

ДОГОВОР 17/178

аренды помещений (имущества и оборудования)

г. Москва

«28» сентября 2017г.

Открытое Акционерное Общество «Издательско-Производственная Фирма «Россия», регистрационный номер МРП – 001.453 от «17» февраля 1993г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Малинина Кирилла Зиновьевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЧКЗ-МСК» (ООО «ЧКЗ-МСК»), регистрационное Свидетельство о государственной регистрации юридического лица №017651606 от «07» декабря 2015 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Преферансовой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые как «Стороны», заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. В порядке и на условиях определяемых настоящим Договором, «Арендодатель» обязуется предоставить, а «Арендатор» обязуется принять во временное возмездное пользование (аренду) нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, д.26, стр.1, на 7-ом этаже Здания, общей площадью – 26,6 кв. м. комната № 712 (по экспликации №29-26,6 кв.м.), с целью использования его в качестве офисного помещения, а также имущество и оборудование поименованное в акте приема-передачи (Приложение № 1).

1.2. Вышеуказанные помещения принадлежат «Арендодателю», что подтверждается Свидетельством о праве собственности № 77-АО 450221 выданным 28 декабря 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином Государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28 декабря 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-04/137/2012-107.

1.3. Принимаемые «Арендатором» в пользование помещения, имущество и оборудование находятся в состоянии, обеспечивающем их нормальную эксплуатацию.

1.4. На срок действия настоящего договора «Арендодатель» также передает в пользование «Арендатору» телефонные номера и предоставляет услуги, согласованные сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Договор аренды вступает в силу с момента подписания и действует с «29» сентября 2017г. по «31» августа 2018г.

1.6. Если «Арендатор» продолжает пользоваться имуществом «Арендодателя» после истечения указанного срока Договора при отсутствии возражений со стороны «Арендодателя», Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Арендодатель» обязуется:

2.1.1. в течение 5 (пяти) дней со дня вступления настоящего договора в силу передать в пользование «Арендатору» соответствующее помещение, имущество и оборудование по Акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему Договору);

2.1.2. обеспечить доступ сотрудников «Арендатора» в Здание и в арендуемые им помещения в установленном порядке, в том числе выдать «Арендатору» на период действия Договора аренды ПРОКСИ-КАРТЫ. ПРОКСИ-КАРТА является собственностью «Арендодателя». Не подлежит передачи другим лицам. В случае порчи или утери взимается штраф в размере 1000,00 (Одной) тысячи рублей.

2.1.3. в течение Срока аренды обеспечивать условия для нормального функционирования всех систем жизнеобеспечения Здания;

2.1.4. содержать Общественные зоны Здания в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, в том числе обеспечивает вывоз мусора.

2.1.5. обеспечивать поддержание в исправном состоянии и нести все необходимые эксплуатационные расходы, связанные с функционированием в арендуемых помещениях

систем электроснабжения, водоснабжения и канализации, центрального отопления и пожарной безопасности (за исключением установки, обслуживания и профилактики сплит систем и кондиционеров).

2.1.6. Обеспечить соблюдение пропускного режима в Здании и прохода работников и посетителей «Арендатора» к арендуемым помещениям, а также режим охраны и безопасности силами привлеченной специализированной организации.

2.1.7. За свой счет проводить необходимый капитальный ремонт: работы, затрагивающие несущие конструкции;

2.1.8. в случае аварии, происшедшей не по вине «Арендатора», немедленно принимать все необходимые меры к устранению их последствий;

2.1.9. обеспечить надлежащие условия для эксплуатации «Арендатором» арендуемого помещения и имущества на условиях настоящего договора. Осуществлять за свой счет, текущий ремонт в предоставляемом в аренду согласно п.1.1 помещении.

2.1.10. Принять у «Арендатора» по Акту приема-передачи арендуемые помещения и оборудование в последний рабочий день срока действия «Договора», в том числе при досрочном расторжении «Договора».

2.2. «Арендодатель» имеет право ежемесячно осуществлять проверку целевого порядка использования «Арендатором» арендуемого помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.1. «Арендодатель» предоставляет «Арендатору» абонентский ящик с ключом для получения счетов, счетов-фактур, актов и прочих расчетно-финансовых документов от «Арендодателя». За утерю ключа «Арендодатель» вправе взыскать с «Арендатора» штраф в размере 1 000 (Одной тысячи) рублей.

2.3. «Арендатор» обязуется:

2.3.1. использовать помещение, имущество и оборудование исключительно по прямому назначению, указанному в предмете «Договора»;

2.3.2. содержать помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, соблюдать правила эксплуатации инженерного и сантехнического оборудования (включая обслуживание и профилактику сплит систем и кондиционеров), правила внутреннего распорядка и правила пожарной безопасности. Выполнять установленные «Арендодателем» инструкции и правила эксплуатации помещения и общественных зон Здания;

2.3.3. предварительно письменно согласовывать с «Арендодателем» проведение любых перепланировок, переоборудования и любых ремонтных работ в арендуемых помещениях, в том числе замену и/или дополнительную установку дверных замков. За нарушение данного пункта «Договора» «Арендодатель» вправе взыскать с «Арендатора» штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

План перепланировки помещения, подписанный «Арендодателем», прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

2.3.4. вносить арендную плату и другие платежи в установленные настоящим «Договором» сроки;

2.3.5. письменно сообщать «Арендодателю» не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней, о предстоящем освобождении помещения (как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении помещения). В случае невыполнения данного обязательства, Арендатор утрачивает право возврата и/или зачета суммы Обеспечительного взноса, а Арендодатель приобретает право считать сумму Обеспечительного взноса неустойкой за невыполнение условий п. 2.3.5. Договора;

2.3.6. при освобождении помещений передать их «Арендодателю» по соответствующему акту в исправном состоянии с учетом нормального износа;

2.3.7. при освобождении (возврате) помещений сдать их «Арендодателю» в течение последнего срока аренды или согласованной «Сторонами» даты возврата помещений (при досрочном освобождении);

2.3.8. вынос из помещения (здания) движимого имущества «Арендатора» осуществляется с письменного согласия «Арендодателя» в день выноса имущества;

3.7. Любая неустойка, подлежащая оплате в рамках «Договора», уплачивается на основании письменного требования заинтересованной «Стороны». В независимости от сроков направления требования, неустойка может быть начислена за весь период, начиная с момента возникновения права «Стороны» требовать выплаты неустойки. При отсутствии

3.6. Пени начисляются за каждый день просрочки платежа, следующего за днем исполнения срока оплаты (т.е. с 1-го (одиннадцатого) числа оплачиваемого месяца) по день фактического исполнения обязательства по оплате аренды. Пени, штрафы и неустойки оплачиваются в течение одного банковского дня с оплатой основного обязательства.

3.5. За просрочку арендных платежей, установленных настоящим «Договором», «Арендодатель» вправе начислить «Арендатору» пени в размере 0,5 % с сумм задолженности за каждый день просрочки. Выплата пени не освобождает «Арендатора» от выполнения основного обязательства.

3.4. Ставка аренды может быть изменена «Арендодателем» в зависимости от состава передаваемого в аренду имущества, а также в случае изменения реально складывающихся цен на рынке аренды, изменения стоимости коммунальных услуг, эксплуатационных и других расходов. «Арендатор» извещается об этом не позднее, чем за один месяц до введения таких изменений.

3.3. Оплата аренды производится «Арендатором» на основании и в соответствии со уплачиваемой по день сдачи арендуемых помещений «Арендодателем».

3.2. Обязанность «Арендатора» по уплате арендной платы, возникает с момента подписания акта приема-передачи в рамках настоящего «Договора». Арендная плата вносится «Арендатором» ежемесячно до 10-го (десятого) числа оплачиваемого месяца. При окончании действия Договора, в том числе его досрочном расторжении, арендная плата

3.1. За пользование указанными в предмете настоящего договора помещениями «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» ежемесячную арендную плату. Арендная плата рассчитывается из размера 1 650-00 (Одна тысяча шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек) в месяц за один кв. метр площади арендуемых помещений, в том числе НДС 18 %. Ставка арендной платы вносится «Арендатором» ежемесячно в течение пяти рабочих дней с момента

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

2.3.14. если арендуемое помещение в результате действий «Арендатора» или «Арендатора» восстанавливается его силами, за счет своих средств, или возмещает ущерб, нанесенный «Арендодателем» в установленном законом порядке.

2.3.13. выполнять установленные «Арендодателем» инструкции и правила эксплуатации и пользования «Помещением» и общими зонами Здания, а также Правила внутреннего распорядка Здания и обеспечивать их соблюдение каждым своим работником;

2.3.12. при нахождении в Помещении, или проходе через Помещение транспортных средств, инженерных коммуникаций - обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ в помещение уполномоченных сотрудников «Арендодателя» или работников коммунальных и аварийно-технических служб;

2.3.11. при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом «Арендодателю»;

2.3.10. не передавать арендуемые помещения в пользование или в субаренду третьим лицам;

2.3.9. передать «Арендодателю» по истечении срока договора, а также при досрочном его расторжении по собственной инициативе безвозмездно все произведенные в арендуемом помещении изменения, а также улучшения, составляющие принадлежность помещения и неотделимые без вреда для конструкции, произведенные после заключения настоящего

письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается. Взимание неустойки является правом, а не обязанностью заинтересованной «Стороны».

3.8. Арендная плата увеличивается на сумму стоимости пользования телефонами и дополнительными услугами, в соответствии с Приложением № 2 договора.

3.9. В случае просрочки внесения арендных платежей более чем на 5(пять) рабочих дней, следующих за датой указанной в п.п. 3.2. настоящего Договора, «Арендодатель» вправе прекратить для сотрудников «Арендатора» доступ к арендуемым помещениям до погашения сумм основного долга и пени.

3.10. Стороны договорились, что по условиям Договора сторона, являющаяся кредитором по любым денежным обязательствам, вытекающим из Договора, не имеет право на получение со стороны, являющейся должником по таким обязательствам, процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами, предусмотренных п.1 ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ВЗНОС.

4.1. Обеспечительный взнос – это гарантийная денежная сумма, равная величине арендной платы за один месяц аренды, включая НДС. На Обеспечительный взнос не начисляются какие-либо проценты.

Обеспечительный взнос подлежит внесению «Арендатором» не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего «Договора».

4.2. «Арендодатель» вправе производить вычеты из суммы Обеспечительного взноса в случае:

- наличия задолженности «Арендатора» по любым денежным обязательствам, установленным настоящим «Договором»;
- причинения «Арендатором» «Арендодателю» убытков, за неисполнение своих обязательств по настоящему «Договору», в качестве неустоек, пени, а также в случае причинения «Арендатором» любого имущественного ущерба «Арендодателю».

4.3. О проведении вычета «Арендатор» уведомляется письменно в 3 (Трех) дневный срок до дня осуществления вычета. «Арендатор» обязан восстановить Обеспечительный взнос до размера, указанного в п.4.1. «Договора», в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения уведомления «Арендодателя» об осуществлении вычета из Гарантийной денежной суммы.

4.4. В случае прекращения настоящего «Договора», за исключением случая, предусмотренного п.4.5. «Договора», Обеспечительный взнос подлежит зачету за последний месяц аренды. «Стороны» могут предусмотреть иной порядок возврата Обеспечительного взноса.

4.5. В случае досрочного расторжения «Договора» по инициативе или вине «Арендатора» или по инициативе «Арендодателя», согласно п.п. 2.3., раздела 5, п.п. 6.4., а также в случае указанном в п. 2.3.5 «Договора», сумма обеспечительного взноса возврату не подлежит и остается у «Арендодателя» в качестве штрафа.

5. СОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ ТЕХНИКИ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

5.1. «Арендатор» обязан обеспечить в арендуемом помещении надлежащую эксплуатацию систем средств пожаротушения и пожарной сигнализации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, иных нормативных актов и инструкций «Арендодателя»;

5.2. «Арендатор» самостоятельно несет полную ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности в арендуемом помещении в соответствии с ФЗ «О пожарной безопасности в РФ», Правилами пожарной безопасности г. Москва, Инструкциями и Положениями, установленными соответствующими службами.

5.3. Во избежание возникновения пожара и опасных ситуаций запрещается использование электрооборудования, превосходящего по мощности нагрузку электросети.

5.4. Запрещается установка без письменного согласия «Арендодателя» дополнительных электрических приборов: электронагревателей, кондиционеров, электроплиток, СВЧ-печей, кофеварок и другое электрооборудование, мощность которых превышает 1,25 квт.

5.5. Эксплуатацию электроустановок и электротехнических изделий необходимо осуществлять в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

5.6. По окончании рабочего времени электроустановки и бытовые электроприборы должны быть обесточены. Категорически запрещено оставлять без присмотра включенными электронагревательные приборы, использование электронагревательных приборов с открытой спиралью.

5.7. Запрещается:

5.7.1. использовать электробытовые приборы в условиях не соответствующих требованиям инструкции предприятий изготовителей или имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а также эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;

5.7.2. пользоваться поврежденными розетками, другими электроустановочными изделиями;

5.7.3. обертывать электролампы или светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми рассеивателями, предусмотренными конструкцией светильника, пользоваться электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты или с неисправными терморегуляторами, исключающих, опасность возникновения пожара. Кроме того, запрещается устанавливать дополнительные электрические приборы, самостоятельно ремонтировать электросеть и электрооборудование, самостоятельно производить замену электроламп.

5.7.4. ЗАПРЕЩЕНО курение, курение электронных сигарет и кальянов, а также использование легковоспламеняющихся предметов, фейерверков и бенгальских огней в арендуемых помещениях, коридорах и на лестничных площадках Здания. За нарушение данного пункта «Договора» «Арендодатель» вправе взыскать с «Арендатора» штраф в размере от 5000 (Пяти тысяч) рублей до 10 000 (Десяти тысяч) рублей.

5.8. «Арендатор» обязан:

- разместить в каждом Помещении план эвакуации людей и материальных ценностей;
- назначить лицо, прошедшее соответствующее обучение, ответственное за противопожарное состояние арендованного помещения и проведение эвакуации людей;
- проводить обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности и действиям в случае чрезвычайной ситуации за свой счет согласно установленным требованиям соответствующих инстанций;
- оснастить Помещение необходимыми средствами пожаротушения, имеющими соответствующие сертификаты;
- заблаговременно согласовывать с пожарной охраной все действия, влияющие на пожарную безопасность арендуемого Помещения.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. По истечении срока пользования указанными арендованными помещениями настоящий договор прекращает свое действие.

6.2. «Арендатор», надлежащим образом выполняющий принятые на себя по настоящему договору обязательства, имеет преимущественное право на возобновление аренды.

6.3. Изменение условий аренды допускается по соглашению «Сторон». При этом, «Сторона» выступающая инициатором этих изменений, обязана письменно известить об этом другую «Сторону» не позднее, чем за 1 (один) месяц до наступления такого события.

6.4. «Договор» аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке по инициативе «Арендодателя», а «Арендатор» подлежит выселению, в следующих случаях:

6.4.1. если «Арендатор» не внес установленные платежи в установленные настоящим «Договором» сроки;

6.4.2. использования «Арендатором» арендуемых помещений в целом или частично с нарушением условий, оговоренных настоящим «Договором»;

6.4.3. если «Арендатор» умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние арендуемых помещений;

6.4.4. передачи «Арендатором» своих прав аренды третьим лицам в любой форме.

6.5. «Договор» аренды, может быть, расторгнут по инициативе «Арендатора» в случае, если арендуемое помещение окажется в непригодном для использования виде, в силу обстоятельств, за которые «Арендатор» не может нести ответственность.

6.6. «Договор» может быть, расторгнут в силу форс-мажорных обстоятельств или обстоятельств непреодолимой силы.

6.7. Все изменения условий настоящего договора и дополнения к нему оформляются «Сторонами» в виде дополнительных соглашений, которые будут являться неотъемлемыми частями договора.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются «Сторонами» в рабочем порядке путем переговоров.

7.2. При не достижении взаимного согласия, неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего договора одной из «Сторон», договор, может быть, расторгнут в арбитражном суде и в соответствии с законодательством, действующим на территории РФ.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. «Арендатор» несет перед «Арендодателем» ответственность за ущерб или убытки, причиненные действиями или бездействием «Арендатора», выразившиеся в виде повреждений Общественных зон Здания, в размере прямого и действительного ущерба, а также ремонтно-восстановительных работ, возмещаемых в течение пяти дней с момента предъявления требования «Арендодателем».

8.2. Стоимость произведенных «Арендатором» перепланировок или каких-либо изменений в арендуемых помещениях возмещению не подлежит.

8.3. «Арендатор» по окончании срока аренды обязуется:

а) освободить на дату окончания срока аренды все передаваемые «Арендодателю» помещения от своего имущества;

б) подготовить помещения для передачи «Арендодателю»;

в) передать «Арендодателю» все ключи от помещений, в том числе их дубликаты;

г) возвратить «Арендодателю» все имущество и оборудование, переданное ему во временное пользование согласно акту приема-передачи (Приложение № 1 к договору).

8.4. Помещения, имущество и оборудование передаются в аренду или возвращается из пользования на основании Акта приема – передачи.

8.5. Арендуемые помещения считаются возвращенными из пользования только после подписания обеими «Сторонами» акта сдачи-приемки помещений.

8.6. Если договор подлежит досрочному расторжению, а «Арендатор» — выселению, согласно п. 6.4. настоящего договора, то «Арендодатель», после письменного или иного способа уведомления (отправка почтовой телеграммы, отправка письма на контактный адрес электронной почты, устной телефонограммы, отправки уведомительного смс-сообщения на контактные телефоны генерального директора или иных сотрудников) «Арендатора», вправе:

- удерживать имущество «Арендатора» в качестве обеспечения выполнения последним обязательств по данному договору;

- прекратить предоставление «Арендатору» возможности пользования электросетью, телефонной связью и прочими услугами;

- ограничить допуск в арендуемые помещения сотрудников «Арендатора».

8.7. «Арендодатель» имеет право удерживать часть имущества «Арендатора» в случае наличия существенной задолженности «Арендатора» перед «Арендодателем» по любым обязательствам в следующем порядке:

8.7.1. В случае наличия задолженности «Арендодатель» принимает имущество «Арендатора» на ответственное хранение по описи.

8.7.2. Имущество хранится «Арендодателем» в течение 1 (одного) месяца, в течение которых «Арендатор» обязан погасить задолженность перед «Арендодателем», включая стоимость ответственного хранения.

8.7.3. В случае непогашения «Арендатором» задолженности в срок, установленный в п.8.7.2. имущество «Арендатора» реализуется в порядке, установленном ст.360 ГК РФ. «Стороны» настоящим подтверждают, что положения настоящей статьи в отношении удержания и реализации имущества осуществляется без обращения в суд и считаются соглашением «Сторон» об удержании и залоге.

8.8. В случае невыполнения «Арендатором» своего обязательства (согласно пункта 2.3.5. «Договора»), или уклонения «Арендатора» от своевременного заключения нового договора аренды, «Арендодатель» имеет право, по окончании арендных отношений, передать указанные помещения в пользование другому арендатору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

Настоящий договор составлен на русском языке в двух подлинных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

К договору аренды прилагаются следующие обязательные Приложения, являющиеся неотъемлемыми его частями:

- **Приложение № 1:** Акт приема-передачи в аренду помещений, имущества и оборудования — на 1 (одной) странице.
- **Приложение № 2:** Расчет оплаты за дополнительные услуги — на 1 (одной) странице.
- **Приложение № 3:** Порядок доступа в здание для Арендатора и пользователей Арендатора — на 1 (одной) странице.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**ОАО «Издательско-Производственная
Фирма «Россия»**
ИНН 7722013643 КПП 772201001
109316, г. Москва, Волгоградский
проспект, д.26, стр.1
р/с 40 702 810 700 000 100 802
в ПАО «ВТБ 24» г. Москва
к/с 30 101 810 100 000 000 716
БИК 044525716

АРЕНДАТОР:

**Общество с ограниченной
ответственностью «ЧКЗ-МСК»**
ИНН 7722349139 КПП 772201001
109029, г. Москва, Михайловский проезд,
д.3, стр.66
р/с 40 702 810 838000093642
ПАО СБЕРБАНК
к/с 30 101 810 400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор

МП

К.З. Малинин



Генеральный директор

МП

Н.А.Преферансова

