

## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № КИ-Н/04-1/2021

город Москва

«30» апреля 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «КИ ИНВЕСТ»** (далее также – ООО «КИ ИНВЕСТ»), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **директора Максимова Святослава Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «МК-ГРУПП»** (далее также – ООО «МК-ГРУПП»), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице **Генерального директора Родыгиной Ольги Владимировны**, действующей на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «**Стороны**», подписали настоящий Договор аренды нежилого помещения (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

### 1. Термины и определения.

Изложенные в настоящей статье Договора термины и определения имеют следующие значения, если они не определены иным образом в какой-либо из статей настоящего Договора:

1.1. «**Здание**» - Административно – офисное здание (бизнес-центр «9 Акрв»), расположенное по адресу: г. Москва, Научный пр., д. 19;

1.2. «**Помещение**» – нежилые помещения - №№ 9, 10, 11 общей площадью 149,8 (сто сорок девять целых и восемь десятых) кв.м., расположенное на 8 (восьмом) этаже Здания, и являющиеся предметом аренды по настоящему Договору.

1.3. «**Акт приема-передачи**» – документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения Арендатору, и исполнение обязательства Арендатора по принятию Помещения в аренду у Арендодателя, являющийся Приложением № 2 к настоящему Договору.

1.4. «**Акт возврата**» - документ, составляемый по форме, определенной Приложением № 3 к настоящему Договору, подтверждающий исполнение обязательства Арендатора по передаче (возврату) Помещения Арендодателю по окончании срока аренды Помещения по настоящему Договору либо при его досрочном расторжении.

1.5. «**Арендная плата**» – плата за временное пользование Помещением, подлежащая уплате Арендатором в размере и в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Арендная плата включает в себя плату за Эксплуатационные услуги, но не включающая плату за коммунальные услуги.

1.6. «**Коммунальные услуги**» - расходы Арендодателя по оплате предоставляемых Ресурсоснабжающими организациями, в т.ч. на основании договоров, заключенных Арендодателем, услуг по снабжению ресурсами Здания и Помещения, в том числе, но не ограничиваясь, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, теплоснабжению, по оплате негативного воздействия на работу центральной системы водоотведения, прием и транспортировку сточных вод, и сброс загрязняющих веществ со сточными водами, сброс загрязняющих веществ сверх НССВ, техническую эксплуатацию коллектора, электроэнергию на МОП, а также по оплате иных расходов Арендатора, связанных с обеспечением ресурсами Здания и Помещения.

1.7. «**Ресурсоснабжающие организации**» – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, предоставляющие коммунальные услуги в Здании и Помещении, на основании договоров, заключенных с Арендодателем.

1.8. «**Эксплуатационные услуги**» – услуги, оказываемые Арендодателем и/или Управляющей компанией, уполномоченной Арендодателем, связанные с содержанием,



управлением, эксплуатацией и техническим обслуживанием Здания (за исключением Помещения), в том числе инженерных систем, Мест общего пользования Здания, поддержанием их в работоспособном состоянии, а также иные услуги, связанные с обслуживанием прилегающей к Зданию территории в границах земельного участка с кадастровым номером 77:06:0004009:33, в том числе уборка придомовой территории, содержание контейнерных площадок.

1.9. **«Места общего пользования»** – помещения Здания с открытым доступом для арендаторов, субарендаторов, посетителей Здания, общедоступные лестницы и лестничные площадки, в том числе эвакуационные лестницы, общественные лифты, эскалаторы, общественные туалетные комнаты, а также иные площади, предназначенные для совместного использования арендаторами и субарендаторами, а также посетителями Здания.

1.10. **«Разрешенное использование»** – деятельность Арендатора в Помещении, разрешенная Арендодателем в соответствии с настоящим Договором.

1.11. **«Переустройство»** – работы по ремонту, перепланировке, переоборудованию, строительству, реконструкции, а также любые иные работы, проводимые Арендатором в Помещении, в т.ч. работы, требующие получения разрешения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.12. **«Страховой депозит»** - платеж, уплачиваемый Арендатором после подписания Договора и до передачи Помещения Арендатору на основании Акта приема – передачи Помещения, направленный (платеж) на обеспечение исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, при том, что указанный платеж не является Арендной платой, не является платежом в доказательство заключения настоящего Договора и обеспечения его исполнения, т.е. задатком в понимании ст. 380 ГК РФ, и не является авансом.

1.13. **«Текущий ремонт»** - систематические и своевременные работы по предохранению Помещения и инженерного оборудования, находящегося в Помещении, от преждевременного износа и устранению возникших повреждений и неисправностей.

## **2. Предмет Договора.**

2.1. Арендодатель обязуется предоставить и передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять у Арендодателя Помещение во временное пользование (аренду) за плату на условиях настоящего Договора. При этом, в связи с использованием (арендой) Помещения Арендатору предоставляется также право пользования Местами общего пользования, прилегающей к Зданию территорией в соответствии с их назначением.

Помещение подключено к электросетям, находится в состоянии, позволяющем производить его нормальную эксплуатацию согласно условиям Договора в полном объеме, в т.ч. использовать для Разрешенного использования.

2.2. Границы и расположение Помещения обозначены на плане 8 (восьмого) этажа Здания (Приложение № 1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

2.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора о присоединении Общества с ограниченной ответственностью «ПХ-Сервис» к Обществу с ограниченной ответственностью «КИ Инвест» от 02.10.2019г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77:06:0004009:4768-77/051/2020-1 от 31.07.2020г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной 31.07.2020г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, вид зарегистрированного права – собственность, дата государственной регистрации права –



31.07.2020г., ограничение прав и обременение объекта – не зарегистрировано. Копия указанной выписки является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 4 к настоящему Договору).

2.4. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Помещение никому не отчуждено, в аренду не передано, не подарено, в доверительное управление не передано, под арестом не состоит, не обременено иными обязательствами, препятствующими передаче Помещения в аренду по настоящему Договору.

2.5. Арендатор подтверждает, что проверил все документы в отношении Помещения, лично убедился, что Помещение пригодно к использованию согласно условиям Договора в полном объеме, в т.ч. для Разрешенного использования, и принимает на себя все риски, связанные с его фактической эксплуатацией.

2.6. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые не указаны в Акте приема-передачи Помещения, но были заранее известны Арендатору, за исключением недостатков, которые являются скрытыми или были обнаружены Арендатором при приемке Помещения у Арендодателя на основании Акта приема-передачи Помещения, указаны (зафиксированы) Сторонами в Акте приема-передачи Помещения и не были устранены Арендодателем в указанный в Акте приема-передачи Помещения срок.

2.7. Все изменения состава и/или площади Помещения фиксируются Сторонами в дополнительных соглашениях к настоящему Договору, которые вступают в силу с даты их подписания обеими Сторонами, если иная дата вступления в силу изменения состава и/или площади Помещения не будет согласована Сторонами в таком дополнительном соглашении.

2.8. Передача Арендатором в пределах срока действия Договора и на условиях, предоставленных по настоящему Договору, Помещения или частей Помещения в последующую субаренду третьим лицам допускается только с предварительного письменного согласия Арендодателя. При этом Арендодатель не обязан пояснять или обосновывать Арендатору причины своего отказа в передаче Арендатором Помещения или его части (частей) в субаренду третьим лицам. В случае передачи Арендатором Помещения или его части в последующую субаренду третьим лицам с предварительного письменного согласия Арендодателя Арендатор обязуется предоставить Арендодателю копию заключенного договора субаренды в день заключения договора субаренды.

### **3. Действия Договора и Срок аренды.**

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

3.2. Срок аренды Помещения по настоящему Договору начинает исчисляться с момента передачи Арендодателем Помещения Арендатору по Акту приема-передачи Помещения согласно п. 4.1. Договора и действует до «28» апреля 2022 года (далее – «Срок аренды»).

3.3. Помещение считается возвращенным с момента подписания Сторонами Акта возврата Помещения. Помещение должно быть возвращено Арендатором и принято Арендодателем не позднее последнего дня Срока аренды или последнего дня действия Договора в случае его досрочного расторжения.

3.4. Арендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора аренды Помещения на новый срок в порядке, предусмотренном ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. В этом случае Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения Срока аренды.

При заключении договора аренды на новый срок согласно условиям настоящего



пункта Договора, к отношениям между Сторонами может применяться условие об увеличении Арендодателем Арендной платы согласно пункту 7.4 Договора.

#### **4. Порядок и сроки передачи Помещения.**

- Арендодатель обязуется передать Помещение Арендатору в аренду в день подписания настоящего Договора, о чем Стороны составляют Акт приема-передачи Помещения (далее – «Акт приема-передачи Помещения»), являющийся Приложением № 2 к настоящему Договору.

Техническое состояние передаваемого в аренду Помещения с обеспечением его необходимым комплексом внутренней инженерии, а также состав и описание состояния инженерных систем/ коммуникаций Помещения на момент передачи Помещения Арендатору отражаются в Акте приема-передачи Помещения. При передаче Арендатору Помещения, Стороны проверяют наличие и исправность всех инженерных систем и коммуникаций, подведенных в Помещение.

- По окончании Срока аренды Помещения, а также при досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение свободным от персонала, иных третьих лиц и имущества Арендатора, субарендаторов и иных третьих лиц, в первоначальном состоянии Помещения (состоянии, указанном в Акт приема-передачи Помещения), с учетом нормального (естественного) износа и со всеми неотделимыми улучшениями Помещения, по Акту возврата Помещения, составляемому по форме, определенной Приложением № 3 к настоящему Договору, в последний день Срока аренды или последний день действия Договора в случае его досрочного расторжения.

Помещение считается возвращенным Арендодателю с момента подписания Акта возврата Помещения.

Все отделимые без вреда для имущества Арендодателя улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, не засчитываются и не включаются в Арендную плату, являются собственностью Арендатора и по окончании Срока аренды Помещения, либо в случае досрочного расторжения настоящего Договора подлежат вывозу из Помещения силами и за счет Арендатора, если иное не установлено письменным соглашением Сторон.

Необоснованный отказ и/или необоснованное уклонение одной из Сторон от приемки – передачи Помещения и/или подписания Акта возврата Помещения рассматривается как отказ от исполнения обязанности по приему-передаче Помещения в соответствии с настоящим Договором. В данном случае Сторона, готовая к приему-передаче Помещения, направляет другой Стороне заказным письмом соответствующее письменное уведомление, в котором указывает последний день использования Помещения, состояние, в котором Помещение было возвращено Арендодателю, а также иные сведения, которые в соответствии с настоящим Договором должны быть отражены в Акте возврата. Если от Стороны, которой направлено уведомление, в течение 3 (трех) календарных дней с даты получения ею уведомления не поступит в адрес Стороны, направившей уведомление, мотивированное возражение в части сведений, изложенных в уведомлении, то данное уведомление юридически приравнивается к Акту возврата, подписанному обеими Сторонами, или если Стороны не договорятся об ином.

- Полномочные представители Сторон производят осмотр Помещения в день возврата Помещения и отражают состояние Помещения в Акте возврата.

- До даты возврата Помещения (включая случай досрочного расторжения настоящего Договора) Арендатор обязан за свой счет, без вреда для имущества Арендодателя, отделить, демонтировать и вывезти все размещенные Арендатором и другими субарендаторами Помещения на фасаде Здания и/или внутри Здания и/или на прилегающей к Зданию территории материальные носители информации, рекламу, вывески и/или иные указатели, а также освободить Помещение от всех отделимых



улучшений, произведенных им/ими в отношении Помещения в соответствии с настоящим Договором, если иное не согласовано Сторонами. Если Арендатор не освободит Помещение от своего имущества и имущества других субарендаторов Помещения в указанный в настоящем пункте Договора срок, Арендодатель вправе самостоятельно освободить Помещение от такого имущества и передать его на ответственное хранение с отнесением расходов на Арендатора.

- Любое имущество, оставленное в Помещении, после прекращения действия Договора считается брошенным. Арендодатель вправе самостоятельно определить судьбу брошенного имущества, в том числе, но не ограничиваясь, продавать, утилизировать или иным образом реализовывать имущество, без компенсации Арендатору, субарендаторам и любым иным третьим лицам любых потерь и убытков.

Все убытки и расходы, связанные с реализацией брошенного имущества, относятся на Арендатора, которые он должен возместить Арендодателю в полном объеме по его требованию.

- Акт приема-передачи и Акт возврата Помещения с момента их подписания Сторонами становятся неотъемлемыми частями настоящего Договора.

- Все производимые Арендатором за счет собственных средств неотделимые улучшения Помещения, в том числе, но не ограничиваясь: подвесные потолки, электрические розетки, покрытие пола, система кондиционирования (кроме внутренних и внешних блоков, что относится к делимым улучшениям), системы вентиляции, противопожарные системы, фанкойлы и пр. становятся частью Помещения и собственностью Арендодателя без возмещения Арендатору затрат на их производство, если Стороны не договорятся об ином.

- В случае, если при возврате Арендатором Помещения Арендодатель необоснованно уклоняется от приема Помещения в сроки, установленные настоящим Договором, и/или от подписания Акта возврата Помещения, то Арендатор освобождается от уплаты Арендной платы и иных платежей по настоящему Договору, в т.ч. за просрочку возврата Помещения Арендодателю, на период задержки приема Помещения Арендодателем при условии, если Арендатор письменно уведомил Арендодателя о своей готовности возвратить Помещение на основании Акта возврата не позднее 3 (трех) дней после наступления срока возврата Помещения и подписания Акта возврата, установленного в настоящем Договоре.

## **5. Переустройство Помещения.**

5.1. Работы по Переустройству могут производиться Арендатором только с предварительного письменного согласия Арендодателя и в строгом соответствии с согласованной в установленном действующим законодательством порядке проектной документацией (при необходимости).

5.1.1. Проектная документация, а также иные планы работ и документация по Переустройству по окончании работ передаются Арендатором в собственность Арендодателя безвозмездно.

5.2. При проведении работ по Переустройству Помещения Арендатор обязан:

5.2.1. Перед началом работ согласовать с Арендодателем состав планируемых работ по Переустройству, сроки проведения работ.

5.2.2. Перед началом работ за свой счет и своими силами получить разрешение уполномоченных государственных органов на совершение Переустройства, если такое разрешение предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации;

5.2.3. Все работы в Помещении проводить в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации;

5.2.4. В течение 7 (семи) календарных дней после окончания выполнения работ по Переустройству Помещения предоставить Арендодателю возможность осмотра Помещения и выполнения всех необходимых действий по оценке произведённых



работ, внесения в органы кадастрового учета и/или технической инвентаризации соответствующих изменений в связи с произведенным Переустройством (при необходимости).

5.3. Арендодатель имеет право осуществлять технический надзор за работами по Переустройству, производимыми Арендатором в течение всего срока производства работ до сдачи в эксплуатацию. Арендодатель вправе требовать приостановления работ в случае отступления от ранее согласованного проекта; нарушения технологии производства работ, которое может нанести ущерб Зданию в целом и/или Помещению; использования материалов, запрещенных к применению по санитарно-гигиеническим нормам, существующим в Российской Федерации; грубых нарушений техники безопасности при производстве работ.

5.4. В случае обнаружения Арендодателем неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором в течении срока пользования Помещением без письменного разрешения Арендодателя, либо без выполнения Арендатором иных положений настоящего Договора, включая, но, не ограничиваясь, самовольных перестроек, перепланировок, переоборудований, нарушения целостности стен, перегородок, перекрытий, переделок и прокладок инженерно-технических систем, сетей, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, подключения оборудования, и получения Арендатором письменного указания Арендодателя об их устранении, такие улучшения должны быть устранены Арендатором таким образом, который удовлетворяет Арендодателя, за свой счет и в разумные сроки, но в любом случае не позднее более раннего из указанных сроков: прекращения действия настоящего Договора либо 1 (одного) месяца со дня обнаружения указанных нарушений Арендодателем. При не устранении таких нарушений в указанный срок, Арендодатель вправе самостоятельно исправить или устранить допущенные нарушения, с взысканием с Арендатора понесенных при этом расходов. При этом Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные им расходы в течение 10 (десяти) календарных дней с даты выставления Арендодателем счета вместе с копиями документов, подтверждающих расходы Арендодателя.

## **6. Права и обязанности Сторон.**

- *Арендодатель обязуется:*
- Передать Помещение Арендатору в аренду в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.
- С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения обеспечивать Арендатору возможность беспрепятственного пользования Помещением 24 часа, 7 дней в неделю, включая выходные и праздничные дни, с учетом Порядка доступа работников и посетителей Арендатора в Здание, установленного Управляющей компанией в Здании, а также при условии соблюдения Арендатором условий Договора, в течение всего Срока аренды по настоящему Договору или до дня прекращения действия Договора в случае его досрочного расторжения. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться Помещением согласно установленным настоящим Договором условиям.
- В течение 10 (десяти) рабочих дней, если иной срок для отдельных случаев прямо не установлен настоящим Договором, с момента получения письменного запроса от Арендатора относительно разрешения на осуществление каких-либо действий, требующих получения разрешения Арендодателя Помещения, получения документов, требующих утверждения Арендодателем Помещения, письменно извещать Арендатора о согласии/несогласии Арендодателя Помещения, утверждать либо уведомлять об отказе в утверждении соответствующего документа.
- Предоставить Арендатору без дополнительной платы место над входом в Помещение для размещения вывески Арендатора. Размеры вывески Арендатора не должны превышать по длине 0,5 м., по ширине 0,5 м.



- При подписании настоящего Договора предъявить Арендатору копии своих учредительных, регистрационных документов, а также документов, подтверждающих полномочия представителя Арендодателя Помещения, подписавших настоящий Договор.

- Немедленно информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Помещения, могущих оказать непосредственное воздействие на возможность использования Арендатором Помещения согласно условиям Договора.

- Производить капитальный ремонт Помещения за свой счет. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Помещения определяются Арендодателем Помещения на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации.

- Уведомить Арендатора о сроках и перечне работ по капитальному ремонту Помещения не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до планируемой даты начала капитального ремонта, если иной срок не будет согласован Сторонами. Срок проведения капитального ремонта не входит в Срок аренды, и в этот период Арендатор освобождается от уплаты Арендной платы.

- В случае аварий в Помещении и иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению условий пользования арендуемым Помещением, немедленно принимать необходимые меры для устранения неисправностей и последствий аварий.

- По окончании Срока аренды или в случае досрочного расторжения настоящего Договора принять у Арендатора Помещение по Акту возврата Помещения.

- Предоставить Арендатору необходимые документы для регистрации Помещения в качестве местонахождения исполнительного органа (юридического адреса) Арендатора.

- ***Арендатор обязуется:***

- Принять Помещение в аренду в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

- Использовать Помещение исключительно в соответствии с Разрешенным использованием, предусмотренным в разделе 8 настоящего Договора.

- Своевременно вносить Арендную плату, возмещать Арендодателю оплату Коммунальных услуг и осуществлять иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

- Содержать Помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Помещение и его использование.

Арендатор обязуется принять все возможные меры к недопущению своих работников на кровлю Здания, а также в помещения, содержащие оборудование, обеспечивающее надлежащую эксплуатацию Здания (лифтовые шахты, ИТП, вентиляционные, техподполья, электрощитовые, трансформаторные подстанции, диспетчерская).

Инженерные сети внутри Помещения Арендатор обязан поддерживать в исправном и рабочем состоянии.

Арендатор обязан не допускать дополнительной нагрузки, сверх допустимой, на места прохождения инженерных коммуникаций. Обеспечивать доступ к распределительным инженерным устройствам и узлам учета.

Выполнять, согласно установленным техническим требованиям соответствующих служб, условия эксплуатации коммуникаций, инженерного оборудования, конструкций арендуемого Помещения.



Арендатор обязан соблюдать чистоту и порядок в Помещении, Здании, Местах общего пользования и на территории, прилегающей к Зданию, а также к вспомогательным зданиям и сооружениям, согласно Приложению 5 к настоящему Договору.

6.2.4.1. Арендатор обязан за свой счет приобрести и установить в арендуемом Помещении первичные средства пожаротушения, а именно огнетушитель (порошковый ОУ-4 или углекислотный ОУ-3).

При установке средств пожаротушения Арендатор обязан руководствоваться требованиями Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме».

6.2.4.2. Арендатор несет ответственность за соблюдение своими сотрудниками правил противопожарного режима, назначает ответственных лиц за электрохозяйство и противопожарный режим (копию приказа в двухнедельный срок после подписания Договора Сторонами представляет Арендодателю). Для целей настоящего Договора под сотрудниками Арендатора понимаются все/любые лица, состоящие с ним в трудовых, либо гражданско-правовых отношениях.

- Содержать Помещение, обстановку, оборудование и иное имущество в аккуратном, чистом, санитарном и безопасном состоянии, а также в случае необходимости своевременно и за свой счет производить Текущий ремонт арендуемого Помещения в течение Срока аренды настоящего Договора.

- Нести расходы по поддержанию в исправном состоянии Помещения и инженерных систем, отраженных в Акте приема-передачи Помещения, если такое поддержание инженерных сетей не требует их капитального ремонта или замены.

- В случае необходимости приобретения телекоммуникационных услуг – заключить соответствующий договор на предоставление телекоммуникационных услуг с оператором по выбору Арендатора, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя.

- В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение сотрудников аварийно-технических служб и/или представителей Арендодателя и/или Управляющей компании. В целях реализации указанной обязанности Арендатора каждая из Сторон обязуется при подписании настоящего Договора письменно назначить контактное лицо (диспетчера), сообщить контактную информацию диспетчера другой Стороне, обеспечить телефонную связь с диспетчером круглосуточно, обеспечить явку своего представителя в Помещение в течение 3 (трех) часов с момента поступления информации о возникновении аварийной ситуации.

- В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранять такие аварии и их последствия самостоятельно и за свой счет.

- Незамедлительно извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Помещения, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб Помещению и/или Зданию, и принимать меры, необходимые для их предотвращения.

- Не производить Переустройство Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя.

- Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и находящихся в нем материальных ценностей.

- Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку Помещения.

- Обеспечивать беспрепятственный допуск в Помещение представителей Арендодателя с целью контроля за использованием Арендатором Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора в присутствии представителей



Арендатора при условии, что Арендатор был предварительно письменно уведомлен Арендодателем об этом не менее, чем за 1 (один) календарный день.

- При подписании настоящего Договора предоставить Арендодателю копии своих учредительных, регистрационных документов, а также документов, подтверждающих полномочия представителя Арендатора, подписавшего настоящий Договор.

- При подписании настоящего Договора письменно сообщить Арендодателю телефон лица, ответственного за вскрытие Помещения в момент аварий и чрезвычайных ситуаций.

- Склаживать мусор и/или отходы в местах, специально отведенных Арендодателем или Управляющей компанией для этих целей.

- Не размещать и не разрешать размещать без предварительного письменного согласия Арендодателя какое-либо имущество за пределами Помещения, загромождать и/или блокировать лестничные проходы, коридоры, площадки, пути эвакуации, пожарные выходы и иные Места общего пользования.

- Нести ответственность за размещение информационно/рекламной продукции без соответствующих разрешений. В случаях прекращения действия Договора либо окончания срока размещения вывески или предписания компетентных органов о снятии материальных носителей информации, рекламы, вывесок и/или иных указателей, Арендатор за свой счет самостоятельно обязан в течении 10 (десяти) календарных дней произвести их демонтаж, без вреда имуществу Арендодателя. При нарушении обязательства по демонтажу, Арендодатель вправе произвести демонтаж самостоятельно за счет Арендатора.

- Если Арендатор будет продолжать занимать полностью или частично Помещение по истечении Срока аренды или после досрочного расторжения Договора, Арендатор обязан платить за этот период Арендодателю Арендную плату в размере Арендной платы, которая вносилась по настоящему Договору, в двойном размере, а также возмещать Арендодателю оплату Коммунальных услуг и уплачивать все иные расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в результате такой эксплуатации Помещения.

- В случае если Арендатор самостоятельно освободил Помещение до истечения Срока аренды или до дня досрочного расторжения Договора без подписания Акта возврата Помещения в соответствии с требованиями настоящего Договора, то Арендатор обязан уплачивать Арендную плату, возмещать Арендодателю оплату Коммунальных услуг и осуществлять иные платежи по Договору в соответствии с условиями Договора за весь срок до даты подписания Сторонами Акта возврата Помещения. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, которое находится в Помещении.

- В случае привлечения к деятельности согласно трудовому или гражданско-правовому законодательству Российской Федерации иностранных граждан, Арендатор обязан контролировать наличие у них соответствующих разрешений. Все риски, связанные с привлечением к трудовой деятельности иностранных граждан с нарушением миграционного законодательства Российской Федерации, несет Арендатор.

- Обеспечивать органам государственной (муниципальной) власти и контроля в сопровождении представителя Арендодателя доступ в Помещение.

- Не нарушать прав других арендаторов, субарендаторов и иных пользователей помещений, находящихся в Здании.

- Соблюдать в Помещении правила общественного порядка, обеспечивать их соблюдение лицами, находящимися в Помещении.

- Соблюдать и обеспечивать ознакомление партнерами, клиентами и представителями Арендатора с установленными правилами пропускного режима,



доступа в Здание (Помещение), приема, хранения, упаковки имущества, вывоза мусора.

- Проявлять надлежащую заботливость по сохранению Здания (Помещения) и находящихся в нем механизмов, инженерных систем и коммуникаций, незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех авариях и повреждениях оборудования Здания (Помещения).

- Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Здания (Помещения) и экологической и санитарной обстановки как в Помещении, Здании, так и на прилегающей к Зданию территории.

- Обеспечивать за свой счет охрану Помещения, а также на протяжении всего Срока аренды обеспечивать безопасность Помещения, имущества, материалов, оборудования и др., находящихся в нем. За пропажу, порчу, гибель имущества Арендатора, находящегося внутри Помещения, Арендодатель ответственности не несет.

- Самостоятельно, своевременно и за свой счет получать в течение срока действия настоящего Договора все необходимые разрешения на свою деятельность и нести все риски, связанные с получением указанных разрешений.

- Не передавать права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, не отдавать арендные права в залог, не предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, не вносить права аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

- *Арендодатель вправе:*

- Производить осмотр Помещения для проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния, а также соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором. Осмотр производится уполномоченными на то представителями Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора и после предварительного письменного уведомления Арендатора не менее, чем за 1 (один) календарный день.

- Требовать своевременного внесения Арендной платы, возмещения Арендодателю оплаты Коммунальных услуг и уплаты других платежей, предусмотренных Договором.

- Продавать, закладывать, обременять или иным образом распоряжаться Помещением или правами, вытекающими из настоящего Договора, целиком или частично, без согласия Арендатора.

- В течение последних 30 (тридцати) календарных дней Срока аренды Помещения Арендодатель вправе демонстрировать Помещение потенциальным арендаторам. Визиты Арендодателя должны быть предварительно согласованы с Арендатором не менее чем за 1 (один) календарный день и не должны нарушать обычный режим деятельности Арендатора в Помещении в соответствии с настоящим Договором.

- Арендодатель и уполномоченные им лица вправе беспрепятственно и без предварительного уведомления Арендатора войти в Помещение в любое время в случае крайней необходимости (для устранения или предупреждения аварийных и других чрезвычайных ситуаций, возникновения угрозы жизни и здоровью людей, угрозы порчи и/или повреждения Помещения и/или Здания).

- Приостанавливать оказание коммунальных, Эксплуатационных услуг, предусмотренных Договором, в случае просрочки внесения Арендатором любых платежей по Договору более чем на 5 (пять) рабочих дней, а также при задержке освобождения и передачи Помещения по Акту возврата в связи с прекращением настоящего Договора по обстоятельствам, предусмотренным в разделе 10. настоящего Договора.



- Организовать охрану Здания и установку пропускного режима в Здание.
- Обеспечивать своевременное проведение ремонта и профилактических работ инженерных систем и оборудования Арендодателя, находящихся в Здании и/или в Помещении. Подобные работы производятся по согласованию с Арендатором. Арендодатель направляет Арендатору уведомление о необходимости проведения вышеуказанных работ, сроке проведения указанных работ и согласовывает с Арендатором список лиц, производящих указанные работы, за 3 (три) рабочих дня до даты их проведения, за исключением случаев аварийных ситуаций.

- Проводить ремонтные работы в иных помещениях Здания, в том числе в Местах общего пользования, включая проведение таких работ силами и за счет иных арендаторов помещений в Здании, а также при необходимости производить ремонтные работы капитального характера.

- ***Арендатор вправе:***

- Использовать адрес Помещения в качестве местонахождения исполнительного органа Арендатора (юридического адреса).

- Пользоваться Помещением и Местами общего пользования.

- Производить в Помещении Переустройство в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.4.4. Запросить у Арендодателя нотариально заверенные копии устава, свидетельства о регистрации, копию протокола о назначении директора, либо иного уполномоченного на подписание документов лица, а также иные документы, необходимые Арендатору при перерегистрации юридического адреса Арендатора. Расходы, связанные с подготовкой, получением и оформлением указанных документов, уплачивает Арендатор.

6.4.5. За дополнительную плату, по предварительному письменному согласованию с Арендодателем разместить вывеску информационного/рекламного характера на фасаде Здания, в Здании и/или на прилегающей к нему территории. При необходимости согласования размещения вывески с компетентными органами исполнительной власти Арендатор получает соответствующие согласования и разрешения за свой счет и своими силами с обязательной передачей копий разрешительной документации Арендодателю, а Арендодатель обязуется предоставить Арендатору необходимые для этого согласия и документы.

6.4.6. Системы видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности арендуемого Помещения, оборудование серверных комнат, а также иное специальное оборудование, выходящие за границы Помещения, Арендатор имеет право устанавливать только с предварительного письменного разрешения Арендодателя, при условии получения Арендатором, при необходимости, соответствующей разрешительной документации в уполномоченных органах/организациях с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю.

6.4.7. Арендатор вправе использовать в своей рекламе и презентационных материалах официальное наименование Здания в период действия настоящего Договора только после получения письменного согласия Арендодателя.

## **7. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов по Договору**

7.1. Денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях. Датой исполнения денежного обязательства Арендатора считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

7.2. За временное пользование Помещением Арендатор в течение всего срока пользования Помещением, начиная с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, уплачивает Арендодателю Арендную плату в размере, определенном настоящим Договором (далее – «**Арендная плата**»).

Арендная плата является платой за временное пользование Помещением, Местами общего пользования, прилегающей к Зданию территории и включает в себя



плату за Эксплуатационные услуги, но не включает возмещение Арендодателю оплаты Коммунальных услуг, которое возмещается Арендатором отдельно.

### **7.3. Размер Арендной платы:**

**7.3.1 Арендная плата устанавливается в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) руб. 00 коп. в месяц, в т.ч. НДС 20% - 25 000 руб. 00 коп., в т.ч. плата за Эксплуатационные услуги в размере 15 300 (пятнадцать тысяч триста) руб. 00 коп. в месяц, в т.ч. НДС 20% - 2 550 руб. 00 коп.**

**7.3.2. Арендная плата с 01.05.2021 по 31.05.2021 устанавливается в размере 96 612 (девяносто шесть тысяч шестьсот двенадцать) руб. 90 коп. в т.ч. НДС 20% - 16 102 руб. 15 коп., в т.ч. плата за Эксплуатационные услуги в размере 9 854 (девять тысяч восемьсот пятьдесят четыре) руб. 52 коп., в т.ч. НДС 20% - 1 642 руб. 42 коп.**

7.4. Любое изменение размера Арендной платы оформляется путём подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору и вступает в силу с даты, указанной в таком дополнительном соглашении.

Стороны договорились, что размер Арендной платы может быть увеличен Арендодателем, но не более чем на 10 % (десять процентов) от действующего на тот момент размера Арендной платы и не чаще, чем 1 (один) раз в 12 (двенадцать) месяцев после даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения или предыдущего дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении размера Арендной платы, в т.ч. при условии пролонгации настоящего Договора в соответствии с письменным соглашением Сторон или при условии заключения Сторонами договора аренды на новый срок согласно пункту 3.4 Договора.

7.5. Под первым днем первого месяца Срока аренды Помещения понимается дата подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения. Последним днем первого месяца Срока аренды является последний день календарного месяца, в котором Сторонами подписан Акт приема-передачи Помещения.

7.6. Оплата Арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно путем перечисления авансового платежа до 25 (двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому. Арендная плата за апрель 2021 г. и май 2021 года оплачивается Арендатором не позднее 30.04.2021.

Отсутствие выставленного Арендодателем счета на оплату Арендной платы не является основанием для неуплаты Арендатором Арендной платы.

7.7. Возмещение Арендодателю оплаты Коммунальных услуг (далее в совокупности также – «Возмещение Коммунальных услуг») производится Арендатором отдельно.

Возмещение Коммунальных услуг состоит из платы в отношении Помещения и Мест общего пользования.

Возмещение Коммунальных услуг определяется как совокупная стоимость потребленных Арендатором в Помещении объемов канализации (водоотведения), горячего и холодного водоснабжения, отопления, электроэнергии на основании тарифов, установленных в соответствующих службах и организациях, исходя из фактически потребляемых Арендатором объемов, НДС не облагается.

Возмещение Коммунальных услуг в отношении Помещения оплачивается Арендатором согласно показаниям приборов учета (потребление электроэнергии в соответствии со счетчиком электроэнергии, потребление воды в соответствии со счетчиком воды и др.), установленных (устанавливаемых) в Помещении, а в случае их отсутствия - пропорционально площади Помещения по отношению к общему объему арендуемых площадей, принадлежащих Арендодателю в Здании, по состоянию на последний день отчетного месяца, за который уплачивается Возмещение Коммунальных услуг, согласно тарифам, установленным в отношении всего Здания.

Возмещение Коммунальных услуг оплачивается Арендатором также в случае бездоговорного использования ресурсов.

7.8. Возмещение Коммунальных услуг осуществляется Арендатором ежемесячно в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Арендатором счета от Арендодателя.



К счету на оплату Возмещения Коммунальных услуг Арендодатель прилагает отчет по расчету коммунальных платежей (калькуляцию) за отчетный период.

7.9. В случае достижения письменного соглашения между Сторонами и Управляющей компанией об оплате Арендатором Коммунальных услуг напрямую на банковский счёт Управляющей компании, которое будет оформлено в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору, Стороны согласились признавать оплату Арендатором Коммунальных услуг на банковский счёт Управляющей компании в качестве надлежащего исполнения Арендатором обязательства по возмещению Арендодателю оплаты Коммунальных услуг, предусмотренного настоящим Договором. В ином случае, возмещение Арендодателю оплаты Коммунальных услуг осуществляется Арендатором непосредственно Арендодателю.

7.10. Стороны договорились, что Арендатор не позднее 30.04.2021 обязуется перечислить Арендодателю страховой депозит в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) руб. 00 коп., в т.ч. НДС 20% - 25 000 руб. (далее – «**Страховой депозит**»).

Отсутствие выставленного Арендодателем счета на оплату Страхового депозита не является основанием для неуплаты Арендатором Страхового депозита.

7.10.1. Страховой депозит является обеспечением надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. Страховой депозит не является ни авансом, ни предоплатой в счет оплаты причитающихся по настоящему Договору платежей, начисление на него любых процентов не производится. Страховой депозит удерживается Арендодателем в течение всего срока действия настоящего Договора и фактического использования Арендатором Помещения, до момента освобождения Помещения и передачи его Арендодателю по Акту возврата Помещения.

Страховой депозит может быть использован Арендодателем для возмещения Арендной платы и других платежей по Договору, в т.ч. пени, неустойки и/или штрафов, которые подлежат выплате Арендатором по настоящему Договору, срок уплаты которых наступил по условиям настоящего Договора, но фактического перечисления средств со стороны Арендатора не произошло, а также для компенсации расходов Арендодателя и/или возмещения убытков, причиненных Помещению и/или Зданию и/или Арендодателю действиями (бездействием) Арендатора (включая компенсацию за повреждение Помещения и Мест общего пользования Здания в результате действий (бездействий) Арендатора, иной ущерб Арендодателю, причиненный по вине Арендатора).

Если в течение срока действия настоящего Договора Арендная плата за Помещение увеличится, в т.ч. согласно п. 7.4. Договора, то и размер Страхового депозита изменится соответственно. В указанном случае Арендатор обязан не позднее 5 (пяти) банковских дней после вступления в силу изменений Арендной платы пополнить Страховой депозит.

При прекращении действия настоящего Договора ввиду истечения установленного в Договоре Срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора, Страховой депозит в той сумме, которая осталась после удержаний по настоящему Договору (если в соответствии с положениями настоящего Договора такие удержания производились), возвращается на расчетный счет Арендатора после подписания Сторонами Акта возврата Помещения в течение 5 (пяти) банковских дней, если в Договоре не указано иное, либо может быть зачтен в счет оплаты платежей по Договору за последний месяц аренды по письменному соглашению Сторон, если в Договоре не указано иное.

В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора в нарушение условий п. 10.5 Договора, а также в случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя в случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств, Страховой депозит не подлежит зачету в счет оплаты платежей по Договору за последний месяц аренды, а также уплаченная Арендная плата и Страховой депозит не подлежат возврату Арендатору и удерживаются



Арендодателем в качестве штрафа.

При удержании денежных средств из Страхового депозита Арендодатель уведомляет об этом Арендатора не позднее ближайшего рабочего дня, следующего за днем удержания с указанием причин удержания.

В случае удержания Арендодателем денежных средств из Страхового депозита, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней пополнить (восстановить) Страховой депозит до установленного размера.

Поступившие суммы Арендной платы засчитываются в счет уплаты (пополнения) Страхового депозита по Договору в случае нарушения Арендатором обязательств по внесению (пополнению) Страхового депозита до установленного размера.

В случае зачета Арендной платы в счет уплаты (пополнения) Страхового депозита, Арендатор обязан внести Арендную плату или ее часть за соответствующий месяц на счет Арендодателя в течение 5 (пяти) банковских дней, с момента получения уведомления о зачете Страхового депозита.

В случае невнесения Арендатором в установленный п. 7.10. и абз. 3 п. 7.10.1. настоящего Договора срок сумм по Страховому депозиту, уплаченная сумма Арендной платы засчитывается в счет уплаты Страхового депозита по Договору. Если сумма Арендной платы не уплачена Арендатором или ее недостаточно для уплаты (пополнения) Страхового депозита, Страховой депозит зачитывается из последующих арендных платежей до установленного размера.

7.11. Все удержания, возвраты или зачеты от Арендодателя к Арендатору, связанные с настоящим Договором, производятся в российских рублях и в пределах тех рублевых сумм, которые фактически поступили на расчетный счет Арендодателя от Арендатора.

7.12. На дату подписания настоящего Договора ставка налога на добавленную стоимость (НДС), которая подлежит применению Арендодателем в течение Срока аренды, установлена в размере 20% (двадцать процентов). В случае изменения применяемой ставки НДС в течение срока действия настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации или в случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения, платежи по Договору изменяются на величину изменения суммы НДС или иного вида налога, применяемого Арендодателем в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации к платежам по настоящему Договору, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

В этом случае Арендодатель обязан предварительно направить Арендатору соответствующее уведомление и проект дополнительного соглашения к Договору не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты начала применения новой ставки к платежам по настоящему Договору.

7.13. Обязательство по оплате Арендной платы и возмещению Арендодателю оплаты Коммунальных услуг возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами Договора и Акта приема-передачи Помещения, и прекращается с даты, следующей за датой возврата Арендатором Помещения Арендодателю, оформленного соответствующим Актом возврата Помещения. Размер Арендной платы, подлежащих возмещению Арендодателю Коммунальных услуг, и прочих платежей по Договору первого и последнего месяца срока пользования Помещением рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней аренды (пользования Помещением) в соответствующем месяце.

7.14. Стороны договорились, что отчетным периодом по Договору является календарный месяц. Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней месяца, следующего за отчетным, предоставляет Арендатору счета-фактуры и акты оказанных услуг за отчетный период. Стороны договорились, что все счета по Договору, в т.ч. авансовые счета, а также сопутствующие (сопроводительные) документы (расчеты коммунальных платежей (калькуляции), акты оказанных услуг и др.), Арендодатель



вправе предоставлять Арендатору в электронной форме, путем отправки счетов и сопутствующих (сопроводительных) документов с адресов электронной почты Арендодателя: mos.pravocsb@gmail.com, ark777ster@gmail.com на адрес электронной почты Арендатора: k9663898899@gmail.com.

7.15. При наличии задолженности Арендатора перед Арендодателем, денежные суммы, поступившие от Арендатора или истребуемые от него, погашают расходы Арендодателя, задолженность Арендатора по уплате Арендной платы и иных платежей по Договору, санкции по Договору.

7.16. Арендатор самостоятельно осуществляет имущественное страхование содержимого Помещения, включая оборудование Арендатора, вещи, предметы обстановки и иное имущество в Помещении, от всех интересующих его видов рисков повреждения или гибели, а также в обязательном порядке страхует риск своей ответственности за причинение вреда Помещению и третьим лицам в период осуществления в Помещении своей деятельности, определенной в части 8 настоящего Договора.

Арендатор в течение 10 (десяти) дней с момента заключения настоящего Договора обязан за свой счет застраховать на весь срок действия настоящего Договора риск своей ответственности за причинение вреда Зданию в период осуществления в Помещении своей деятельности, определенной в части 8 настоящего Договора, на сумму не менее чем 317 703,21 (триста семнадцать тысяч семьсот три и 21/100) евро в страховой компании ПАО СК «Росгосстрах» или любой другой страховой компании, письменно согласованной с Арендодателем. В доказательство заключения договора страхования Арендатор предоставляет Арендодателю страховой полис (сертификат) и документ, подтверждающий оплату данного страхового полиса.

## **8. Разрешенное использование.**

8.1. Помещение может использоваться Арендатором, а также третьими лицами, которым Арендатор в соответствии с п. 2.8. Договора может передать Помещение или его части в субаренду, исключительно в целях размещения в нем офиса Арендатора, а также как место нахождения единоличного исполнительного органа Арендатора. Арендатор обязуется при осуществлении своей деятельности в Помещении не использовать его в иных целях, кроме как в целях, указанных в настоящем пункте Договора, соблюдать целевое назначение Здания и учитывать его эксплуатационные особенности.

8.2. Арендатор обязуется не допускать в Помещении хранения, выставления и предложения к продаже любой контрафактной продукции, а также продажу, распространение рекламно-информационных материалов, рекламу товаров и места их продажи с товарными знаками, использование которых не разрешено законным обладателем этого товарного знака.

8.3. Арендатору запрещается без предварительного письменного согласия Арендатора:

- вести какую-либо коммерческую деятельность в Местах общего пользования, любых иных помещениях Здания, кроме Помещения, и на прилегающей к Зданию территории в границах соответствующего земельного участка;
- использовать любые музыкальные инструменты, акустические системы таким образом, чтобы их было слышно за пределами Помещения.

8.4. Арендатор обязан соблюдать правила техники пожарной безопасности, а также предпринимать все необходимые меры для обеспечения того, чтобы любые запахи не причиняли какие-либо неудобства Арендодателю, иным арендаторам, субарендаторам и пользователям Здания, и посетителям Здания.

8.5. Арендатору запрещается хранение в Помещении, Здании, Местах общего пользования, на прилегающей к Зданию территории наркотических, токсических, психотропных, сильнодействующих, химически опасных и взрывоопасных веществ и препаратов и их смесей; оружия, патронов и иных боеприпасов, отходов производства



и потребления, металлолома, металлоконструкций, строительных машин, механизмов и материалов, лакокрасочных материалов, а также иных вещей и предметов, запрещенных или ограниченных в обороте на территории Российской Федерации.

Арендатору запрещается пользоваться звукоизлучающими, радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые, а также не перегружать электрические и иные сети.

8.6. В случае, если для надлежащего ведения Арендатором коммерческой деятельности в Помещении требуются какие-либо государственные лицензии и/или разрешения, то в этом случае Арендатор за свой счет в установленном порядке получает и продлевает в дальнейшем такие лицензии и/или разрешения. Арендодатель не несет какой-либо ответственности за получение Арендатором, а также возможный отказ в выдаче или последующий отзыв указанных лицензий или разрешений.

## **9. Ответственность Сторон.**

9.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.2. В случае просрочки внесения Арендной платы или иных предусмотренных Договором платежей, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% (одна десятая процента) от неуплаченной в срок суммы, с учетом начисленного НДС - 20%, за каждый день просрочки.

В случае если Арендатор не принял Помещение по Акту приема-передачи в порядке и в срок, предусмотренные настоящим Договором, Арендатор выплачивает Арендодателям штраф в размере 1/30 месячной Арендной платы, указанной в п.7.3.2. Договора, с учетом начисленного НДС - 20%, за каждый день просрочки.

В случае несвоевременного возврата Помещения, в т.ч. не подписания Акта возврата Помещения, Арендатор уплачивает штраф в размере 0,5% от суммы месячной Арендной платы, с учетом начисленного НДС - 20%, за каждый день просрочки, помимо самой Арендной платы и прочих платежей по Договору, взыскиваемых по истечении Срока аренды или даты досрочного прекращения Договора до момента фактической передачи Помещения Арендодателю в порядке, установленном в Договоре.

Срок уплаты неустойки устанавливается в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета Арендатором от Арендодателя. Обязанность по уплате неустойки возникает у Арендатора только в случае получения соответствующего письменного требования от Арендодателя.

9.3. В случае, если в результате виновных действий Арендатора (в том числе, но не ограничиваясь, сотрудниками, подрядчиками Арендатора и иными третьими лицами, уполномоченными или связанными с Арендатором) Помещению, Зданию, Местам общего пользования, прилегающей к Зданию территории или Арендодателю нанесен ущерб, Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего подтвержденного требования, обязан возместить все документально подтвержденные убытки, понесенные Арендодателем.

9.4. Окончание Срока аренды или досрочное прекращение Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия Договора.

9.5. Претензии по возмещению убытков оформляются в письменном виде и содержат описание сути нарушения и размер убытков. Претензия должна быть рассмотрена Стороной в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента ее получения.

9.6. Обязанность по оплате неустойки, иных штрафных платежей, указанных в настоящем Договоре и/или предусмотренных законодательством Российской Федерации, наступает у Сторон только в случае получения Стороной, которая обязана их уплатить, письменного требования об их уплате от другой Стороны.

9.7. К ущербу (убыткам), указанному в пункте 9.3. настоящего Договора,



относится также упущенная выгода Арендодателя от невозможности использовать имущество (включая, но не ограничиваясь, Помещение, часть Здания, прилегающую к Зданию территорию и т.д.) на период возмещения убытков (проведения ремонта).

9.8. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, произошедших в Помещении, Здании, на прилегающей к Зданию территории по вине Арендатора, его работников, подрядчиков и посетителей Арендатора возлагается на Арендатора.

9.9. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность принадлежащих ему материальных ценностей.

9.10. Арендатор несет гражданскую (имущественную), административную и уголовную ответственность за несоблюдение экологического, санитарного, природоохранного законодательства, а также за допущенные нарушения в сфере предпринимательской деятельности и налогообложения.

9.11. В случае неисполнения или несвоевременного исполнения Арендатором условий и обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель вправе ограничить или прекратить свободный доступ Арендатора в Помещение, Здание, на прилегающую к Зданию территорию (в этом случае Арендная плата и прочие платежи по Договору начисляются), уведомив письменно за 5 (пять) рабочих дней.

9.12. Арендодатель не несет ответственности за отключение воды, отопления, электричества, а также за невозможность пользования канализацией в связи с профилактическими работами или ремонтом, производимым службами жилищно-коммунального хозяйства или по иным причинам, находящимся вне пределов контроля Арендодателя.

9.13. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств или устранения нарушений.

## **10. Прекращение действия настоящего Договора**

10.1. Настоящий Договор может быть прекращен досрочно до окончания Срока аренды по следующим основаниям:

10.1.1. по соглашению Сторон;

10.1.2. по решению суда в предусмотренном законом порядке;

10.1.3. по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

10.2. Помимо иных оснований, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, Стороны соглашаются, что для одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора необходимо и достаточно одного из следующих подтвержденных документально Арендодателем оснований:

10.2.1. Неоднократное (два и более раз подряд) нарушение Арендатором сроков внесения любых платежей (либо внесения не в полном объеме), предусмотренных настоящим Договором;

10.2.2. Возбуждение процедуры несостоятельности (банкротства) или ликвидации в отношении Арендатора;

10.2.3. Нарушение Арендатором Разрешенного использования Помещения;

10.2.4. Не возмещение Арендатором ущерба, в соответствии с пунктом 9.3. настоящего Договора.

10.2.5. В случае несогласованной сдачи Помещения или его части (частей) Арендатором в субаренду, а также в случае передачи Помещения или его части (частей) в безвозмездное пользование, передачи Помещения или его части (частей) в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, внесения арендных прав в залог, а также в случае несогласованного Переустройства, передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору другому лицу;

10.2.6. Неоднократное (два и более раз подряд) нарушение Арендатором любых



обязанностей и/или обязательств Арендатора по настоящему Договору.

10.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке, с приложением подтверждающих документов, расторгнуть настоящий Договор (отказаться от Договора) в любом из следующих случаев:

10.3.1. Создание Арендодателем Арендатору препятствий в пользовании Помещением, за исключением случаев, когда такие действия Арендодателя допускаются в соответствии с условиями настоящего Договора;

10.3.2. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования согласно Договору;

10.3.3. В течение действия Договора у Помещения обнаруживаются скрытые недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора и не были заранее известны Арендатору, и которые делают невозможным использование Помещения согласно Договору;

10.3.4. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Помещения в разумные для этого сроки.

10.4. Арендодатель обязуется направить письменное уведомление Арендатору об одностороннем внесудебном отказе от исполнения настоящего Договора (досрочном расторжении Договора) на основании п. 10.2. Договора не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты прекращения Договора, которая будет указана в уведомлении Арендодателя. Арендатор обязуется направить письменное уведомление Арендодателю об одностороннем внесудебном отказе от исполнения настоящего Договора (досрочном расторжении Договора) на основании п. 10.3. настоящего Договора не менее, чем за 25 (двадцать пять) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора, которая будет указана в уведомлении Арендатора.

В случае, если в течение указанного срока виновная Сторона не устранил нарушение, указанное в уведомлении, настоящий Договор считается прекратившим своё действие по истечении срока, указанного в настоящем пункте Договора, если иное не будет указано в уведомлении соответствующей Стороны. Арендатор обязуется освободить арендуемое Помещение и, не позднее даты, указанной в уведомлении, передать его Арендодателю по Акту возврата Помещения.

10.5. Помимо иных оснований, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, Стороны соглашаются, что Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без указания оснований и причин, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 2 (два) месяца до даты досрочного расторжения настоящего Договора.

В указанном случае настоящий Договор считается прекратившим своё действие по истечении срока, указанного в настоящем пункте Договора, если иное не будет указано в уведомлении соответствующей Стороны. Арендатор обязуется освободить арендуемое Помещение и, не позднее даты, указанной в уведомлении, передать его Арендодателю по Акту возврата Помещения.

10.6. Помимо иных оснований, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, Стороны соглашаются, что Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без указания оснований и причин, письменно уведомив Арендатора не менее чем за 2 (два) месяца до даты досрочного расторжения настоящего Договора.

В указанном случае настоящий Договор считается прекратившим своё действие по истечении срока, указанного в настоящем пункте Договора, если иное не будет указано в уведомлении соответствующей Стороны. Арендатор обязуется освободить арендуемое Помещение и, не позднее даты, указанной в уведомлении, передать его Арендодателю по Акту возврата Помещения.

Стороны соглашаются на условиях настоящего Договора, что немотивированный односторонний отказ Арендодателя от Договора не является основанием для взыскания



с Арендодателя возникших у Арендатора в связи с таким отказом от Договора расходов и (или) упущенной выгоды.

10.7. Если Арендатор не принимает Помещение в течение 10 (десяти) дней после наступления условия передачи Помещения Арендатору, указанного в пункте 4.1. настоящего Договора, в отсутствие вины в этом Арендодателя, то Арендодатель вправе незамедлительно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Арендатора.

10.8. Досрочное расторжение настоящего Договора влечет прекращение любого договора субаренды, заключенного между Арендатором и его субарендатором в отношении Помещения или его части (частей) согласно условиям настоящего Договора аренды.

10.9. Реорганизация Арендатора или Арендодателя, а также перемена собственника Помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

10.10. При наличии у Арендатора задолженности после прекращения настоящего Договора, Арендодатель имеет право удовлетворить свои требования за счет имущества Арендатора, находящегося в Помещении, в том числе, реализовать его во внесудебном порядке.

## **11. Форс-мажор.**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения настоящего Договора в результате непредвиденных, независимых и неотвратимых Сторонами событий, в том числе, принятие акта государственной (муниципальной) власти, делающего невозможным выполнение Стороной своих обязательств.

Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, должна доказать существование обстоятельств, освобождающих ее от ответственности, а также прямую связь между наступившими форс-мажорными обстоятельствами и невозможностью Стороны исполнять свои обязательства по Договору при помощи достоверных документов, имеющих силу доказательств по действующему законодательству Российской Федерации.

11.2. Срок исполнения обязательств при наступлении форс-мажорных обстоятельств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.

11.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажор как на основание для освобождения от ответственности, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 2 (двух) рабочих дней с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы, а также в течение 2 (двух) рабочих дней после прекращения действия указанных обстоятельств сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. В противном случае Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства форс-мажора как на основание, освобождающее её от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств.

Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трёх месяцев, Стороны проводят переговоры с целью принятия решения о дальнейшем исполнении настоящего Договора или о его досрочном расторжении.

11.4. Стороны подтверждают, что никакие обстоятельства, связанные с введёнными Международной организацией здравоохранения и/или Российской Федерацией и/или иными компетентными институтами и организациями запретами и ограничениями для уменьшения/ управления/ преодоления распространением Covid-19



(далее – «**Обстоятельства Covid-19**»), в контексте данного Договора не признаются и не будут признаваться обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажора), и не дают права Сторонам в одностороннем порядке отказываться от исполнения настоящего Договора. В случае, если под воздействием Обстоятельств Covid-19 какая-либо из Сторон не может своевременно или в полном объеме выполнить предусмотренные в данном Договоре обязательства/обязанности, то соответствующая Сторона имеет право просить об отсрочке выполнения вышеупомянутых обязательств/обязанностей, приложив к просьбе подтверждение наступления указанных выше Обстоятельств Covid-19, выданное компетентным учреждением/должностным лицом.

## **12. Заключительные положения.**

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон.

12.2. Все споры, разногласия и претензии, возникающие из или в связи с настоящим Договором, которые не могут быть разрешены к взаимному удовлетворению Сторон путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения одной Стороной от другой Стороны письменного требования, претензии о разрешении спора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Московской области.

12.3. Стороны обязуются немедленно уведомлять друг друга об изменении банковских реквизитов, адреса для направления корреспонденции, организационно-правовой формы, смены лица, полномочного подписывать документы от имени Стороны Договора. До момента надлежащего уведомления о вышеуказанных изменениях, любые обязательства Сторон, выполненные на условиях настоящего Договора, считаются надлежаще исполненными.

12.4. При необходимости любые уведомления или сообщения должны быть направлены Сторонами друг другу и будут считаться отправленными должным образом, а адресат надлежащим образом уведомлен, если они направлены в письменном виде по адресам, указанным в разделе 13 настоящего Договора, с учетом положений п.12.3. Договора, заказной почтой с уведомлением о вручении, международно-признанным скоростным курьером, осуществляющим доставку под подпись в получении, или переданы из рук в руки под расписку уполномоченным представителям Сторон.

12.5. Любое уведомление по настоящему Договору будет считаться полученным в момент его доставки, указанный в расписке о получении, уведомлении о вручении или курьерской квитанции.

12.6. С целью оперативного взаимодействия между собой Стороны дублируют всю необходимую информацию, письма, уведомления, претензии на адреса электронной почты, указанные в разделе 13 настоящего Договора.

Все направляемые документы, уведомления и претензии должны быть подписаны уполномоченными представителями Сторон, с обязательным приложением копии доверенности (при подписании документа доверенным лицом), подтверждающей полномочия, и удостоверены печатями организации (при их наличии).

12.7. Все платежи по настоящему Договору аренды совершаются Арендатором полностью, без удержаний и вычетов, а также без предъявления Арендатором к зачету каких-либо встречных требований по любым обязательствам между Сторонами, если Стороны не договорятся об ином.

12.8. Если одно или несколько положений настоящего Договора становятся неприменимыми, недействительными, действие всех остальных положений Договора не прекращается. По вопросам, не урегулированным положениями настоящего Договора, применяется действующее законодательство Российской Федерации.



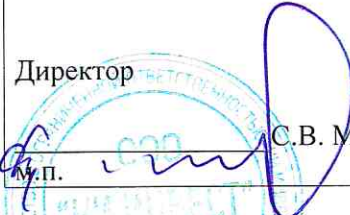
12.9. Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1. План Помещения, передаваемого в аренду;
- Приложение № 2. Форма Акта приема-передачи Помещения;
- Приложение № 3. Форма Акта возврата Помещения;

- Приложение № 4 – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.07.2020 г.

### 13. Юридические реквизиты и подписи Сторон.

| ООО «КИ ИНВЕСТ»                                                                                                                                                                                                                                                                         | ООО «МК-ГРУПП»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 117246, г. Москва, проезд Научный, д. 19, эт. 8<br>ИНН 7728201178 КПП 772801001<br>ОГРН 1157746168007<br>Банковские реквизиты:<br>р/с 40702810938000072819<br>ПАО СБЕРБАНК г. Москвы<br>БИК 044525225<br>к/с 30101810400000000225<br>адрес электронной почты:<br>mos.pravocsb@gmail.com | Юридический адрес: 109202, г. Москва, 2-Я Карачаровская ул., д. 1 стр. 1, этаж/ком. 1/171<br>офис а4г<br>Фактический адрес: 117246, г. Москва, ул. Научный проезд 8, стр.1<br>ИНН 7721809048 КПП 772101001<br>ОГРН 1137746935061<br>Банковские реквизиты:<br>р/с 40702810770010161165<br>МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК"<br>БИК 044525092<br>к/с 30101810645250000092<br>телефон: +7(495)-118-40-85<br>адрес электронной почты:<br>k9663898899@gmail.com |
| Директор<br><br>М.П.  С.В. Максимов                                                                               | Генеральный директор<br><br>М.П.  Родыгина О.В.                                                                                                                                                                                                                                       |

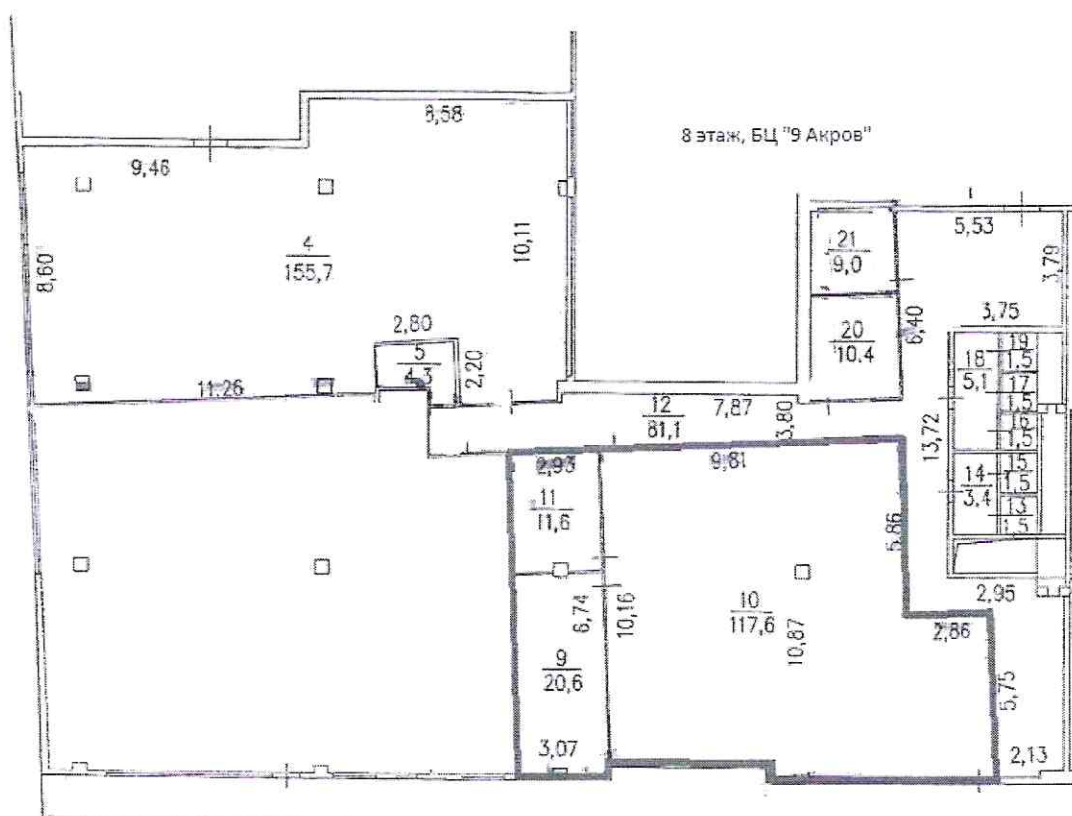


**План Помещения, передаваемого в аренду.**

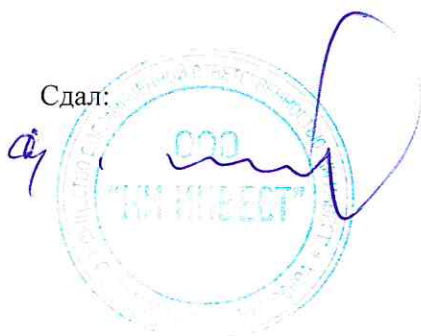
г. Москва, Научный проезд, д.19

План 8 (восьмого) этажа Здания, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, Научный проезд, д.19

**8 (восьмой) этаж**



Сдал:



Принял:



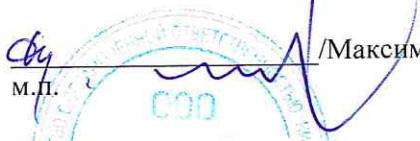


ООО "КИ ИНВЕСТ"

ООО «МК-ГРУПП»

Директор

Генеральный директор

  
М.П.  /Максимов С.В./

  
М.П.  /Родыгина О.В./

Приложение № 2  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ КИ-Н/04-1/2021 от 30.04.2021

**ФОРМА**  
**АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Москва  
«30» апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КИ ИНВЕСТ» (далее также – ООО «КИ ИНВЕСТ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Максимова Святослава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «МК-ГРУПП» (далее также – ООО «МК-ГРУПП»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Родыгиной Ольги Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи помещения (далее по тексту – «Акт»), о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды нежилого помещения № КИ-Н/04-1/2021 от 30.04.2021 (далее по тексту – «Договор») Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое Помещение общей площадью 149,8 (сто сорок девять целых и восемь десятых) кв.м, расположенное на 8 (восьмом) этаже в Здании по адресу: 117246, г. Москва, Научный проезд, д.19, пом. №№ 9, 10, 11 (далее – «Помещение»).

2. Характеристики переданного Помещения указаны в разделах 1, 2 Договора.

3. На момент подписания Акта Помещение находится в следующем техническом состоянии:

• **Общее состояние Помещения:**

• Состояние и отделка стен: \_\_\_\_\_

• Состояние \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ отделка  
потолка: \_\_\_\_\_

• Состояние \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ отделка  
пола: \_\_\_\_\_

• **Помещение оборудовано следующими инженерными коммуникациями:**

• Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ системы

- отопления: \_\_\_\_\_.
- Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ системы водоснабжения: \_\_\_\_\_.
  - Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ системы электроснабжения: \_\_\_\_\_.
  - Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ системы вентиляции: \_\_\_\_\_.
  - Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ системы канализации: \_\_\_\_\_.
  - Помещение оснащено следующими техническими средствами:**
  - Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ средств \_\_\_\_\_ пожарной сигнализации: \_\_\_\_\_.
  - Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ средств \_\_\_\_\_ охранной сигнализации: \_\_\_\_\_.

4. На момент подписания Акта Помещение находится в удовлетворительном техническом состоянии, готовым к эксплуатации в соответствии с Разрешенным использованием.

5. Арендатор не имеет претензий к состоянию Помещения, переданного Арендодателем.

6. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

7. Подписи Сторон:

Помещение передал:

**Арендодатель:**  
Директор  
ООО «КИ ИНВЕСТ»

\_\_\_\_\_  
м.п. \_\_\_\_\_/Максимов С.В./

**Арендодатель:**  
Директор  
ООО «КИ ИНВЕСТ»

\_\_\_\_\_  
м.п. \_\_\_\_\_/Максимов С.В./

Помещение принял:

**Арендатор:**  
Генеральный директор  
ООО «МК-ГРУПП»

\_\_\_\_\_  
м.п. \_\_\_\_\_/Родыгина О.В./

**ФОРМА СОГЛАСОВАНА**

**Арендатор:**  
Генеральный директор  
ООО «МК-ГРУПП»

\_\_\_\_\_  
м.п. \_\_\_\_\_/Родыгина О.В./

Приложение № 3  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ КИ-Ч/04-1/2021 от 30.04.2021

### **ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ**

#### **АКТ ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Москва

«---» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КИ ИНВЕСТ» (далее также – ООО «КИ ИНВЕСТ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Максимова Святослава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной



стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «МК-ГРУПП»** (далее также – ООО «МК-ГРУПП»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **Генерального директора Родыгиной Ольги Владимировны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи помещения (далее по тексту – «Акт»), о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды нежилого помещения № КИ-Н/04-1/2021 от 30.04.2021 (далее по тексту – «Договор») Арендатор передал (возвратил), а Арендодатель принял **нежилое Помещение общей площадью 149,8 (сто сорок девять целых и восемь десятых) кв.м, расположенное на 8 (восьмом) этаже в Здании по адресу: 117246, г. Москва, Научный проезд, д.19, пом. №№ 9, 10, 11 (далее – «Помещение»).**

2. Характеристики переданного Помещения указаны в разделах 1, 2 Договора.

3. На момент подписания Акта Помещение находится в следующем техническом состоянии:

• **Общее состояние Помещения:**

• Состояние и отделка стен: \_\_\_\_\_

• Состояние \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ отделка  
потолка: \_\_\_\_\_

• Состояние \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ отделка  
пола: \_\_\_\_\_

• **Помещение оборудовано следующими инженерными коммуникациями:**

• Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ системы  
отопления: \_\_\_\_\_

• Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ системы  
водоснабжения: \_\_\_\_\_

• Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ системы  
электроснабжения: \_\_\_\_\_

• Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ системы  
вентиляции: \_\_\_\_\_

• Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ системы  
канализации: \_\_\_\_\_

• **Помещение оснащено следующими техническими средствами:**

• Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ средств \_\_\_\_\_ пожарной  
сигнализации: \_\_\_\_\_

• Наличие \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_ средств \_\_\_\_\_ охранной  
сигнализации: \_\_\_\_\_

4. Арендодатель не имеет претензий к состоянию Помещения, переданного Арендатором.

5. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

6. Подписи Сторон:

Помещение принял:

**Арендодатель:**

**Директор**

**ООО «КИ ИНВЕСТ»**

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
/Максимов С.В./

Помещение передал:

**Арендатор:**

**Генеральный директор**

**ООО «МК-ГРУПП»**

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
/Родыгина О.В./

**ФОРМА СОГЛАСОВАНА**

Арендодатель:  
Директор  
ООО «КИ ИНВЕСТ»

  
М.П.



/Максимов С.В./

Арендатор:  
Генеральный директор  
ООО «МК-ГРУПП»



/Родыгина О.В./

Приложение № 4  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ КИ-Н/04-1/2021 от 30.04.2021



Размер и время

| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                        |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                        |                   |                         |
| Лист №1 Раздел 1                                                                                                                                                                                                           | Всего листов раздела 1: 1                                                                                                                              | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 31 июля 2020г.                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                        |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         | 77:06:0004009-4768                                                                                                                                     |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                               | 77:06:0004009                                                                                                                                          |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                                                       | 25.06.2014                                                                                                                                             |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                     |                   |                         |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                                     | Москва, проезд. Паучиный, д. 19                                                                                                                        |                   |                         |
| Прошадь, м2:                                                                                                                                                                                                               | 149,8                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Назначение:                                                                                                                                                                                                                | Нежилое помещение                                                                                                                                      |                   |                         |
| Наименование:                                                                                                                                                                                                              | помещение                                                                                                                                              |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                                                                                                                                           | Этаж №8                                                                                                                                                |                   |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                     |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                                                                                                                                                                | 16717916,68                                                                                                                                            |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:                                                                                                                         | 77:06:0004009-1049                                                                                                                                     |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                     |                   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                                     |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                             |                   |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                     |                   |                         |
| Подписи, выписки:                                                                                                                                                                                                          | Григорьев Андрей Алексеевич (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "КИ ИНВЕСТ", ИНН: 7728201178 |                   |                         |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                              | подпись                                                                                                                                                | инициалы, фамилия | СЕРГЕЕВ Д.З.            |





вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

31 июля 2020г.

Кадастровый номер: 77:06:0004009-4768

|     |                                                                                          |     |                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):                                                       | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "КИ ИНВЕСТ", ИНН: 7728201178, ОГРН: 1157746168007                                                                                                                |
| 2   | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                     | 2.1 | Собственность<br>77:06:0004009-4768-77/051/2020-1<br>31.07.2020 21:01:30                                                                                                                                  |
| 3   | Документы-основания                                                                      | 3.1 | Передаточный акт к Договору о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "ПХ-Сервис" к Обществу с ограниченной ответственностью "КИ Инвест", Выдан 02.10.2019                                 |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     | 1.2 | Общество с ограниченной ответственностью "ПХ-СЕРВИС", ИНН: 7727827050                                                                                                                                     |
| 1   | Правообладатель (правообладатели):                                                       | 2.2 | Собственность<br>77:77/006-77/006/005/2015-663/2<br>23.11.2015 15:52:00                                                                                                                                   |
| 2   | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                     |     |                                                                                                                                                                                                           |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |     |                                                                                                                                                                                                           |
| 4.1 | вид:                                                                                     |     | Ипотека                                                                                                                                                                                                   |
|     | дата государственной регистрации:                                                        |     | 06.07.2017 12:09:36                                                                                                                                                                                       |
|     | номер государственной регистрации:                                                       |     | 77:06:0004009-4768-77/006/2017-1                                                                                                                                                                          |
|     | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |     | по 27.10.2020 включительно                                                                                                                                                                                |
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |     | Акционерное общество "Риетуму Банка"                                                                                                                                                                      |
|     | основание государственной регистрации:                                                   |     | Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости), № 001-2/2015, Выдан 10.02.2017<br>Соглашение от 27.04.2018 №1 к Договору о последующей ипотеке (залоге недвижимости), № 001-2/2015, Выдан 10.02.2017 |

|                               |                                                                                    |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись                                                                            | инициалы, фамилия |
|                               |  | Сидорова, Ольга   |
|                               | М.П.                                                                               |                   |





|                    |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 31 июля 2020г.     |                                                                                          | 77:06:0004009:4768                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Кадастровый номер: |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 4                  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 4.2                | вид:                                                                                     | Ипотека                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                    | дата государственной регистрации:                                                        | 23.11.2015 15:52:01                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|                    | номер государственной регистрации:                                                       | 77-77/006-77/006/005/2015-664/1                                                                                                                                                                                                                          |  |
|                    | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | Срок действия по 27.10.2015 включительно                                                                                                                                                                                                                 |  |
|                    | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "Ристуму Банка"                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                    | основание государственной регистрации:                                                   | Договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств, Выдан 02.11.2015<br>Кредитный договор № 001/2015 от 27.04.2015 совместно с изменением № 1 от 01.06.2015, изменением № 2 от 01.07.2015, изменением, № 3, Выдан 03.08.2015 |  |
| 4                  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 4.3                | вид:                                                                                     | Ипотека                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                    | дата государственной регистрации:                                                        | 22.09.2015 19:49:13                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|                    | номер государственной регистрации:                                                       | 77-77/006-77/006/004/2015-693/1                                                                                                                                                                                                                          |  |
|                    | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | срок исполнения основного обязательства до 31.12.2015                                                                                                                                                                                                    |  |
|                    | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "Ристуму Банка"                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                    | основание государственной регистрации:                                                   | Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 076/2008, Выдан 27.08.2015                                                                                                                                                                                   |  |
| 4                  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 4.4                | вид:                                                                                     | Ипотека                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                    | дата государственной регистрации:                                                        | 21.09.2015 19:23:37                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|                    | номер государственной регистрации:                                                       | 77-77/006-77/006/004/2015-690/1                                                                                                                                                                                                                          |  |
|                    | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | срок исполнения основного обязательства до 31.12.2015                                                                                                                                                                                                    |  |
|                    | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "Ристуму Банка"                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                    | основание государственной регистрации:                                                   | Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 049/2012, Выдан 27.08.2015                                                                                                                                                                                   |  |

|                               |         |                   |              |
|-------------------------------|---------|-------------------|--------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | СЕРГЕЙ А. В. |
|                               | М.П.    |                   |              |





Кадастровый номер:

17:00:0004007:4/005

|     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.5 | вид:                                                                                                                                                  | Ипотека                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 18.09.2015 17:11:39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77-77/006-77/006/004/2015-656/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | до 31.12.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Акционерное общество "Риетуму Банка"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|     | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 132/2012, Выдан 27.08.2015<br>Кредитный договор, № 132/2012, Выдан 28.09.2012<br>Изменение №1 от 09.07.2013 к кредитному договору №132/2012, Выдан 28.09.2012<br>Изменение №2 от 04.09.2013 к кредитному договору №132/2012, Выдан 28.09.2012<br>Изменения №3 от 19.03.2015 кредитного договора №132/2012, Выдан 28.09.2012 |
| 5   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                               |                                                                                    |                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| полное наименование должности | подпись                                                                            | инициал, фамилия |
|                               |  |                  |

М.П.