

АКТ СДАЧИ-ПРИЕМА

г. Москва

28 февраля 2023 г.

В соответствии с договором аренды 426/В от 09.03.2022 года, **ООО "СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р"**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Гущиной Юлии Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО ГК "СИАНА"**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Тихоновой Анастасии Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что Арендатор передал, а Арендодатель принял Помещение общей площадью **252,00 (Двести пятьдесят два целых ноль сотых) кв.м.**, в здании Комплекса по адресу: **г. Москва, Киевское шоссе 22-й км. (п. Московский), домовл. 4, строение 2, Блок В, этаж 9 (Девятый), офис 925В.** Претензии по техническому состоянию и размеру площади помещения отсутствуют. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.

ПРИНЯЛ:

Генеральный директор
ООО "СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р"

Гущина Ю. В.

Лиморечко Кристина Николаевна
Доверенность № 2/2023 от 01.01.2023

ПЕРЕДАЛ:

Генеральный директор
ООО ГК "СИАНА"

Тихонова А. А.



г. Москва

15 февраля 2023 г.

ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Гушиной Юлии Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО ГК «СИАНА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Тихоновой Анастасии Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в аренду нежилое помещение, предназначенное для использования в качестве Офисного помещения (далее - Помещение), общей площадью **252,00 (Двести пятьдесят два целых ноль сотых) кв.м.** с учетом площади коридорного коэффициента. Помещение, являющееся объектом аренды, расположено в части здания многофункционального административно - гостиничного и торгово - складского комплекса (далее - Комплекс) по адресу: **г. Москва, Киевское шоссе 22-й км. (п. Московский), домовл. 4, строение 2, Блок В, этаж 9 (Девятый), офис 925В.**

Право сдачи в аренду Помещения принадлежит Арендодателю на основании договора № 1/2021-А от 26.04.2021 г., заключенного между собственниками зданий Комплекса и Арендодателем. Собственниками зданий Комплекса являются:

- Владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Бизнес-парк «Румянцево» под управлением общества с ограниченной ответственностью «ФинЭксперт Эссет Менеджмент» (ИНН 7751161614) на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН сделаны записи регистрации № 77:17:0110501:383-77/051/2021-26, № 77:17:0110501:280-77/051/2021-27, № 77:17:0000000:8998-77/051/2021-3, № 77:17:0110205:757-77/051/2021-5;

- владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Румянцево» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Русский Инвестиционный Клуб"» (ИНН: 7715510034), о чем в ЕГРН сделаны записи регистрации № 77:17:0110501:279-77/051/2022-36, № 77:17:0110501:282-77/051/2022-8, № 77:17:0110501:283-77/051/2022-48, № 77:17:0110501:283-77/051/2022-16;

далее по тексту - Собственники Помещений.

1.2. Арендатор не имеет права сдавать указанное Помещение в субаренду или иным образом передавать его в пользование третьим лицам, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении указанного Помещения.

1.3. Помещение передается в соответствии с поэтажным планом (приложение № 1) по акту приема-передачи (приложение № 2). Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Помещение используется Арендатором только для целей, указанных в пункте 1.1 настоящего договора. Использование Помещения в иных, не предусмотренных настоящим договором целях, а также передача его третьим лицам запрещается и влечет за собой досрочное прекращение настоящего договора.

1.5. Стороны договорились, что в целях настоящего Договора для осуществления обмена первичными учетными документами в рамках понимания Федерального закона РФ от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», включая, но не ограничиваясь, счета-фактуры, справки, универсальные передаточные документы и др., допустимо использование Сторонами электронного документооборота (ЭДО) с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

1.6. Стороны соглашаются признавать электронные документы, указанные в пункте 1.5 Договора, равнозначными по юридической силе аналогичным документам на бумажных носителях. Участники взаимодействия руководствуются настоящим Договором, а также положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона РФ от 06.04.2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», Федерального закона РФ от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

1.7. Арендатор вправе использовать адрес арендуемого Помещения в качестве адреса местонахождения исполнительного органа юридического лица (арендатора) только с письменного согласия Арендодателя.

2. Пользование Помещением и его содержание

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. знать и соблюдать установленные Арендодателем правила внутреннего распорядка комплекса (приложение № 3), нести ответственность за действия своих сотрудников и третьих лиц, привлеченных им в процессе своей хозяйственной деятельности, в случае их несоблюдения.

2.1.2. Своевременно, исключительно по письменному разрешению Арендодателя, за свой счет, своими силами и материалами в сроки, согласованные с Арендодателем, производить ремонт Помещения. По окончании указанных работ Арендатор в течение 10 (десяти) дней предоставляет Арендодателю уведомление об этом и исполнительную документацию. При увеличении или уменьшении площади помещения в случае перепланировки стоимостью арендной платы, указанной в пункте 3.3 настоящего договора, не корректируется.

2.1.3. Не производить в Помещении без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок и переоборудования. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещение приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.1.4. В случае проведения перепланировки Помещения за счет собственных средств оформить разрешение на перепланировку, в соответствии с действующим законодательством, получить все необходимые документы по перепланировке в уполномоченном государственном органе и передать их копии Арендодателю.

2.1.5. Предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя доступ в Помещение в целях проверки использования Помещения, а также для контроля за соблюдением условий настоящего Договора. Кроме того, Арендатор не более чем за 30 (тридцать) календарных дней до расторжения договора обязуется предоставить доступ в Помещение в целях проведения Арендодателем демонстрации Помещения потенциальным арендаторам, предварительно согласовав время просмотра, не позднее чем за 1 (один) календарный день до проведения просмотра.

2.1.6. Соблюдать в арендуемом Помещении требования органов санитарно-эпидемиологического надзора, госпожарнадзора, а также правила и нормативы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и назначения Помещения.

2.1.6.1. Арендатор обязан осуществлять техническое обслуживание систем пожарной сигнализации и оповещения, находящихся в Помещении.

2.1.6.2. Арендатор для исполнения обязанности по техническому обслуживанию систем пожарной сигнализации и оповещения Помещения, в случае отсутствия возможности осуществлять обслуживание собственными силами, обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи помещения (приложение № 2) заключить Договор на обслуживание систем пожарной сигнализации и оповещения с организацией, имеющей право осуществлять такого рода деятельность в соответствии с действующим законодательством и доступ которой на территорию Комплекса письменно согласован с Арендодателем.

2.1.6.3. Арендатор обязан предоставить Арендодателю надлежащим образом удостоверенные копии Приказов о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность, технику безопасности, охрану труда, эксплуатацию электротехнического оборудования и электротехническую безопасность в Помещении, а также обеспечить Помещение первичными средствами пожаротушения (огнетушители и т.д.), в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора.

2.1.6.4. Арендатор в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 4) обязан содержать в исправном состоянии и обслуживать следующие коммуникации и системы в арендуемом Помещении: электропроводку, вентиляцию, техническую вентиляцию (при наличии), кондиционирование, водоснабжение, водоотведение, сантехническое оборудование, радиаторы, автоматическую систему пожарной сигнализации и оповещения, а также спринклерную систему пожаротушения с соблюдением норм, правил и требований законодательства РФ, и нести ответственность в случае создания аварийных ситуаций.

2.1.6.5. Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт Помещения, а также оборудования в Помещении, производится Арендатором самостоятельно, своими силами и за свой счет.

2.1.7. В целях соблюдения санитарно-эпидемиологических норм, Арендатор обязан обеспечить ежедневную уборку арендуемого помещения собственными силами либо силами специализированных клининговых организаций, доступ которых на территорию Комплекса письменно согласован с Арендодателем, или имеющих соответствующий договор с Арендодателем. Самостоятельно, в соответствии с указаниями Арендодателя, осуществлять вынос твердых бытовых отходов в специально отведенные для этого места, при этом Арендатор самостоятельно за свой счет организует вывоз и утилизацию люминесцентных ламп.

2.1.8. В течение срока действия договора не совершать прямых или косвенных действий, заведомо направленных на переманивание работников Арендодателя или клининговых организаций, имеющих соответствующий договор с Арендодателем. В частности, Арендатор обязуется не направлять (в письменной, электронной, устной или иной другой форме) предложений (в том числе через представителей, посредников и иных лиц) работникам, состоящим с Арендодателем или клининговой организацией, имеющей соответствующий договор с Арендодателем, в трудовых отношениях на момент исполнения Договора, о заключении любого, предусмотренного действующим законодательством РФ договора, предметом которого будет являться оказание услуг по уборке арендуемого Помещения.

2.1.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 (тридцать) дней о предстоящем освобождении Помещения, при отсутствии намерений Арендатора возобновлять аренду на новый срок в связи с окончанием срока действия настоящего договора.

2.1.10. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.1.11. Соблюдать правила привлечения к труду иностранных граждан и нормы миграционного законодательства РФ.

2.1.12. При подписании договора предоставлять Арендодателю копии своих учредительных, регистрационных документов, а также документов, подтверждающих полномочия представителя Арендатора.

2.1.13. Соблюдать конфиденциальность в отношении информации, ставшей ему известной в результате заключения и исполнения настоящего договора. Условия конфиденциальности не распространяются на информацию, которая не может быть отнесена к категории коммерческой тайны, а также по своему характеру предназначена для использования третьими лицами.

2.1.14. В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора заключить в пользу Арендодателя договор страхования рисков наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (страхование гражданской ответственности) на весь срок действия договора и представить Арендодателю копию надлежащим образом оформленного страхового полиса в соответствии с Разделом 4 настоящего договора.

2.1.15. Ежемесячно забирать из личного кабинета Арендатора счета на оплату и другие документы по настоящему договору в электронном виде в случае, если Арендатор не является пользователем ЭДО.

2.1.16. Арендатор заверяет на момент подписания настоящего договора и гарантирует в налоговых периодах, в течение которых совершаются операции по договору, что:

* он является надлежащим образом учрежденным и зарегистрированным юридическим лицом / надлежащим образом зарегистрированным индивидуальным предпринимателем, правомочным в соответствии с законодательством Российской Федерации на заключение договора;

* в отношении него не имеется возбужденного дела о банкротстве, отсутствуют сведения о факте подачи кредиторами сторон или намерениях кредиторов сторон или самих сторон подать заявление о признании стороны банкротом, не находится в стадии ликвидации;

* были совершены все действия, соблюдены все условия и получены все разрешения и согласия, необходимые для заключения и исполнения договора;

* он соблюдает требования действующего законодательства РФ в части ведения налогового и бухгалтерского учета, полноты, точности и достоверности отражения операций в учете, исполнения налоговых обязательств по начислению и уплате налогов и сборов, а также требования трудового законодательства и законодательства о социальном обеспечении, в том числе в части полноты отражения в учете начислений и выплат работникам, полноты уплачиваемых страховых взносов;

* основной целью совершения сделки (совершения операций) по договору не являются неуплата (неполная уплата) и (или) зачет (возврат) суммы налога. Арендатор заверяет и гарантирует, что не осуществляет и не будет осуществлять уменьшение налоговой базы в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни или совокупности таких фактов, об объектах налогообложения.

2.1.17. Стороны признают, что предоставленные Арендатором гарантии и заверения, изложенные в пункте 2.1.16 имеют существенное значение для Арендодателя, в связи с чем в случае выявления Арендодателем недостоверности изложенных гарантий и заверений, Арендатор на основании письменного требования обязан возместить Арендодателю понесенный им убытки, оплатить штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей, а Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор без соблюдения срока, предусмотренного пунктом 2.3 договора, путем направления письменного уведомления Арендатору с указанием даты расторжения договора.

2.1.18. В случае если Арендатором при исполнении своих обязательств по настоящему договору будут переданы Арендодателю персональные данные его работников / представителей, то Арендатор гарантирует, что им получено от указанных лиц письменное согласие на предоставление персональных данных Арендодателю. По первому требованию эти письменные согласия должны быть предоставлены Арендатором Арендодателю.

2.2. Арендодатель оставляет за собой право на отключение электроэнергии на время проведения ремонтных и регламентных работ с предварительным предупреждением и без предупреждения на время ликвидации аварийных ситуаций. При наличии компьютеров Арендатор рекомендуется установить блок бесперебойного питания. Арендодатель не несет ответственности за перебои и перебои в электроснабжении, связанные с технологическими нарушениями, авариями в электроустановках и сетях ПАО «Московская Объединенная Электросетевая Компания», либо иных ресурсоснабжающих организаций.

2.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке, направив письменное уведомление Арендатору не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения настоящего договора.

2.4. Имущество, оставленное Арендатором, его сотрудниками или третьими лицами в Помещении после фактического окончания пользования им, рассматривается как бесхозное и ответственность за него Арендодатель не несет.

2.5. Если, в случае возврата Помещения, будет обнаружено его ухудшение или повреждение, Арендатор обязуется произвести восстановительные работы своими силами, либо оплатить Арендодателю (в течение 10 дней с момента выставления счета) стоимость выполнения этих работ.

2.6. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы возникает с даты подписания сторонами акта приема-передачи Помещения и прекращается с момента возврата Помещения Арендатором Арендодателю по акту сдачи-приема помещения.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. В течение 3 (трех) банковских дней с момента подписания настоящего договора Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж в качестве обеспечения исполнения Арендатором условий, предусмотренных пунктами 2.1.5, 2.1.9, 2.1.14, 2.1.16, 3.5 и 7.6 настоящего договора, в размере **241 500 руб. (Двести сорок одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)**. При надлежащем исполнении Арендатором условий настоящего договора (помимо пунктов 2.1.5, 2.1.9, 2.1.14, 2.1.16, 3.5 и 7.6 Договора) обеспечительный платеж подлежит возврату на расчетный счет Арендатора. В остальных случаях (включая, но, не ограничиваясь случаями расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора либо по инициативе Арендодателя в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора), а также в случаях, предусмотренных пунктом 6.2 настоящего договора, обеспечительный платеж возврату не подлежит. При этом Стороны особо оговорили, что сумма обеспечительного платежа не может быть принята Арендодателем в счет исполнения Арендатором обязательств, связанных с погашением задолженности по арендной плате, неустойки или возмещению убытков.

Также в течение 3 (трех) банковских дней с момента подписания настоящего договора Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя дополнительный обеспечительный платеж, в качестве обеспечения соблюдения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, в размере **25 200 руб. (Двадцать пять тысяч двести рублей 00 копеек)**. По истечении срока действия настоящего договора, а также при его досрочном прекращении, данный платеж подлежит возврату на расчетный счет Арендатора, при условии отсутствия какой-либо задолженности по настоящему договору.

В соответствии со статьями 381.1 ГК РФ, а также статьей 146 НК РФ, обеспечительный платеж НДС не облагается.

3.2. Стоимостью арендной платы формируется из двух частей (без учета НДС): постоянной (пункт 3.3 Договора) и переменной (пункт 3.4 Договора). Сумма НДС предъявляется к оплате поверх стоимости арендной платы по ставке, действующей на дату реализации, в соответствии с положениями налогового кодекса РФ.

3.3. Величина постоянной части арендной платы составляет **201 250 руб. (Двести одна тысяча двести пятьдесят рублей 00 копеек) в месяц (без учета НДС)** за предоставленное нежилое Помещение, указанное в пункте 1.1 настоящего договора. Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Все платежи по настоящему договору осуществляются в рублях РФ. Постоянная часть арендной платы включает в себя плату за пользование Помещением, а также эксплуатационные расходы (включая, но не ограничиваясь организацией круглосуточной охраны помещений общего пользования, и коммунальные услуги мест общего пользования).

3.4. Величина переменной части арендной платы равна:

- стоимости электроэнергии, фактически потребленной Арендатором, которая определяется на основании показаний счетчика, установленного в Помещении. Стоимость 1 кВт определяется путем деления общей стоимости электрической энергии (мощности) за предыдущий месяц, согласно подтверждающим документам (акту приема-передачи электрической энергии (мощности) ПАО «Мосэнергосбыт», на общее количество кВт.ч. по нерегулируемой цене;
- стоимости холодного водоснабжения, фактически потребленного Арендатором, которая определяется на основании показаний счетчика, установленного в Помещении. Стоимость 1 м3 водоснабжения определяется по тарифам текущего месяца, установленным АО «Мосводоканал» для Собственников Помещения;
- стоимости горячего водоснабжения, фактически потребленного Арендатором, которая определяется на основании показаний счетчика, установленного в Помещении. Стоимость 1 м3 горячего водоснабжения определяется по тарифу за текущий месяц, установленного соответствующим распорядительным документом, уполномоченного органа власти в области регулирования тарифов на территории г. Москвы;
- стоимости водоотведения, по объему равному фактическому водоснабжению. Стоимость 1 м3 водоотведения определяется по тарифам текущего месяца, установленным АО «Мосводоканал» для Собственников Помещения;

При расчете величины переменной части арендной платы, стоимость водоснабжения и водоотведения включается только в том случае, если у Арендатора в арендуемом Помещении присутствует технологическое подключение к сетям водоснабжения и водоотведения.

- стоимости вывоза твердых коммунальных отходов из расчета 10 рублей за 1 кв.м. (без учета НДС) арендуемой площади Помещения в месяц.

3.5. Арендная плата подлежит поступлению ежемесячно на расчетный счет Арендодателя в два этапа: постоянная часть – не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, а переменная часть – в течение 5 (пяти) банковских дней после получения соответствующего счета от Арендодателя, но не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным. В случае, если Арендатор не получил от Арендодателя счет на оплату арендной платы по любым причинам, то Арендатор обязан внести арендную плату в размере, указанном в п. 3.3, настоящего договора, в срок, предусмотренный договором по реквизитам, указанным в разделе 8 настоящего договора. Датой оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Все платежи, в том числе авансовые, учитываются во взаиморасчетах в целом по Договору последовательно в хронологическом порядке.

3.6. Арендная плата по настоящему договору начисляется с **01 марта 2023г.**, при этом первый авансовый платеж постоянной части арендной платы (за **Март 2023 г.**) должен быть оплачен в срок не позднее **20 февраля 2023 г.**

3.7. Стороны отдельно договорились, что все расходы по осуществлению платежей, в т.ч. комиссии банков, а также любые другие возможные расходы по платежам, которые могут быть затребованы банком/банками при проведении оплаты, несет Арендатор.

3.8. В случае несогласия Арендатора с повышением Арендодателем размера арендной платы, Арендодатель имеет право отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 настоящего договора.

4. Страхование гражданской ответственности

4.1. Арендатор в соответствии с п. 2.1.14 Договора обязан заключить договоры страхования гражданской ответственности:

4.1.1. На период проведения Арендатором работ по ремонту (п. 2.1.2, 2.1.4 Договора) арендуемого Помещения (Период страхования), Арендатор обязан заключить договор страхования гражданской ответственности Арендатора при проведении строительно-монтажных работ в отношении Помещения, с назначением выгодоприобретателем по такому договору Арендодателя или лицо, прямо указанное Арендодателем.

Также Стороны договариваются о том, что в дальнейшем по окончании Арендатором проведения Работ по обустройству Помещения, и в случае проведения Арендатором на территории арендуемого Помещения любых строительно-монтажных работ, на время их проведения Арендатор обязан осуществить страхование гражданской ответственности при проведении строительно-монтажных работ по настоящему пункту и его условиям.

При проведении строительно-монтажных работ минимальный размер страховой суммы (страхового возмещения) по каждому страховому случаю в период страхования (период проведения строительно-монтажных работ) будет рассчитываться относительно площади арендуемого Помещения, по следующей формуле:

- для каждого арендуемого Помещения, площадью 0-10 кв.м. - размер страховой суммы (страхового возмещения) не менее 1 000 000,0 (Один миллион) рублей;
- для каждого арендуемого Помещения, площадью 10-30 кв.м. - размер страховой суммы (страхового возмещения) не менее 3 000 000,0 (Три миллиона) рублей;
- для каждого арендуемого Помещения, площадью более 30 кв.м. - размер страховой суммы (страхового возмещения) не менее 10 000 000,0 (Десять миллионов) рублей.

4.1.2. На период с даты подписания акта приема-передачи Помещения и в течение срока действия настоящего Договора (Период страхования) Арендатор обязан заключить договор страхования гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, с назначением одним из выгодоприобретателей по такому договору Арендодателя или лицо, прямо указанное Арендодателем.

Договор страхования гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц заключается на условиях того, что минимальный размер страховой суммы (страхового возмещения) по каждому страховому случаю в период страхования будет рассчитываться относительно площади арендуемого Помещения, по следующей формуле: страховая сумма (страховое возмещение) за 1 (один) кв.м. арендуемого Помещения составляет не менее 30 000 (тридцать тысяч) рублей.

На период с даты подписания акта приема-передачи Помещения и в течение срока действия настоящего Договора (Период страхования) Арендатор вправе заключить

Департамент аренды
Подпись 

договор о страховании своего имущества, включая материалы отделки арендуемого Помещения, систем и оборудования смонтированных Арендатором, витринных, стеллажных и иных конструкций, расположенных на территории арендуемого Помещения, и товара продаваемого Арендатором (далее по тексту - «Имущество Арендатора»), на действительную стоимость такого Имущества Арендатора.

4.2. Для целей исчисления площади страхования размер Арендуемых площадей определяется в целых единицах, следует применять правило - значение округляется до целой единицы.

4.3. Настоящим Стороны договариваются о том, что при выборе страховой компании Арендатор будет руководствоваться следующими критериями:

- уставный капитал страховой компании должен быть не менее 5 млрд. рублей;
- рейтинг надежности «Эксперт Ра», «Независимое рейтинговое агентство» не ниже «ruAAA»;
- наличие филиальной сети в городах РФ, и в обязательном порядке в г. Москве.

4.4. Настоящим Стороны договариваются о том, что Арендатор в течение Периодов страхования по каждому из обозначенных договоров страхования обязан поддерживать обозначенные минимальные лимиты страховых сумм (страховых возмещений).

4.5. Настоящим Стороны определяют, что в случае недостаточности страховой суммы (страхового возмещения) для возмещения убытков / ущерба, Арендатор и/или Подрядчик Арендатора самостоятельно несут ответственность, в части не покрытой страховой суммой (страховым возмещением).

4.6. Настоящим Стороны определяют, что в случае причинения убытков / ущерба Арендодателю Арендатором и/или его Подрядчиками, Арендодатель по своему выбору вправе направить свои претензии о возмещении убытков / ущерба как к Арендатору и/или его Подрядчикам, так и в адрес их страховых компаний, при этом Стороны особо оговаривают, что в случае отказа возмещения убытков / ущерба Арендодателю со стороны страховых компаний, данные возмещения осуществляются Арендатором.

5. Действие непреодолимой силы

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения и других стихийных природных бедствий, военных действий любого характера, эпидемий, отраслевых забастовок, проявления вандализма и террористических актов, актов и действий государственных органов, делающих невозможными или существенно затрудняющими исполнение Сторонами обязательств по настоящему договору. Сторона, которую коснулись вышеуказанные обстоятельства, не позднее 30 календарных дней после начала их действия, в письменной форме, информирует другую Сторону об их наступлении, при наличии такой возможности. При этом отсутствие у Сторон денежных средств или наличие возможности ими распорядиться, в связи с решениями судебных и/или налоговых органов РФ о наложении ареста (ограничения) на имущество и/или денежные средства, не является обстоятельствами непреодолимой силы.

5.2. Если указанные обстоятельства продолжаются более 1 (одного) месяца, настоящий договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне с указанием даты расторжения договора. В этом случае Стороны обязаны произвести взаиморасчеты.

6. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

6.1. При нарушении Арендатором обязательств по своевременному внесению на расчетный счет Арендодателя арендной платы, Арендодатель вправе начислить, а Арендатор обязан оплатить неустойку, размер которой определяется из расчета 0,5% от неоплаченной суммы в срок умноженной на общее количество дней просрочки, включая день исполнения Арендатором своих обязательств в полном объеме. При этом Арендатор обязан возместить Арендодателю все причиненные убытки в полном размере поверх неустойки. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Арендатора от внесения арендных платежей за пользование Помещением, в соответствии с настоящим договором. В течение 3 (трех) банковских дней с момента получения требования на оплату штрафной неустойки Арендатор обязан оплатить его либо направить претензию Арендодателю с обоснованием отказа осуществлять платеж в тот же срок. При не оплате начисленной неустойки в срок и при неполучении от Арендатора мотивированного отказа от уплаты неустойки, Арендодатель вправе исчислить размер неустойки (за нарушение сроков оплаты) в двойном размере и предъявить к оплате Арендатору.

Стороны особо оговорили, а Арендатор подтверждает, что размер неустойки является разумным и приемлемым, не является завышенным или иным образом необоснованным. Арендатор принимает и соглашается с тем, что в случае если Арендодатель предъявит требование об оплате неустойки, Арендатор обязуется оплатить начисленную неустойку в полном размере.

6.2. В случае неуплаты Арендатором арендных и/или обеспечительных платежей в установленный договором срок более чем на пять дней, а также при их недостаточности, Арендодатель вправе отключить электроэнергию, водо- и теплоснабжение в Помещении, заменить в нем замки и другие запорные устройства после окончания срока оплаченного периода в качестве мер воздействия на исполнение Арендатором своих обязательств. Положения настоящего пункта применяются при условии отсутствия со стороны Арендатора обратной связи или иных гарантийных писем в части погашения задолженности по оплате арендных платежей в срок не позднее 7 (седьмого) числа месяца, следующего после оплаченного периода. При этом Стороны оговорили, что применение Арендодателем настоящего пункта не рассматривается Сторонами как чинение препятствий в пользовании Помещением.

6.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке без соблюдения требований, установленных пунктом 2.3 Договора, путем направления Арендатору письменного уведомления с указанием даты расторжения договора, в следующих случаях:

6.3.1. если Арендатор систематически нарушает сроки оплаты любых платежей, предусмотренных договором или вытекающих из него, причем в контексте договора термин «систематически» означает просрочку оплаты на 5 (пять) и более календарных дней, допущенную два и более раза подряд либо в течение срока аренды;

6.3.2. если Арендатор не производит оплату любого платежа, в том числе обеспечительного платежа, предусмотренного договором или вытекающего из него, в течение 20 (двадцати) и более календарных дней с даты, установленной договором для осуществления платежа;

6.3.3. Если в отношении Арендатора возбуждено производство по делу о банкротстве или в установленном законодательством порядке принято решение о его ликвидации либо о предстоящем исключении недействующего юридического лица Арендатора из ЕГРЮЛ.

6.4. В случае немотивированного отказа Арендатора или уклонения от подписания акта приема-передачи Арендатор обязан по письменному требованию Арендодателя уплатить Арендодателю штраф в размере ежемесячного размера постоянной части арендной платы. В случае, если просрочка подписания акта приема-передачи по вине Арендатора или по причине его бездействия составит более 5 (пяти) календарных дней, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, при этом Обеспечительный платеж возврату и зачету не подлежит.

6.5. В случае нарушения Арендатором пунктов 1.4, 2.1.3, 2.1.6, 2.1.6.1, 2.1.6.2, 2.1.6.3, 2.1.6.4 Договора, Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке без соблюдения требований, установленных пунктом 2.3 Договора, после того, как направит Арендатору соответствующее уведомление о необходимости исполнения им своих обязательств в разумный срок (не менее семи дней). При этом уведомление считается полученным Арендатором с момента его фактического вручения (налично), либо с даты отправки письма на электронную почту Арендатора, указанную в разделе 8 настоящего договора, либо по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты доставки письма почтой России по месту его вручения (адрес местонахождения Арендатора). Датой расторжения Договора будет являться дата, указанная в уведомлении.

Уведомления и сообщения, направленные по электронной почте, признаются официальными и действительными, имеющими юридическую силу.

6.6. Нарушение Арендатором условий, указанных в пунктах 1.4, 2.1.11, 2.1.14 настоящего договора, влечет уплату им штрафной неустойки в размере 25% от стоимости годовой арендной платы из расчета величины постоянной части арендной платы, определенной пунктом 3.3 настоящего договора.

6.7. В случае если на Арендодателя любым из компетентных органов будет наложен штраф, связанный с осуществлением Арендатором в помещении своей деятельности, Арендатор обязан компенсировать размер такого штрафа Арендодателю в течение 5 (пяти) банковских дней с даты выставления счета с приложением копии документа, подтверждающего наложение такого штрафа.

6.8. Если Арендатор не возвратил Помещение либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать с Арендатора уплаты неустойки в двойном размере от величины постоянной части арендной платы (пункт 3.3 Договора) за все время просрочки, а также оплатить возможные убытки Арендодателю, которые могут у него возникнуть в связи с не освобождением Помещения Арендатором в срок. Под убытками Стороны понимают расходы Арендодателя связанные с вывозом имущества Арендатора. При этом договор не считается возобновленным на неопределенный срок.

6.9. Все споры и разногласия Сторон, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего договора, Стороны разрешают внесудебным претензионным порядке, а при отсутствии компромисса спор подлежит разрешению в Арбитражном суде города Москвы.

6.10. Положение ст. 317.1 ГК РФ к отношениям Сторон по настоящему договору не применяются.

7. Заключительные положения

7.1. По истечении срока действия настоящего договора, а также при его досрочном прекращении Арендатор обязан освободить Помещение от своего имущества и вернуть Помещение Арендодателю по акту сдачи-приема (подписанного со стороны Арендатора) в состоянии с учетом нормального износа и произведенных улучшений: При этом все произведенные в арендуемом Помещении перестройки, возведенные перегородки и иные перегородки (включая, но не ограничиваясь: системы кондиционирования воздуха, в том числе сплит системы, системы автоматической пожарной сигнализации и оповещения) компенсации не подлежат и остаются в Помещении в качестве неотделимых улучшений.

7.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга о смене лиц, уполномоченных на подписание настоящего Договора от имени соответствующей Стороны и иных документов, связанных с исполнением настоящего Договора, а также о смене наименования, адреса местонахождения, банковских реквизитов и иных сведений, которые могут повлиять на надлежащее исполнение настоящего Договора, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты внесения таких изменений.

7.3. В случае если в рамках настоящего Договора в целях его исполнения одна Сторона передает другой Стороне персональные данные сотрудников, то передающая Сторона гарантирует наличие согласия сотрудника на такую передачу и обработку персональных данных другой Стороной, а принимающая Сторона гарантирует обработку, конфиденциальность и защиту персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных».

7.4. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего договора должны осуществляться Сторонами в письменной форме и направляться по почте заказным письмом по адресу Стороны, указанному в настоящем договоре, лично или с использованием электронной почты с последующим представлением оригинала в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от противоположной стороны соответствующего запроса. В случае направления уведомлений с использованием почты уведомления считаются полученными Стороной в день фактического получения, подтвержденного отметкой почты. В случае отправления уведомления лично, уведомление считается полученным в день приема уведомления Стороной-получателем с отметкой Стороны-получателя о получении. В случае отправления уведомлений посредством электронной почты уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки. Уведомления и сообщения, направленные по электронной почте, признаются официальными и действительными, имеющими юридическую силу.

7.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежащими представителями обеих сторон.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.

7.6. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до 31 января 2024г. Настоящий договор может быть прекращен в любое время по соглашению Сторон, но не ранее 30 дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении о расторжении.

7.7. Неотъемлемой частью договора являются:

- * Приложение № 1 – поэтажный план;
- * Приложение № 2 – Акт приема-передачи;
- * Приложение № 3 – Выдержка из правил внутреннего распорядка комплекса Бизнес Парка «Румянцево»;
- * Приложение № 4 – Акт по разграничению эксплуатационной ответственности.

8. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р»

108811, г. Москва, Киевское шоссе 22-й км (п. Московский),

домовл. 4, стр. 2, блок В, этаж 3, офис 301В

ИНН 7751179675 КПП 775101001

Р/с 40702810338000264311

в ПАО Сбербанк

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

E-mail info@uk-smr.ru

Арендатор:

ООО ГК "СИАНА"

119619, Москва г, км Киевское Шоссе 22-й (п. Московский), дом

ДОМОВЛАДЕН 4, строение 1, ЭТАЖ 8 БЛОК А

Тел.: 8(4842)799573

ИНН 7736671000 КПП 775101001

Р/с 40702810300250001207

в АО "СМП БАНК"

к/с 30101810545250000503

БИК 044525503

E-mail office@gksiana.ru

Гущина Ю. В.

Тихонова А. А.



Исп. Кравцова Александра Станиславовна



Многофункциональный административно-гостиничный
и торгово-складской комплекс по адресу:
г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домовлад. 4, стр. 2

Помещение под
офис 252 м2

Блок Г

Диморенко Кристина Николаевна
поведенность № 2/2023 от 01.01.2023

АРВЕНДАТОР

АРЕНДОДАТЕЛЬ
ООО "СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р"

ДОО Г К «СМАНАЗ»
ГЕН. ДИРЕКТОР
ТИХОНОВА А. А.

M.

M.T.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

гор. Москва

01 марта 2023 г.

В соответствии с договором аренды № 426/В/1 от 15 февраля 2023 г.,
ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Гушиной Юлии Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО ГК "СИАНА"**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Тихоновой Анастасии Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование Помещение общей площадью **252,00 (Двести пятьдесят два целых ноль сотых) кв.м.**, в здании Комплекса по адресу: г. Москва, Киевское шоссе 22-й км. (п. Московский), домовл. 4, строение 2, Блок В, этаж 9 (Девятый), офис 925В.

Претензии по техническому состоянию и размеру площади помещения отсутствуют.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.

ПЕРЕДАЛ:

Генеральный директор
ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р»

Гушина Ю. В.



Лиморенко Кристина Николаевна
Доверенность № 2/2023 от 01.01.2023

ПРИНЯЛ:

Генеральный директор
ООО ГК "СИАНА"

Тихонова А. А.



Исп. Кравцова Александра Станиславовна



РУМЯНЦЕВО
бизнес-парк

ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА КОМПЛЕКСА БИЗНЕС ПАРКА «РУМЯНЦЕВО» (выдержка)

Правила внутреннего распорядка (далее – Правила) - это совокупность положений, действующих на территории Бизнес Парка «Румянцево» (далее – Бизнес Парк) и направленных на обеспечение установленного режима доступа на территорию Бизнес Парка, нормального функционирования зданий, сооружений и оборудования Бизнес Парка, сохранности имущества, расположенного на территории Бизнес Парка.

Выдержка из Раздела I (общие правила эксплуатации Бизнес Парка Румянцево) пункт:

1.4.2. Вынос мусора должен производиться следующим образом: весь мусор помещается в мусорные мешки, которые завязываются таким образом, чтобы мусор не просыпался на пол; затем мешки выбрасываются в контейнер, который находится в специально отведенном месте (выброс мусора в мусорные корзины, расположенные в местах общего пользования запрещен). Сотрудники арендаторов Бизнес Парка не должны складировать мешки с мусором на площадях общего пользования здания и в любом другом месте на его территории.

1.6.4. Арендатор обязан: ознакомиться и ознакомить своих сотрудников с Правилами внутреннего распорядка, действующими на территории Бизнес Парка и нести ответственность за действия своих сотрудников и третьих лиц, привлеченных им в процессе своей хозяйственной деятельности, в случае их несоблюдения.

1.6.5. Арендаторы торговой зоны обязаны соблюдать график работы магазинов с 10:00 до 21:00.

1.6.6. Арендаторы торговой зоны не имеют право закрывать магазин в течение рабочего дня (рольставни обязаны быть в полностью поднятом положении) и выставлять товар или любое дополнительное оборудование павильона за пределы арендуемой площади.

1.8.1. Площади общего пользования не предназначены для курения. Курение разрешено только в специально отведенных и оборудованных для этого местах на проезжей части на этажах здания.

1.11.2. Парковка автотранспорта посетителей и сотрудников Арендатора осуществляется на территории автостоянки, расположенной вокруг зданий. С 22:00 до 06:00 парковка разрешена за отдельную плату после заключения договора на аренду парковочных мест на специально отведенных местах.

1.11.4. Пребывание автотранспорта в здании разрешается только для производства погрузочно-разгрузочных работ, продолжительностью не более одного часа, не создавая помех другим арендаторам, за исключением арендуемых гаражных боксов, в которых стоянка осуществляется строго на своих машиноместах.

1.11.9. Стоянка, по постоянному пропуску, на территории автостоянки без осуществления трудовой деятельности на территории Бизнес Парка запрещена.

Выдержка из Раздела VI (Контроль исполнения правил внутреннего распорядка) пункт:

6.1. Контроль исполнения правил внутреннего распорядка на территории Бизнес Парка осуществляют: Администрация, Служба охраны и Эксплуатирующая организация Бизнес Парка.

Выдержка из Раздела VII (Ответственность за нарушение правил внутреннего распорядка) пункт:

7.4. Нарушение настоящих Правил может служить причиной применения к нарушителю (лицу, организации) следующих запретных, штрафных и иных санкций:

- за нарушение пропускного режима Бизнес Парка – блокирование пропуска, запрет доступа на территорию, штраф 5 000 рублей;
- за нарушение правил въезда, выезда и стоянки на территории Бизнес Парка – блокирование пропуска, запрет въезда на территорию транспортного средства – штраф 30 000 рублей;
- нарушение правил перемещения предметов и грузов в офисных подъездах, лестничных маршах, лифтах и эскалаторах - штраф 5 000 рублей;
- за утрату электронного пропуска на платные парковки - штраф 2 000 рублей;
- за курение, в том числе кальянов, вэйпов, электронных сигарет, жидкостей с содержанием жидкого никотина на территории Бизнес Парка в неустановленных местах - штраф 10 000 рублей;
- за нарушение графика работы магазинов Бизнес Парка (с 10:00 до 21:00) - штраф 5 000 рублей;
- за стоянку автотранспорта в неположенном месте, в том числе не по разметке - штраф 5 000 рублей, блокировка пропуска, эвакуация;
- за несанкционированную парковку автотранспорта на территории Бизнес Парка (с 22:00 до 6:00) - штраф 5 000 рублей;
- за выезд транспортных средств Арендатора, его сотрудников, посетителей Арендатора с платной автоматизированной парковки по разовому пропуску, совершенный по окончании бесплатного периода нахождения (п. 1.11.8), с последующим повторным въездом транспортных средств Арендатора, его сотрудников, посетителей Арендатора на парковку по вновь полученному разовому пропуску в течение одних суток в целях уклонения от оплаты стоимости услуг парковки - штраф 5 000 рублей;
- за размещение (паркование) транспортных средств Арендатора, его сотрудников, посетителей Арендатора в местах, отведенных для паркования транспортных средств инвалидов, если они не относятся к такой категории граждан – штраф 5000 рублей;
- за перемещение людей по проезжей части пандусов - штраф 5 000 рублей;
- за распитие алкогольных и слабоалкогольных напитков в местах общего пользования и территории Бизнес Парка – штраф 5 000 рублей, удаление с территории Бизнес Парка, блокирование пропуска;
- за нахождение на территории Бизнес Парка в нетрезвом виде, в состоянии наркотического или токсического опьянения – удаление с территории Бизнес Парка, блокирование пропуска;
- за порчу имущества арендодателя (помимо взыскания ущерба) - штраф 5 000 рублей;
- за отсутствие на арендованном помещении таблички с обозначением наименования арендатора, Ф.И.О. ответственного лица и номера телефона для экстренной связи - штраф 5 000 рублей;
- за несанкционированное вскрытие опечатанного помещения - штраф 10 000 рублей;
- за создание препятствий для прохода и проезда по коридорам зданий Бизнес Парка (захламливание мусором, выставление продукции в целях торговли) - штраф 20 000 рублей;
- за несогласованное размещение рекламных объявлений – штраф 20 000 рублей, ликвидация и демонтаж объявлений;
- за несогласованную установку антенны, кондиционера - штраф 20 000 рублей, ликвидация и демонтаж;
- за выброс мусора не в контейнеры для сбора мусора - штраф до 50 000 рублей;
- проведения работ в торговой зоне в дневное рабочее время на стремянках, турах, строительных лесах и т.п – штраф до 30 000 рублей;
- за хранение материалов включающих или содержащих опасные вещества (взрывоопасные или огнеопасные, радиоактивные или токсичные вещества и газы), материалов, которые выделяют пары или запахи, изъятых или ограниченного в обороте имущества, а также за несоблюдение правил противопожарного режима в арендуемом помещении, установленных Постановлением Правительства РФ № 1479 от 16.09.2020 г., в том числе за отсутствие договора на обслуживание автоматической пожарной сигнализации, - штраф 50 000 рублей;
- за иные нарушения Правил внутреннего распорядка, а также за не устранения предписаний Эксплуатирующей организации или Администрации Бизнес Парка – штраф от 5 000 до 50 000 рублей.

Выдержка из Раздела VIII (Правила съезда из арендованного помещения) пункт:

До окончания срока действия договора аренды Арендатор обязан:

- 8.1. Подписать расторгающие документы: акт сдачи-приема помещения, соглашение о расторжении договора аренды нежилого помещения и передать их в административно-правовой отдел ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р».
 - 8.2. Оплатить имеющиеся пени, штрафы по договору, а также задолженность по электроэнергии.
 - 8.3. Заблаговременно подать в Администрацию письменное заявление с просьбой о вывозе материальных ценностей из арендуемого помещения и получить разрешение на их вывоз в финансовом отделе ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р».
- Под материальными ценностями в рамках настоящих Правил понимается любое имущество, ввозимое (вывозимое) из арендованного помещения, кроме перегородок и иных перегородок, а также неотделимых улучшений (в том числе системы кондиционирования воздуха, двери, розетки и т.д.), составляющих принадлежность помещений и их неотделимую часть.
- При выносе либо вывозе материальных ценностей дежурному охраннику предоставляется разрешение на вывоз (вынос) имущества.
- 8.4. В последний день аренды пригласить через диспетчерскую службу дежурного электрика для снятия окончательного показания счетчиков.
 - 8.5. Передать помещение представителю технического надзора ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р» в надлежащем техническом состоянии.
 - 8.6. Сдать ключи от освобожденного арендованного помещения в административно-правовой отдел ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р».
 - 8.7. Предоставить письмо в службу охраны на блокировку постоянных пропусков.

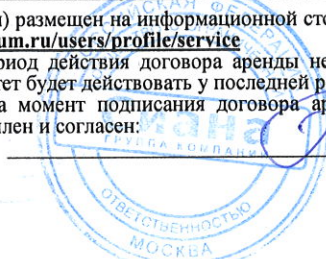
Полный текст Правил (действующей редакции) размещен на информационной стойке в помещении администрации Бизнес Парка «Румянцево», а также в личном кабинете Арендатора по ссылке: www.bprum.ru/users/profile/service

Арендатор осведомлен и согласен, что в период действия договора аренды нежилого помещения, Правила могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке, а равно правовой приоритет будет действовать у последней редакции утвержденной Арендодателем.

Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент подписания договора аренды нежилого помещения, с полным текстом Правил внутреннего распорядка Бизнес парка «РУМЯНЦЕВО» ознакомлен и согласен:



РУМЯНЦЕВО
бизнес-парк



ООО ГК «СИАНА»
(должность, ФИО, подпись, печать)
ГЕН. ДИРЕКТОР
ТИХОНОВА А. А.

АКТ
по разграничению эксплуатационной ответственности

гор. Москва

01 марта 2023 г.

ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Гузиной Юлии Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО ГК «СИАНА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Тихоновой Анастасии Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о разграничении эксплуатационной ответственности к договору аренды нежилого помещения № 426/В/1 от 15 февраля 2023 г.

Наименование области ответственности	Эксплуатационная ответственность Арендодателя	Эксплуатационная ответственность Арендатора	Примечания
Электрохозяйство. Кабельные линии.	Вводно-распределительное устройство (ВРУ) Здания, кабельные линии от ВРУ Здания до этажного электрического щита и до наконечников подводящих кабелей к панелям вводного распределительного устройства в РЩ Арендатора.	В полном объеме электроустановка Объекта аренды от вводных наконечников вводных автоматов в панелях вводного распределительного устройства в РЩ Арендатора, в том числе за состояние контакта наконечников вводного кабеля и вводного автомата.	Электроустановка Арендатора относится к III категории по надежности электроснабжения. Сеть электропитания пятипроводная с напряжением 400/230В. Система заземления TN-S Арендатор обязан выполнять требования СНИП-12-03-2001 и ПУЭ. Арендатору запрещается без согласования с Арендодателем подключать к своим электроустановкам сторонних потребителей. Арендатору запрещается изменять согласованную схему электроснабжения арендуемого Помещения без письменного согласования с Арендодателем.
Автоматическая пожарная сигнализация (АПС) и Система оповещения и управления эвакуацией людей (СОУЭ)	Система в целом, за исключением ремонта и ТО оборудования, установленного в помещениях Арендатора.	Оборудование, установленное в помещениях Арендатора. Арендатор обеспечивает доступность, сохранность, техническое обслуживание и ремонт.	
Спринклерная система пожаротушения	Система в целом, включая систему противопожарного водопровода.	Сохранность и доступность элементов системы, смонтированных в помещениях Арендатора.	Спринклерная система установлена в соответствии с нормами противопожарной безопасности. Запрещается монтаж подвесного потолка в помещении ниже уровня установленных спринклеров.
Отопление	Трубопроводы, запорно-регулирующая арматура до первых задвижек на входе в помещение Арендатора. Арендодатель ответственен за подачу теплоносителя в систему отопления.	Арендатор ответственен за сохранность частей системы отопления (радиаторы, трубопроводы, арматура), расположенных в пределах Помещения Арендатора.	



РУМЯНЦЕВО
бизнес-парк

Система холодного и горячего водоснабжения	Оборудование, трубопроводы и установленная запорная арматура (шаровой кран) на участке от водомерного стояка, включая указанную запорную арматуру и узел учета ХВС и ГВС (счетчики воды), установленные в помещении арендатора. Арендодатель ответственен за работоспособность системы холодного и горячего водоснабжения до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора, а также за транзитные трубопроводы, проходящие через помещение Арендатора.	Арендатор ответственен - за сохранность частей системы холодного и горячего водоснабжения, расположенных в пределах Помещения (трубопроводы) и смонтированных Арендодателем. - за часть системы устроенной Арендатором в Помещении (трубопроводы, водозапорная арматура, сантехприборы и проч.) от точки подключения к вводу в Помещение (запорные краны на вводных трубопроводах	При наличии
Система производственной Канализации	Оборудование и трубопроводы до врезки трубопроводов Арендатора в общий стояк канализации. Арендодатель ответственен за работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора, а также за транзитные трубопроводы, проходящие через помещение Арендатора.	От врезки трубопроводов Арендатора в общий стояк канализации, включая оборудование канализационных установок Сололифт внутри помещения. Арендатор ответственен за сохранность частей системы производственной канализации, расположенных в пределах Помещения, (трубопроводы) и смонтированных Арендодателем, за часть системы, устроенной им в Помещении (трубопроводы, водозаборная арматура, сантехприборы и проч.) от точки подключения к вводу в Помещение.	При наличии
Система приточно-вытяжной вентиляции	Арендодатель ответственен за вентиляционное оборудование (вент. установки), воздуховоды системы вентиляции от воздухозаборной решетки до первого дроссель-клапана на входе в помещение Арендатора.	Арендатор ответственен за оборудование и воздуховоды от первого дроссель-клапана до распределительных решеток (диффузоров) внутри помещения Арендатора.	
Воздуховоды и вентустановки технологических вытяжек от оборудования Арендатора	Арендодатель ответственен за повреждение воздуховодов и вентустановок технологических вытяжек от оборудования Арендатора при проведении Арендодателем капитального ремонта в Помещении Арендатора	Арендатор ответственен за все оборудование, включая воздуховоды и вентустановки	При наличии

Настоящий акт по разграничению эксплуатационной ответственности составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р»

Гущина Ю. В.



Арендатор:
Генеральный директор
ООО ГК "СИАНА"



РУМЯНЦЕВО
бизнес-парк

Департамент аренды
Подпись *[Signature]*