полного исполнения. Арендодатель также вправе зачесть причитающиеся к возмещению Арендатором суммы штрафов и иных материальных санкций, примененных к Арендодателю, а также неустойку за просрочку возмещения указанных сумм из Обеспечительного взноса. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона вправе требовать от виновной Стороны возмещения документально подтвержденных убытков в порядке, предусмотренном действующим законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

6.10. В случае нарушения Арендатором обязательств, установленных п. 4.2.9 и 4.2.10 Договора, Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя уплатить штраф в размере месячной Арендной платы, а также возместить документально подтвержденные убытки Арендодателя, вызванные нарушением данных обязательств Арендатора.

6.11. Арендатор обязан выплатить Арендодателю по его требованию штраф в размере суммы месячной Арендной платы за каждое из нарушений условий Договора, в частности, но не ограничиваясь:

- за использование Помещения не по целевому назначению и не в соответствии с целями, предусмотренными п. 1.2. Договора;
- за существенное ухудшение Арендатором состояния Помещения;
- за нарушение обязательств по Договору по осуществлению текущего ремонта Помещения;
- за проведение ремонтно-строительных работ, переоборудования или перепланировки Помещения, либо его части без письменного согласования с Арендодателем.
- за передачу Помещения (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без согласования таких действий с Арендодателем.

6.12. Арендатор обязуется не совершать в Помещении или в Здании/части Здания действий, которые могут повлечь применение к Арендодателю мер административной, имущественной или иной ответственности или возникновение у Арендодателя обязательств по уплате компенсаций, возмещений, штрафов или иных выплат в пользу третьих лиц.

В течение срока использования Помещения ответственность перед органами государственной власти и/или инспектирующими организациями за ненадлежащее исполнение либо неисполнение их предписаний несет Арендатор.

В случае причинения третьим лицам, Арендодателю убытков (реального ущерба) и возникновения расходов в связи с урегулированием претензий, предъявленных третьими лицами, любыми административными и судебными процедурами, наложением штрафов на Арендодателя и/или выдачи им органами государственного контроля обязательных к исполнению указаний (требований, предписаний и т.д.), Арендатор обязан возместить и в полном объеме не позднее 10 (десяти) дней с момента предъявления требования Арендодателя (в противном случае Арендодатель вправе засчитать такие суммы из Обеспечительного взноса), оперативно принять меры для устранения возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных действий и нарушений в будущем. При этом обязанность по приведению Помещения и/или Здания/части Здания в надлежащее состояние возлагается на Арендатора.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы – форс-мажорных обстоятельств.

7.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.

7.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты органов государственной и местной власти, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору и т.п.

7.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия Договора.

7.5. Стороны договорились, что не препятствуют исполнять Договор и не являются обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажором): распространение коронавирусной инфекции, международные санкции (введенные или которые могут быть введены в будущем), действия/бездействия недружественных стран, внесенных в утвержденный Правительством Российской Федерации перечень иностранных государств и территорий, совершающих недружественные действия в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Перечисленные обстоятельства не являются основанием, освобождающим от ответственности, не являются основанием к прекращению обязательств по Договору (в том числе вследствие невозможности исполнения) и не могут служить основанием изменения Договора.

8. Прекращение Договора аренды

8.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон. Условия расторжения устанавливаются Сторонами в соглашении о расторжении.

8.2. Арендодатель в соответствии с п.1 ст. 450.1 ГК РФ имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с предварительным уведомлением Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней. Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в уведомлении, но не ранее 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления такого уведомления Арендатору.

8.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с уведомлением Арендатора за 3 (Три) рабочих дня в следующих случаях:

- при использовании Арендатором Помещения не по назначению, указанному в п.1.2 настоящего Договора;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещения;
- если Арендатор своевременно не внес Арендную плату более чем 2 (два) раза подряд;
- если Арендатор нарушает условие, предусмотренное п.4.4.3 Договора;
- если Арендатор произвел без согласия Арендодателя перепланировку или переустройство арендуемого Помещения;
- если Арендатор задерживает уплату и/или восстановление Обеспечительного взноса более чем на 5 (Пять) рабочих дней.

В указанных случаях Договор считается расторгнутым по вине Арендатора по истечении трехдневного срока с момента получения Арендатором соответствующего уведомления, направленного Арендодателем, при этом Обеспечительный взнос остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа за нарушение Арендатором условий Договора аренды. Арендодатель может распорядиться в порядке п.3.7. Договора имуществом Арендатора, оставшимся в Помещении по истечении срока, указанного в уведомлении о расторжении Договора.

8.4. Арендатор в соответствии с п.1 ст. 450.1 ГК РФ имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным уведомлением Арендодателя за 30 (Тридцать) календарных дней при условии уплаты платы, обуславливающей отказ Арендатора от исполнения Договора в размере Обеспечительного взноса. Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в уведомлении, но не ранее 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления такого уведомления Арендодателю.

8.5. В случае досрочного прекращения Договора Арендатор оплачивает Арендодателю Арендную плату и иные платежи, рассчитанные за фактическое количество дней аренды до даты, указанной в соглашении о расторжении Договора, или даты расторжения Договора, определяемой согласно п.п. 8.2, 8.3, 8.4 Договора.

8.6. В случае досрочного прекращения Договора Арендодатель возвращает Арендатору сумму переплаты, образовавшуюся за счет Арендной платы и иных платежей, совершенных Арендатором в пользу Арендодателя к моменту прекращения Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента проведения Сторонами сверки расчетов согласно п. 8.8. Договора.

8.7. На Дату Окончания Аренды Арендатор обязуется:

- вернуть Помещение в исправном состоянии с учетом их нормального износа;
- возместить ущерб Арендодателю, при его наличии, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;
- в день подписания Передаточного Акта удалить все вывески и имущество Арендатора, в том числе личное имущество его персонала, из Здания без нанесения при этом ущерба Арендодателю, а при нанесении такового – возместить его Арендодателю в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;
- до подписания Передаточного Акта уведомить своих контрагентов, регистрирующие, налоговые и иные органы об изменении своего местонахождения.

8.8. В случае досрочного расторжения Договора Стороны обязуются произвести сверку взаиморасчетов на дату возврата Помещения. Сверка взаиморасчетов производится следующим образом: Арендодатель направляет в адрес Арендатора подписанный со своей стороны акт сверки взаимных расчетов в двух экземплярах. Если Арендатор после получения акта сверки в течение 10 календарных дней не подписал акт сверки и не направил подписанный экземпляр Арендодателю, а также в срок, установленный настоящим пунктом Договора, не представил мотивированного отказа от подписания акта сверки взаимных расчетов, то такой акт считается принятым Арендатором.

8.9. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного Акта Помещения, подтверждающего возврат Помещения Арендодателю, уведомить орган государственной регистрации, налоговый орган об изменении своего местонахождения, в случае, если в качестве местонахождения был указан адрес Помещения.

8.10. Настоящий Договор будет считаться прекращенным в случае, если Арендатор без соблюдения предусмотренного Договором порядка по его расторжению либо отказу от Договора фактически освободит арендуемое Помещение и не будет его использовать в соответствии Разрешенным использованием. Договор будет считаться прекращенным по истечении 30 (Тридцати) календарных дней, исчисляемых с даты, когда Арендодателю станет известно о факте освобождения Помещения или по истечении 30 (Тридцати) календарных дней, исчисляемых с даты подписания Сторонами Передаточного акта Помещения, подтверждающего возврат Помещения Арендодателю в случае, если не подписано соглашение о расторжении Договора и Арендатор уклоняется от его подписания. При этом, Обеспечительный взнос, уплаченный Арендатором, остаётся в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

9. Заключительные положения

9.1. Договор составлен и подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр хранится у Арендодателя, второй – у Арендатора.

9.2. Все протоколы, соглашения и переписка, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента вступления Договора в силу.

9.3. Все извещения и уведомления, направляемые Сторонами друг другу, направляются нарочным путем или заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в настоящем пункте Договора почтовым адресам. При этом получившая Сторона обязана ставить на копии направляемого документа отметку в получении (в случае направления нарочным путем) или отметку в получении на уведомлении (в случае направления заказным письмом с уведомлением).

9.4. Стороны договорились, что любые уведомления Арендодателя (в том числе запросы, ответы на запросы, уведомления о засчитывании долга из Обеспечительного вноса, уведомления об отказе от Договора и т.п.), счета на оплату любых платежей по Договору (в случае необходимости их выставления) могут быть направлены Арендодателем по электронной почте в адрес Арендатора, указанный в статье 11 Договора.

9.5. Арендатор вправе использовать электронную переписку по адресу Арендодателя, указанному в статье 11 Договора, исключительно по вопросам взаимодействия по Договору (согласование работ Арендатора, посещения Арендодателя и т.п.). Если в статье 11 Договора указано более 1 (одного) адреса, при осуществлении такой электронной переписки в адрес Арендодателя обязательно направление сообщений на все указанные в статье 11 Договора адреса электронной почты Арендодателя, и при этом ответ (запрос и т.п.), может быть отправлен с любого из указанных адресов Арендодателя.

9.6. Стороны могут изменить указанные электронные адреса для обмена сообщениями в рамках исполнения Договора, путем вручения уведомления о соответствующих изменениях нарочным или по почте, подписанного уполномоченным представителем (органом) Стороны. Копия уведомления об изменении адреса электронной почты должна быть в электронной форме направлена другой Стороне с использованием указанных адресов электронной почты (т.е. без учета изменений, о которых сообщается в уведомлении). Стороны самостоятельно несут ответственность за неполучение уведомлений от другой стороны в случае ненаправления другой стороне своевременного уведомления о смене адреса/адресов электронной почты, используемых для обмена сообщениями в рамках исполнения Договора.

Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что претензии, направляемые в соответствии с п.9.5 Договора в качестве досудебных претензий, уведомления Арендатора о его отказе от Договора, согласие Арендодателя на субаренду (перенайм), требования Арендатора, неисполнение которых является основанием для отказа от Договора, должны быть переданы нарочно или почтой (заказным письмом с уведомлением о вручении).

9.7. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, указанных в разделе 11 Договора, эта Сторона обязана письменно уведомить об этом другую сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней. До получения такого уведомления исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

9.8. Договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения оформляются в виде дополнений (приложений) к Договору, являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

9.9. Все названия глав Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.

9.10. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Во всем, что прямо не предусмотрено Договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.11. При возникновении разногласий Стороны принимают возможные меры по их урегулированию путем переговоров. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров является для Сторон обязательным. Срок рассмотрения и ответа на претензию 10 (десять) календарных дней с момента ее направления. Разногласия, не урегулированные путем переговоров, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

9.12. Арендатор заверяет и гарантирует, что:

- лицо, подписывающее (заключающее) Договор от имени и по поручению Арендатора на день подписания (заключения) Договора имеет все необходимые для такого подписания (заключения) полномочия и занимает должность, указанную в преамбуле Договора;

- все требующиеся в соответствии с действующим законодательством, уставом и/или иными регламентирующими документами Арендатора корпоративные процедуры, процедуры закупки (если применимо) в отношении Договора соблюдены Арендатором, одобрения уполномоченных органов Арендатора в отношении заключения Договора, получены Арендатором;

- во всех случаях предоставления персональных данных физических лиц (сотрудников, посетителей, и др.) в т.ч. иностранных граждан, Арендатором в установленном порядке до передачи персональных данных получено согласие субъектов персональных данных на предоставление Арендодателю (управляющей компании, эксплуатирующей организации, организации, обеспечивающей пропускной режим Здания) их персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и обработку персональных данных этими лицами. Арендатор предоставит такое согласие по первому требованию Арендодателя

10. Прочие положения

10.1. Избирательность

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 такого положения или условия не повлияет и не изменит действительности остальных положений и условий Договора.

При этом Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных положений или условий действительными положениями или условиями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных положений и условий Договора.

10.2. Существенное изменение обстоятельств

Существенное изменение обстоятельств (за исключением случаев, указанных в Договоре), из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для изменения или расторжения Договора любой из Сторон.

10.3. Конфиденциальность

Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении положений Договора, а также в отношении информации друг о друге и Здании, в том числе, его арендаторах, Оборудовании, включая систему охраны и пропускного режима, за исключением информации, которая является общедоступной и/или ознакомление с которой предварительно согласовано Сторонами. Каждая Сторона будет обращаться с любой информацией, которая станет ей известной в связи с Договором и Помещением/Зданием, в том числе в отношении третьих лиц, с той степенью бережливости, корректности и осмотрительности, с которой бы она обращалась с собственной конфиденциальной информацией.

10.4. Правопреемники и цессионарии

Если специально не оговорено иное и если иное не вытекает из контекста Договора, слова «Арендодатель», «Арендатор» и местоимения, относящиеся к этим словам, используемые в Договоре, означают юридических и физических лиц, названных здесь Арендодатель и Арендатором, а также их соответствующих наследников, законных представителей, утвержденных правопреемников и цессионариев, независимо от того, названы ли они в единственном или во множественном числе, мужском, женском или среднем роде.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:		Арендатор:	
ООО «Экономикс»		ООО «Стройинновация»	
ОГРН 1107746125960		ОГРН 5087746057471	
ИНН/КПП 7720678762/772701001		ИНН/КПП 7728669745/772801001	
Почтовый адрес: 117452, г. Москва, бульвар Черноморский, д. 17, корп. 1, этаж 2, пом. П, ком. 8		Почтовый адрес: 117630, г. Москва, ш. Старокалужское, д.62, эт. 3, пом. I, ком. 74	
Место нахождения: 117452, г. Москва, бульвар Черноморский, д. 17, корп. 1, этаж 2, пом. П, ком. 8		Место нахождения: 117630, г. Москва, ш. Старокалужское, д.62, эт. 3, пом. I, ком. 74	
Тел./e-mail: 8 (926) 328-04-60, vr35@mail.ru		Тел./e-mail: 8 (925) 502-69-42/ kavtaskin@gmail.com	
Банковские реквизиты:		Банковские реквизиты:	
Банк:	Московский филиал Таврического банка (АО), г. Москва	Банк:	АО «Тинькофф Банк» г. Москва
Р/с	40702810205000000699	Р/с	40702810010000183544
К/с	30101810845250000520	К/с	30101810145250000974
БИК	044525520	БИК	044525974
подпись	Генеральный директор	подпись	Генеральный директор
			