

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 04

г. Москва

« 9 » августа 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Девелопмент», адрес местонахождения: Российская Федерация, 109004, г. Москва, ул. Никольямская, д.29, стр.1, комната 1, этаж 3, зарегистрировано 01.11.2017г. МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 5177746155890, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Ермиловой Натальи Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «КиКГЕОСТРОЙ»**, юридический адрес: 109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д.65, кв.59 ОГРН 1127747247704, в дальнейшем именуемое (-ый, -ая) «Арендатор», в лице Генерального директора, Кесслер Юрия Францевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату часть нежилого помещения №1 площадью 250,00 (Двести пятьдесят) кв. м., находящееся на чердаке здания, расположенного по адресу: г. Москва, Никольямская ул., д.29, стр.1, помещение 1/Ч (далее по тексту - «Помещение»), а Арендатор обязуется принять и пользоваться указанным Помещением на условиях настоящего Договора, а также вносить арендные и иные платежи.

Арендуемое Помещение предназначается для использования под размещение офиса.

Пространственное расположение и характеристики Помещения указаны на копии поэтажного плана (Приложение № 1).

1.2. Помещение расположено в здании, принадлежащем Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение № 2).

2. Порядок передачи Помещения

2.1. Передача Помещения оформляется составлением двустороннего Акта приема-передачи, который подписывается полномочными представителями Сторон в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подписания обеими Сторонами настоящего Договора (Приложение № 3).

2.2. Помещение должно быть передано в состоянии, соответствующем характеристикам, указанным в Акте приема-передачи, составленном и подписанном Сторонами и в соответствии с поэтажным планом Помещения.

2.3. Арендодатель предоставляет Арендатору Помещение в состоянии, не требующем капитального ремонта. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение, под арестом не состоит и не обременено никакими другими обязательствами.

2.4. Неотделимые улучшения Помещения производятся только с письменного разрешения Арендодателя. Отнесение улучшений к отдельным или неотделимым, а также их фактическая и юридическая судьба определяются по правилам, установленным в п. 8.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение в субаренду или иным образом передавать его в пользование третьим лицам, а равно совершать сделки, в результате которых возникают имущественные права третьих лиц в отношении Помещения.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Помещение, указанное в п.1.1, по Акту приема-передачи в состоянии и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.2. Производить капитальный ремонт в Помещении, предупредив об этом Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до начала ремонтных работ.

3.1.3. Обеспечить свободный доступ на прилегающую к Помещению территорию и в само Помещение работников Арендатора.

3.1.4. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принять все меры к их устранению.

3.1.5. Своевременно вносить плату за пользование коммунальными услугами и другие платежи по обязательным договорам со службами города.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Требовать от Арендатора внесения арендных и иных платежей в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.2.2. Требовать от Арендатора выполнения всех своих обязанностей, установленных настоящим Договором.

3.2.3. Требовать от Арендатора возмещения документально подтвержденного реального ущерба, понесенного Арендодателем, в случае использования Помещения Арендатором не в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением Помещения.

3.2.4. Право доступа в Помещение для проведения ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии здания, либо с ликвидацией неисправностей на объекте, с обязательным уведомлением Арендатора, как только ему станет известно о необходимости такого посещения.

3.2.5. При прекращении настоящего Договора по любому основанию требовать от Арендатора возврата Помещения по Акту приема-передачи в течение 3 (Трех) рабочих дней в том состоянии, в котором Помещение было передано, с учетом нормального износа и согласованных изменений (перепланировки), приняв, в том числе, все произведенные неотделимые улучшения.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Производить уплату арендной платы и других платежей в сроки, установленные п. 4 настоящего Договора.

3.3.2. Пользоваться Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением Помещения.

3.3.3. Обеспечить надлежащую эксплуатацию арендуемого Помещения, инженерных сетей и коммуникаций, в том числе систем пожарной и охранной сигнализации, телефонной связи. Своевременно оповещать Арендодателя о возникших неисправностях с целью их быстрого устранения.

3.3.4. Арендатор обязан определить категорию по взрывопожарной и пожарной опасности размещаемого в помещении оборудования и товарно-материальных ценностей и установить средства пожаротушения согласно категории.

Назначить лицо, ответственное за противопожарную безопасность. Копию соответствующего приказа предоставить Арендодателю.

В случае нарушения Арендатором обязательств, изложенных в настоящем подпункте Договора, Арендодатель не несет ответственность за убытки, причиненные Арендатору возгораниями, пожарами или иными подобными событиями.

3.3.5. Поддерживать арендуемое Помещение в исправном состоянии, не допуская его порчи, и нести расходы по его содержанию. Производить текущий ремонт Помещения за свой счет, при этом все отделимые улучшения принадлежат Арендатору.

3.3.6. Устранять за свой счет все неисправности, повреждения в арендуемом Помещении, инженерных сетях и коммуникациях, в том числе систем пожарной и охранной сигнализации, телефонной связи, возникшие в процессе эксплуатации по вине Арендатора, а также их последствия.

3.3.7. Обеспечить надлежащее санитарное, гигиеническое, экологическое состояние

арендуемого Помещения, в пределах норм, установленных обязательными требованиями государственных органов по надзору и контролю, и нести ответственность за нарушение требований СЭС, противопожарной службы и др. соответствующих государственных органов. Арендатор обязуется не допускать проникновения за пределы Помещения каких-либо запахов (за исключением случаев разогревания пищи в пределах помещения), испарений, вибраций, шума, (уровень которого превышает допустимые нормы), протекания воды, проникновение отходов или мусора и прочих подобных явлений, не сочетаемых с природой и назначением здания, в котором находится арендуемое Арендатором Помещение.

3.3.8. Не вносить и не хранить в Помещении и на территории Объекта: а) наркотические средства, б) психотропные вещества, в) ядовитые вещества, не являющиеся наркотическими и психотропными, но опасные для жизни и здоровья людей, г) радиоактивные вещества, д) огнестрельное оружие (за исключением случаев, когда имеется лицензия на ношение оружия, без хранения в помещении), е) взрывчатые вещества, ж) любые иные предметы и материалы, которые могут быть опасны для здоровья или окружающей среды, з) легковоспламеняющиеся материалы (за исключением случаев проведения ремонтных работ в помещении) и т.п.

3.3.9. В течение рабочего дня обеспечивать доступ специалистов Арендодателя в арендуемое Помещение, для технического контроля за использованием инженерных сетей и коммуникаций, а также для осуществления контроля за состоянием арендуемого Помещения в присутствии представителя Арендатора.

3.3.10. Своевременно получать и продлевать действие каких-либо необходимых согласований и нормативных документов, лицензий, требуемых для осуществления Арендатором его хозяйственной деятельности в арендуемом Помещении. Арендатор самостоятельно несет ответственность за свою деятельность перед государственными органами и органами местного самоуправления, контрольными органами и т.п.

3.3.11. Арендатор гарантирует, что не участвует в деятельности, запрещенной законодательством Российской Федерации и не поддерживает террористическую деятельность, незаконные схемы ведения бизнеса, пособничество коррупции и легализации (отмыванию) денежных средств или иного имущества.

3.3.12. Арендатор в обязательном порядке исполняет «Правила работы арендаторов на объекте Бизнес-Центра» (Приложение №4).

3.3.13. При прекращении настоящего Договора по любому основанию в течение 3 (Трех) рабочих дней вернуть Арендодателю по Акту приема-передачи Помещение в том состоянии, в котором Помещение получено, с учетом нормального износа и согласованных изменений (перепланировки), передав, в том числе, все произведенные неотделимые улучшения без возмещения Арендодателем их стоимости.

3.3.14. В случае использования адреса арендуемого помещения в качестве адреса юридического лица в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня окончания срока действия или расторжения договора изменить адрес юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ).

3.3.15. В случае проведения перепланировки Помещения предоставлять и согласовывать с Арендодателем рабочий проект планировки внутренних помещений и их функциональное назначение. Не производить никаких капитальных (затрагивающие несущие конструкции) перепланировок и переоборудования Помещения без письменного разрешения Арендодателя.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Требовать от Арендодателя передачи Помещения, указанного в п.1.1, по Акту приема-передачи в состоянии и сроки, установленные настоящим Договором.

3.4.2. Требовать от Арендодателя выполнения всех своих обязанностей, установленных настоящим Договором.

3.4.3. Производить работы, связанные с обустройством (ремонт) арендуемого Помещения, применительно к своим уставным задачам, с письменного разрешения Арендодателя, за счет собственных средств. Арендатор имеет право осуществить, с письменного согласия Арендодателя и при условии оформления документов в соответствии с законодательством РФ, перепланировку Помещения, в целях его использования, указанных в п. 1.1. настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Арендодателя возмещения, документально подтвержденного, реального

ущерба, понесенного Арендатором, вызванного недостатками переданного во владение и пользование Помещения и связанного с их устранением. При этом Арендодатель не отвечает за недостатки имущества, известные или которые должны были быть известны Арендатору и отраженные в Акте приема-передачи.

3.4.5. Сдавать помещение или его часть в субаренду ООО «ШЕЛЛПРОКК» ИНН 9726048866 и ООО «КиКСТРОЙ» ИНН 7709679466 без письменного согласия Арендодателя, без предоставления юридического адреса. Ставка аренды не должна превышать ставку аренды Арендодателя. Прочим третьим лицам только с письменного согласия Арендодателя.

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Арендная плата включает в себя две части: постоянную и переменную.

4.1.1. Размер арендной платы за пользование Помещением в год за квадратный метр составляет 17 000,00 (Семнадцать тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20 %.

Размер арендной платы за пользование Помещением в месяц составляет 354 166,67 (Триста пятьдесят четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20 % в сумме 59 027,78 (Пятьдесят девять тысяч двадцать семь) рублей 78 копеек.

Постоянная часть арендной платы включает в себя плату за временное владение и пользование Помещением, налог на добавленную стоимость.

Первый месяц аренды оплачивается согласно счета Арендодателя в течение 5(пяти) рабочих дней, после подписания настоящего Договора и начисляется с 01.09.2024г.

4.1.2. Переменная часть включает в себя платежи за электроэнергию и охрану.

4.2. Размер переменной части арендной платы рассчитывается на основании тарифов и данных о фактическом размере потребленных услуг Арендатором. Стороны фиксируют показания приборов учета электроэнергии на дату приема-передачи помещения в акте приема-передачи помещения. Переменная часть аренды начисляется с даты передачи помещения по Акту приёма-передачи.

4.3. Величины тарифов на соответствующие услуги определяются первоначально и в дальнейшем на основании официальных документов органов власти или данных организаций, представляющих услуги. Стоимость услуг по охране составляет 10.000 (Десять тысяч) рублей, в том числе НДС 20%.

4.4. Арендная плата подлежит начислению, начиная с даты передачи Помещения по акту приема-передачи Арендатору, и начисляется до даты возврата Помещения по акту Арендодателю. Размер арендной платы первого и последнего месяца срока действия настоящего Договора определяется исходя из количества дней фактической аренды в этих месяцах.

4.5. Величина ежемесячной арендной платы складывается из постоянной и переменной части арендной платы, что отражается в счетах.

4.6. Арендная плата уплачивается Арендатором в два этапа:

4.6.1. Первая оплата производится до 5 (Пятого) числа текущего месяца в сумме, равной постоянной части арендной платы. Арендодатель обязан до 02 (Второго) числа каждого месяца предоставлять Арендатору счет на сумму арендной платы за текущий месяц.

4.6.2. Окончательная оплата в течение 3 (Трех) банковских дней после получения счета на переменную часть арендной платы за истекший месяц.

4.7. Арендодатель ежемесячно выставляет Арендатору УПД об оказании услуг за аренду Помещения за текущий месяц и предоставляет их в срок, не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за расчетным. При невозможности предоставить или вручить оригиналы в указанный срок Арендодатель сначала отправляет Арендатору копии УПД по электронной почте или по факсу. Арендатор обязуется подписать и направить Арендодателю 1 (Один) подписанный экземпляр УПД оказанных услуг в течение 10 (Десяти) дней с даты получения подлинников УПД.

Стороны допускают обмен всеми документами по настоящему договору (в том числе первичными бухгалтерскими документами) в электронном виде – по системе электронного документооборота (ЭДО), с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи и признавать юридическую силу всех полученных или отправленных электронных документов. Для формализованных документов (УПД, акт оказанных услуг, счета-фактура, корректировочный счет-фактура) используются формат – формализованный документ XML, для информационных документов – неформализованный документ форматов PDF, TIF, RTF, JPG, XLS, DOC, DOCX. Ответственность за

наличие действующего сертификата ключа проверки подписи, за обеспечение конфиденциальности ключей электронных подписей несут самостоятельно.

4.8. Изменение размера арендной платы допускается по соглашению Сторон, путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Арендная плата может изменяться не чаще 1 (Одного) раза в год.

4.9. Размер переменной части арендной платы изменяется при изменениях величины тарифов поставщиков соответствующих коммунальных услуг, со дня введения соответствующих тарифов распорядительным актом уполномоченного органа или поставщиком услуг. Изменение размера переменной части арендной платы не является изменением размера арендной платы по настоящему договору.

4.10. Все расчеты производятся Арендатором на основании счетов Арендодателя, путем перечисления суммы платежа на расчетный счет Арендодателя.

4.11. Арендатор обязуется внести обеспечительный платеж в размере 354 166,67 (Триста пятьдесят четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек в месяц, в том числе НДС 20 % в сумме 59 027,78 (Пятьдесят девять тысяч двадцать семь) рублей 78 копеек, путем безналичного перевода денежных средств на счет Арендодателя в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня передачи Помещения по Акту приема-передачи.

При изменении размера постоянной части арендной платы Арендатор обязуется доплатить обеспечительный платеж до размера месячной оплаты арендной платы, путем безналичного перевода денежных средств на счет Арендодателя в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня получения счета на доплату.

4.12 Арендодатель в случае возникновения задолженности Арендатора свыше 20 (Двадцати) рабочих дней по платежам, предусмотренным пунктом 4 настоящего Договора, погашает ее за счет обеспечительного платежа, в части задолженности. Осуществление Арендодателем установленного настоящим пунктом права возможно, исключительно, при предоставлении документов, подтверждающих наличие задолженности Арендатора, которая погашается из обеспечительного платежа. В случае установленного настоящим пунктом использования обеспечительного платежа полностью или в части Арендатор, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендатора с приложенными к нему документами, подтверждающими наличие задолженности, обязан внести Арендодателю полностью или в недостающей части денежные средства, восполняющие использованный размер з обеспечительного платежа.

4.13. При расторжении настоящего Договора Арендодатель на основании письменного заявления Арендатора обязуется вернуть обеспечительный платеж, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, по окончании всех расчетов полностью или в части, оставшейся после погашения задолженности Арендатора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения оригинала заявления.

В случае использования адреса арендуемого помещения в качестве адреса юридического лица Арендатора, обеспечительный платеж возвращается Арендодателем после проведения всех расчетов и выполнения Арендатором обязательства, установленного в п. 3.3.14. настоящего Договора.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

5.2. Изменение и дополнение настоящего Договора допускается по письменному соглашению Сторон. Вносимые изменения и дополнения рассматриваются в недельный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.3. Стороны вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. Заинтересованная Сторона обязана направить письменное уведомление другой Стороне не позднее 30 (Тридцати) календарных дней до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора. Уведомление отправляется по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо с использованием данных, о которых Стороны были уведомлены в соответствии с настоящим Договором.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке по инициативе Арендодателя в случае, если Арендатор использует арендованное Помещение в целом или в его части

с нарушением условий настоящего Договора, выразившееся в следующем:

5.4.1. Арендатор существенно ухудшает состояние арендованного Помещения.

5.4.2. Арендатор пользуется арендованным Помещением с существенным нарушением условий настоящего Договора при наличии письменного предупреждения Арендодателя о необходимости целевого использования Помещения.

5.4.3. При просрочке Арендатором очередного платежа более 2 (Двух) месяцев подряд.

5.4.4. Арендатор не подписывает дополнительное соглашение, предусматривающее изменение арендной платы в соответствии с п. 4.8. настоящего Договора.

5.4.5. При ликвидации Арендатора с момента его ликвидации.

5.4.6. В случае аварийного состояния конструкций здания.

Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке по инициативе Арендатора в случае, если:

5.5.1. Арендодатель не выполняет своих обязательств по настоящему Договору.

5.5.2. Арендуемое Помещение в силу обстоятельств, за которые не отвечает Арендатор, окажется в состоянии, непригодном для пользования.

5.5.3. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или целевого назначения.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

6.2. В случае несвоевременности внесения арендных и иных платежей по настоящему Договору, Арендодатель вправе начислить Арендатору пени в размере 0,1% (Ноль целых и одна десятая процента) от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки, но не более 10% (десяти процентов) от суммы невнесенного платежа.

6.3. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной в п. 3.3.13. настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за срок пользования не возвращенным вовремя Помещением и неустойку в размере 0,5 % (Ноль целых и пять десятых процента) от ежемесячной суммы арендной платы за каждый день просрочки возврата Помещения, но не более 10% (десяти процентов) от ежемесячной суммы постоянной части арендной платы.

6.4. Уплата пени и неустойки, установленных п.п. 6.2. — 6.3, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Арендатор несет ответственность за соблюдение в арендованном Помещении правил (норм) охраны труда и техники безопасности своими сотрудниками и прикомандированными работниками и на прилегающей территории, и за последствия, наступившие после нарушения охраны труда и техники безопасности.

6.6. Арендатор несет полную ответственность за порчу арендованного Помещения, в том числе инженерных сетей и коммуникаций (электро-, тепло-, водоснабжение и др.), произошедшую по его вине. В случае допущения Арендатором ухудшения состояния арендованного Помещения Арендатор возмещает Арендодателю причиненные убытки в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.7. Арендодатель не несет ответственность за сохранность материальных ценностей Арендатора, находящихся в Помещении.

6.8. Если Арендатор по вине Арендодателя лишен возможности пользоваться Помещением в соответствии с настоящим Договором, Арендатор освобождается на срок невозможности пользования Помещением от уплаты арендной платы и (или) иных платежей, а уплаченная за такой срок авансом арендная плата и (или) иные платежи, по усмотрению Арендатора, подлежит возврату или учету в счет будущих соответствующих платежей.

Осуществление Арендатором установленного настоящим пунктом права возможно, исключительно, при наличии документального подтверждения невозможности пользования

Помещением.

7. Действие непреодолимой силы

7.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием чрезвычайных обстоятельств непреодолимой силы, наступление которых было невозможно предвидеть или предотвратить разумными действиями.

7.2. При наступлении указанных в п. 7.1 обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ею обязательств по настоящему Договору, обязана в кратчайший срок известить о них письменно другую Сторону с приложением соответствующих документов.

8. Заключительные положения

8.1. По окончании действия настоящего Договора неотделимые улучшения Помещения передаются Арендодателю и становятся его собственностью. Стоимость неотделимых улучшений возмещению Арендатору не подлежит. Стороны пришли к соглашению. Что неотделимыми улучшениями, являются стены, потолок (армстронг, натяжной и т.д), пол, окна, существующие перегородки, входная группа(дверь, козырек т т.д), внутренние остеклённые витражи, двери, межкомнатные двери, потолочные светильники. Перегородки, установленные Арендатором с письменного согласия Арендодателя относятся к отдельным улучшениям.

Отделимые улучшения (сделанные за счет Арендатора) Помещения являются собственностью Арендатора. В случае если отделимые улучшения сделаны Арендатором, либо третьими лицами в счет арендных платежей, они, безусловно, являются собственностью Арендодателя (собственника Помещения), что определяется дополнительным соглашением и является приложением к Договору.

8.2. Переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора аренды.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

8.4. Стороны гарантируют, что их представители уполномочены на совершения соответствующих действий в рамках настоящего Договора, и обеспечивают своих представителей документами, подтверждающими их полномочия.

8.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров, а в случае не достижения согласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы. Если стороной спора является физическое лицо и спор подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции, то рассмотрение спора передается в Таганский районный суд города Москвы либо, при подсудности дела мировому судье – спор передается в Судебный участок мирового судьи № 422 Таганского района города Москвы.

8.6. В случаях, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.7. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего адреса, банковских реквизитов, номеров телефонов, факсов, а также о смене лиц, уполномоченных на подписание настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты их изменения с приложением надлежащим образом заверенных копий документов, подтверждающих указанные изменения.

8.8. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах - по 1 (Одному) для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

9. Приложения

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Копия поэтажного плана и экспликации здания.
2. Приложение № 2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
3. Приложение № 3. Акт приема-передачи нежилого помещения.
4. Приложение № 4 Правила работы арендаторов на объекте Бизнес-Центра

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

ООО «Инвест-Девелопмент»

Адрес местонахождения: 109004, г. Москва,
ул. Никольямская, д.29, стр.1, комната 1, этаж 3
Почтовый адрес: 109004, г. Москва,
ул. Никольямская, д.29, стр.1, комната 1, этаж 3
ИНН/КПП 9709015324/770901001
ОГРН 5177746155890
р/с 40702810924000000195
в ФИЛИАЛЕ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

тел: (495) 915-01-23

e-mail: arenda9150123@gmail.com

nvermilova@mail.ru

Генеральный директор

ООО «Инвест-Девелопмент»

МП



Арендатор

ООО «КиКГЕОСТРОЙ»

Адрес местонахождения: 109004, г. Москва,
ул. Земляной вал., д.65, кв.59
Почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Земляной вал.,
д.65., кв. 59
ИНН/КПП 7709918820/770901001
ОГРН 1127747247704
р/с 40702810920010001513
Банк АО ЮниКредит Банк
к/с 30101810300000000545
БИК 044525545

Тел: (495) 915-24-71

e-mail: kikgeo.fin@gmail.com

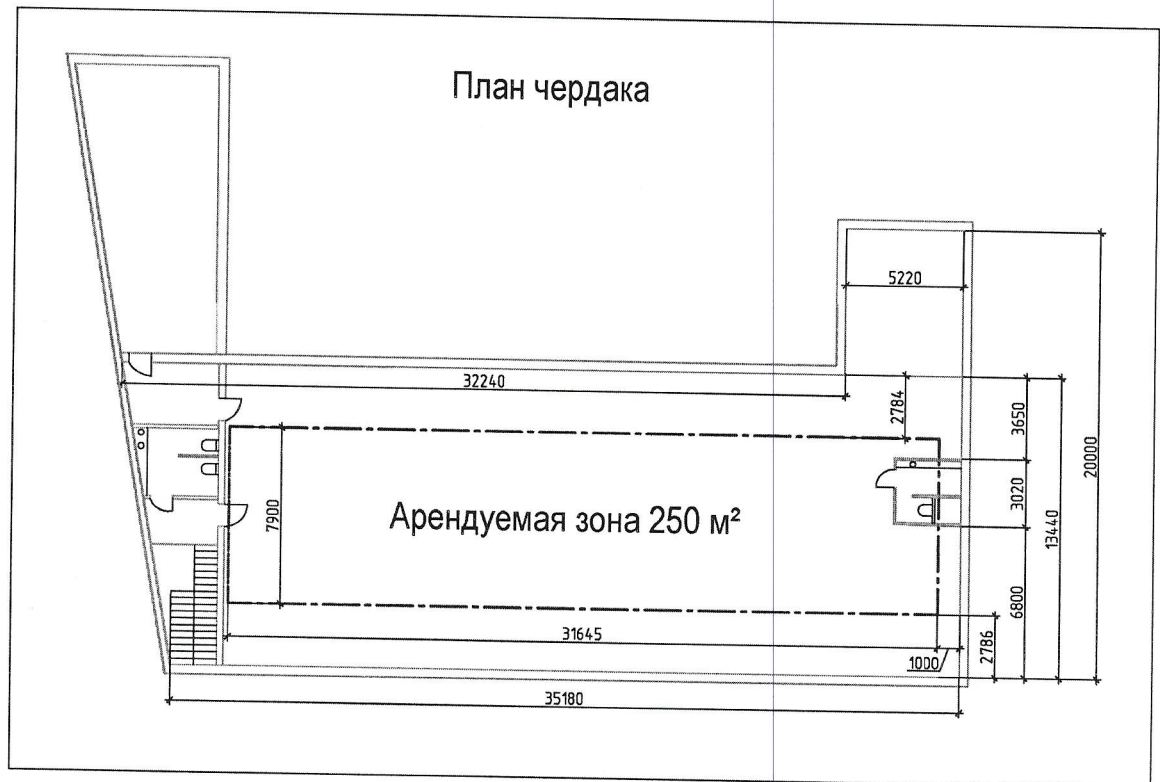
Генеральный директор

ООО «КиКГЕОСТРОЙ»



/ Ю. Ф. Кесслер

Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 04 от « 9 » августа 2024 г.



Генеральный директор
ООО «Инвест-Девелопмент»
Н.В. Ермилова
МП «Инвест-Девелопмент»

Генеральный директор
ООО «К&КГЕОСТРОЙ»
/Ю.Ф. Кеслер
МП «К&КГЕОСТРОЙ»

5

[illegible]

Сведения об основных характеристиках объектов недвижимости

И ВЫСОТЫ СЛЕДУЮЩИХ СРЕДЕННЫХ?

[illegible]

Генеральный директор
ООО «Инвест-Девелопмент»
И.В. МП

МП  / Ю.Ф.Кесслер



Продолжение приложения № 2
к Договору аренды нежилого помещения
№ 04 от « 9 » августа 2024 г.

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

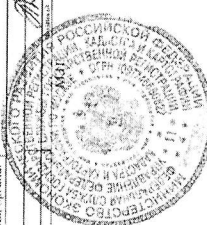
Регистр 2
Сведения о зарегистрированных правах

Наименование	Лист № 1 / Регистр 2			Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
Лист № 1 / Регистр 2	28.11.2017					
Квартальный номер				177-01-0002025-1578		

1. Правообладатель (правообладатели)	Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Девелопмент", ИНН: 9709015324, ОГРН: 517744615890					
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 77-01/0002025-1578-770112017-2 от 28.11.2017					
3. Документ-основание	Договор купли-продажи от 06.10.2017; Протокол внеочередного общего собрания акционеров Закрытого акционерного общества "Инвест-Девелопмент" от 10.04.2017 №217; Переходный акт от 10.04.2017, заверенный Высмеральным общим собранием акционеров Закрытого акционерного общества "Инвест-Девелопмент" (Протокол от 10.04.2017 №217)					
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано					
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют					
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости государственной регистрации права	данные отсутствуют					

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

Амсленкова В.Р.



Генеральный директор
ООО «Инвест-Девелопмент»
/ Н.В. Ермилова

Генеральный директор
ООО «К&КГЕОСТРОЙ»
/ Ю.Ф. Кесслер



А К Т
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва

« 9 » августа 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Девелопмент», адрес местонахождения: Российская Федерация, 109004, г. Москва, ул. Николоямская, д.29, стр.1, комната 1, этаж 3, зарегистрировано 01.11.2017г. МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 5177746155890, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Ермиловой Натальи Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «КиКГЕОСТРОЙ»**, юридический адрес: 109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д.65, кв.59 ОГРН 1127747247704, в дальнейшем именуемое (-ый, -ая) «Арендатор», в лице Генерального директора, Кесслер Юрия Францевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи нежилого помещения (далее по тексту – «Акт») о нижеследующем:

1. **Арендодатель передал, а Арендатор принял** во временное владение и пользование за плату часть нежилого помещения № 1 общей площадью 250 (Двести пятьдесят) кв. м., находящееся на чердаке здания, расположенного по адресу: г. Москва, Николоямская ул., д.29, стр.1 (далее по тексту - «Помещение»).

Арендуемое Помещение предназначается для использования под размещение офиса.

2. Помещение находится в состоянии, пригодном для использования Арендатором под служебные цели для осуществления деятельности в соответствии с Уставом.

Техническое и санитарное состояние Помещения на момент его передачи Арендатору характеризуется следующим:

- состояние стен, потолка, окон, дверей, пола, и других конструкций находится в хорошем состоянии и не требует капитального ремонта.

3. Технические характеристики Помещения:

- * стены - железобетон, состояние удовлетворительное
- * Пол – фальш-пол, состояние удовлетворительное
- * Потолок – крыша с утеплением
- * Электросчетчик _____ показания на 9.08.2024г _____
- * Пожарно-охранная сигнализация с выводом на пост охраны – состояние рабочее
- * Кондиционеры Pioneer KFC24GV|KON24GV(7кв по холоду) – 4шт, состояние -рабочее
- * Радиаторы отопления – 14шт ,состояние рабочее
- * Приточно – вытяжная вентиляция, состояние рабочее
- * Оборудованные сантехникой санузлы – 2

4. Арендодатель передал Арендатору _____ комплект ключей

5. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) для каждой из Сторон.

ПЕРЕДАЛ:

Генеральный директор
ООО «Инвест-Девелопмент»

Н.В.Ермилова
МП



ПРИНЯЛ:

Генеральный директор
ООО «КиКГЕОСТРОЙ»

/ Ю.Ф.Кесслер
МП



ПРАВИЛА
работы арендаторов на объекте Бизнес-Центр
ООО «Инвест-Девелопмент» ул. Николоямская, д.29, стр.1

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В целях обеспечения безопасности деятельности сотрудников и посетителей, сохранности имущества и иных материальных ценностей объекта **ООО «Инвест-Девелопмент» ул. Николоямская, д.29, стр.1** устанавливаются правила по организации пропускного, внутриобъектового и противопожарного режимов, которые являются обязательными для исполнения всеми работающими на объекте сотрудниками и посетителями.

Правила по организации пропускного, внутриобъектового и противопожарного режимов устанавливаются администрацией **ООО «Инвест-Девелопмент»**.

Обеспечение пропускного режима и осуществление контроля за внутриобъектовым режимом на объекте возлагается на ООО ЧОО "СПТР".

Персональная ответственность за противопожарное состояние помещений объекта возлагается на руководителей компаний арендуемых помещений и назначенных ответственных из работающих в данном помещении сотрудников или работников.

Требования ООО ЧОО "СПТР" по соблюдению правил, установленных пропускным, внутриобъектовым и противопожарным режимами, правил охраны труда и техники безопасности **обязательны для исполнения всеми** работниками, а также посетителями, находящимися на территории объекта.

В случае совершения на объекте административного или уголовного правонарушения ООО ЧОО "СПТР" предотвращают или пресекают его, а при необходимости вызывают УВД.

Ответственность за нарушение миграционного законодательства Российской Федерации (привлечение к работам, без разрешения на их выполнение иностранных граждан, которое требуется в соответствии с п.4 ст.13 Федерального закона от 25.07.2002 года № 115 «О правовом положении иностранных граждан в РФ») возлагается на руководителей компаний арендуемых помещений.

Лица, допускающие нарушение правил, привлекаются к ответственности в установленном порядке.

2. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

Часы работы на объекте:

будние дни: **08:00-21:00;**

выходные дни: **09:00-18:00 (вход/выход по предварительной заявке);**

Доступ на объект сотрудников осуществляется по постоянному пропуску с использованием индивидуальных проксимити-карт. Индивидуальные проксимити карты (постоянные пропуска) оформляются (программируются) на основании установленного списка сотрудников компании арендатора, заверенные подписью и печатью руководителя компании. Предоставляет список сотрудников компании арендаторов руководитель компании или уполномоченное им лицо. Передача постоянного пропуска (индивидуальной проксимити-карты) другому лицу **категорически запрещена**. В случае порчи или утраты постоянного пропуска (индивидуальной проксимити-карты) арендатор обязан возместить ее стоимость – в размере 100р.

В случае увольнения или приема на работу новых сотрудников постоянные пропуска (индивидуальные проксимити-карты) компании арендатора оформляются после предоставления обновленного списка **всех** сотрудников компании, заполненного в алфавитном порядке.

Доступ сотрудников компании в выходные и праздничные дни осуществляется согласно списку лиц указанных в предварительной Заявке за подписью руководителя компании, поданного на имя генерального директора бизнес-центра (до 16:00 часов рабочего дня, предшествующего выходному или праздничному дню). В случае необходимости доступа сотрудников во внерабочие часы доступ осуществляется по дополнительной Заявке за подписью руководителя компании, поданного на имя генерального директора бизнес-центра

Доступ на объект посетителей осуществляется по разовым пропускам с использованием проксимити-карт. Передача разового пропуска (проксимити-карты) другому лицу **категорически запрещена**. Разовые пропуска (проксимити карты) оформляются (программируются) в холле центрального входа – на стойке охраны, на основании предоставленного посетителем документа удостоверяющего личность. Документы, удостоверяющие личность, для получения разового пропуска, предъявляются охране в развернутом виде в руки на время необходимое для проверки подлинности документа и его оформления.

В случае отсутствия у посетителя документов удостоверяющих личность вход и выход такого посетителя на объект (с объекта) осуществляется только в сопровождении сотрудника компании арендатора, пригласившего данного посетителя.

Организация контроля за нахождением на объекте посетителей возлагается на руководство компании арендатора, по ходатайству которой осуществляется проход.

Иностранные граждане проходят на территорию объекта только в сопровождении сотрудника заинтересованной компании арендатора.

При выезде компании-арендатора в связи с окончанием договора аренды (досрочным расторжением договора аренды) и вывозе (выносе) материальных ценностей с территории объекта должен быть оформлен материальный пропуск у генерального директора бизнес-центра на вывоз (вынос) материальных ценностей. Материальный пропуск на вывоз (вынос) материальных ценностей подписывается руководителем фирмы-арендатора и заверяется печатью. В материальном пропуске перечисляется все предоставляемое к выносу (вывозу) имущество. При выносе (вывозе) имущества материальные ценности сдаются на посту охраны.

Запрещается вносить (ввозить) на объект без разрешения администрации ООО «Инвест-Девелопмент»:

- личное холодное, огнестрельное оружие и боеприпасы,
- взрывчатые, отравляющие, радиоактивные, легковоспламеняющиеся вещества (кроме официальных согласованных поставок).

3.ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

По окончании рабочего дня сотрудник компании-арендатора, убывающий из помещения последним, обязан:

- выключить освещение, электроприборы, вычислительную технику;
- плотно закрыть и поставить на запоры окна, форточки, двери;
- закрыть на замок входную дверь;
- сдать ключ от помещения на пост охраны (сделать в журнале сдачи (выдачи) ключей запись, указав время сдачи ключа, фамилию сдающего (разборчиво) и поставить свою подпись).

На посту охраны объекта должен постоянно находиться один комплект ключей, который не выдается арендаторам (при смене замков – предоставить один экземпляр ключа арендодателю) для вскрытия (при необходимости) помещений в случае возникновения на объекте чрезвычайных (нештатных) ситуаций (пожар, протечка воды, проникновение в помещение посторонних и т.д.).

После заключения договора аренды помещения (помещений), руководитель компании арендатора обязан предоставить Список ответственных сотрудников компании для оповещения в случае возникновения чрезвычайной (нештатной) ситуации и организации выноса (вывоза) имущества с территории объекта. Копии данных списков передаются на пост охраны. При необходимости списки должны постоянно обновляться.

При чрезвычайных обстоятельствах вскрытие любых помещений может осуществляться охраной объекта с использованием ключей, находящихся на посту. О произведенном вскрытии помещения администраторы немедленно составляется соответствующий акт и сообщается руководителю компании арендатора. В ходе вскрытия помещений открывать находящиеся в них сейфы, шкафы, столы администраторам запрещается.

При обнаружении на территории объекта предмета любого подозрительного предмета, арендатор обязан немедленно сообщить об этом лично или по телефону (495) 915-75-90. При этом запрещается: трогать и перемещать предмет, заливать его жидкостями и накрывать материалами, пользоваться вблизи обнаруженного предмета электро и радиоаппаратурой, оказывать на подозрительный предмет температурное, звуковое, механическое и электромагнитное воздействие.

4.ПРОТИВОПОЖАРНЫЙ РЕЖИМ

Персональная ответственность за противопожарное состояние помещений возлагается на руководителей фирм арендуемых помещений и назначенных ответственных из работающих в данном помещении сотрудников или работников.

Охрана объекта контролируют соблюдение арендаторами противопожарного режима путем регулярного обхода объекта. Требования охраны объекта по обеспечению противопожарного режима в пределах их компетенции обязательны для исполнения всеми работниками, независимо от занимаемой должности, а также посетителями, находящимися на территории объекта.

При выявлении нарушения требований противопожарного режима, создающего угрозу возникновения пожара и безопасности людей на объекте, охрана имеет право приостанавливать полностью или частично работу компании арендатора (эксплуатацию помещения, проведение отдельных видов работ и т.д.), при обнаружении иных нарушений - требовать их устранения немедленно или в кратчайшие сроки, о чем немедленно информируют генерального директора бизнес-центра.

Использование пожарного инвентаря и оборудования не по назначению категорически запрещается.

Курение на объекте, а так же вблизи главного входа в Бизнес-центр СТРОГО ЗАПРЕЩЕНО!!! За курение предусмотрен штраф в размере 2500руб.

Запрещена эксплуатация в помещениях арендаторов неисправных электронагревательных приборов.

Каждый работник компании арендатора несет персональную ответственность за обеспечение пожарной безопасности своего рабочего места и обязан:

- содержать в чистоте свое рабочее место, своевременно очищать его от бумаги и других горючих материалов;
- уходя из помещения, выключать свет и электроприборы;

- уметь пользоваться первичными средствами пожаротушения и знать места их расположения;
-при обнаружении неисправностей электрооборудования, вентиляции, водоснабжения и отопления сообщать
сервисному инженеру ООО «Инвест-Девелопмент» о характере неисправности;
-в случае пожара немедленно сообщить охране объекта по телефону(495) 915-75-90 и по городскому телефону
"01" (112-с мобильного телефона), указав место пожара (этаж, номер помещения), что горит, свою фамилию,
есть ли угроза для жизни людей, и приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Работнику объекта запрещается:

- пользоваться самодельными электроприборами, неисправной электропроводкой, выключателями, розетками;
- самовольно устанавливать электрооборудование;
- пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими нагревательными приборами без подставок из негорючих материалов;
- оставлять без присмотра включенные электронагревательные приборы в течение рабочего дня и после его окончания.

Список лиц для контакта с администрацией ООО «Инвест-Девелопмент»

Список лиц для контакта с администрацией ООО «Инвест-Девелопмент»		
	телефон	эл. почта
1	Генеральный директор	(495) 915-01-15
2	Сервисный инженер	nvermilova@mail.ru
3	Охрана	St@sptr-invest.ru
4	Бухгалтерия	(495) 915-01-15 доб. 339
		arenda9150123@gmail.com

Генеральный директор
ООО «Инвест-Девелопмент»

MII

Н.В. Ермилова

Генеральный директор
ООО «КИКТЕОСТРОЙ»

— / Ю. Ф. Кесслер