

ДОГОВОР АРЕНДЫ
нежилого помещения № 2022/12

г. Москва

«01» августа 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Альянс Вектор», в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице генерального директора Юрина Н.В., действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТРИС» (ООО «ЦЕНТРИС»), в дальнейшем именуемое «Арендатор», в лице генерального директора Ажнова С.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. Термины и определения.

По соглашению Сторон термины, используемые в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Аренда» – временное пользование Арендатором Помещениями в соответствии с условиями настоящего договора аренды.

«Арендная плата» – платежи Арендатора Арендодателю за аренду Помещений, осуществляемые в размере и порядке, установленными статьей 3 настоящего Договора.

«Банковский день» – любой день, в который банки Арендодателя и Арендатора в Российской Федерации открыты для совершения обычных операций.

«Дата исполнения» – день, в который обязательство фактически исполнено. Если факт исполнения фиксируется подписанием соответствующего документа, означает день подписания Сторонами такого документа, а в отношении денежного обязательства – дата зачисления платежа на расчетный счет получателя платежа.

«Дата начала аренды» – день, подписания Акта приема-передачи Помещения, начиная с которого Арендатор может использовать Помещения, включая этот день.

«Дата окончания аренды» – последний день, установленный в статье 2 настоящего Договора или положениями настоящего Договора о его досрочном прекращении, в который Арендатор может использовать Помещения, включая этот день.

«Ежемесячный платеж» – платежи Арендатора по настоящему Договору, осуществляемые ежемесячно в размере и порядке, установленными статьей 3 настоящего Договора.

«Здание» – здание по адресу: 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.12, корп.3.

«Земельный участок» – участки земли, которые заняты Зданием или находятся непосредственно около Здания.

«Места общего пользования» – помещения внутри Здания, не сдаваемые в аренду и не предназначенные для Аренды, необходимые для эксплуатации и обслуживания Здания, а также помещения, специально предназначенные и используемые для установки Оборудования.

«Неисправленное нарушение» – нарушение Стороной какого-либо ее обязательства по настоящему Договору и не устраненное в течение срока, предусмотренного Договором или Уведомлением о нарушении.

«Неотделимые улучшения» – работы, включая произведенные Арендатором или за его счет, в том числе монтаж (установка) конструктивных элементов, систем, сетей, оборудования, принадлежностей, фурнитуры, которые не могут быть устранены (демонтированы) без ущерба Помещениям, их конструктивным элементам и внешнему виду, и устранение которых потребует последующего выполнения дополнительных строительно-монтажных и/или отделочных работ в целях приведения Помещений в состояние, приемлемое для его использования.

«Оборудование» – инженерные системы и сети Здания, в том числе электроснабжения, освещения, отопления, вентиляции, кондиционирования, канализации, контроля доступа, охранно-пожарной сигнализации, телекоммуникации, пожаротушения, транспортировки (лифты), включая соответствующие машины, механизмы, трубопроводы, кабельную разводку, арматуру, датчики, оконечные устройства, устройства контроля, управления, индикации и оповещения.

«Обеспечительный платеж» - денежные средства, составляющие 1 (один) Ежемесячный платеж Арендатора, вносимых в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора.

«Помещения» – нежилые помещения, переданные в пользование Арендатору на условиях настоящего Договора, определенные в статье 2 настоящего Договора и в Приложении № 2 к нему.

«Правила» – правила и положения в отношении Здания и Земельного участка, установленные настоящим Договором и/или установленные Арендодателем, которые Арендатор, в том числе его персонал, сотрудники, приглашенные лица, должны соблюдать.

«Рабочий день» – любой день недели с 08:00 до 21:00, исключая субботу и воскресенье за исключением тех, которые официально установлены (объявлены) рабочими днями.

«Срок аренды» – период времени, начинающийся в Дату начала аренды и заканчивающийся в Дату окончания аренды.

«Уведомление о нарушении» – официальное обращение одной Стороны к другой, информирующее последнюю о нарушении ею какого-либо обязательства по Договору, содержащее указание на конкретное нарушение.

«Улучшения» – конструктивные изменения Помещений.

СТАТЬЯ 2. Предмет Договора.

2.1. Настоящим Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает от Арендодателя за плату во временное пользование на Срок аренды исключительно для использования в качестве офиса для размещения своего персонала помещение, общей площадью 9 (Девять) кв.м., расположенное на подвальном этаже подъезда № 1 Здания согласно Свидетельству о праве собственности Арендодателя и плану (Приложение № 2). Границы арендуемых помещений обозначены на плане красным цветом.

2.2. Арендодателю указанное Помещение принадлежит на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-01/05-157/2000-4104 от 19.12.2000 г. Помещение не является предметом иска третьих лиц, не состоит под арестом, не является предметом сервитута.

2.3. Арендодатель обязуется передать в аренду, а Арендатор принять Помещение и иное имущество с оформлением Акта приемки-передачи, который должен быть подписан Сторонами не позднее Даты начала аренды. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта приемки-передачи на условиях, предусмотренных Договором, Датой начала аренды считается дата, указанная в п. 2.4. настоящего Договора.

2.4. Аренда начинается в Дату начала Аренды, которой является «01» августа 2022 года. Срок аренды по соглашению Сторон устанавливается продолжительностью 11 (Одиннадцать) календарных месяцев. Если аренда не будет досрочно прекращена, то срок аренды истекает в 18 часов 00 минут «30» июня 2023 года – Дата окончания аренды.

2.5. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, кроме случая, предусмотренного п.3.7. настоящего Договора. Соглашение об изменении Договора должно быть оформлено в письменной форме и подписано обеими Сторонами Договора.

2.6. Настоящий Договор может быть расторгнут до истечения срока, предусмотренного пунктом 2.4. Договора:

- по соглашению Сторон;
- по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных Договором или законодательством РФ;
- в связи с односторонним отказом одной из Сторон от исполнения Договора.

Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения не исполненных Арендатором обязательств по выплате Арендодателю штрафных санкций за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору и имеющейся задолженности.

2.7. Сторона, имеющая намерение расторгнуть Договор по соглашению Сторон, направляет предложение об этом другой Стороне. Предложение о расторжении Договора должно быть рассмотрено другой Стороной в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии – в месячный срок. При согласии другой Стороны на расторжение Договора Сторонами подписывается соглашение о расторжении Договора. Договор прекращает свое действие со дня, следующего за датой его расторжения.

2.8. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или законодательством Российской Федерации.

2.8.1. Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем и бесспорном порядке (без подписания двустороннего соглашения) в случаях, когда Арендатор:

- а) использует Помещение для хранения товаров, не указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору;
- б) неоднократно (более двух раз в период действия Договора) нарушает Правила, установленные для Здания;
- в) неоднократно (более двух раз в период действия Договора) нарушает сроки осуществления платежей по Договору;
- г) задерживает платеж по Договору на срок более чем месяц;
- д) осуществляет в Здании работы, требующие согласования Арендодателя, при отсутствии такого согласования;
- е) неоднократно (более двух раз в период действия Договора) совершает действия, ухудшающие состояние Здания;
- ж) не производит предусмотренных Договором текущего ремонта и иных работ Арендатора;
- з) в случае возбуждения судебного дела о банкротстве Арендатора;
- и) в случае просрочки Арендатором обязательств по страхованию гражданской ответственности;
- к) в случае неуплаты возложенного на Арендодателя штрафа, предусмотренного пунктом 6.4. настоящего Договора.

2.8.2. Арендатор имеет право расторгнуть Договор в одностороннем и бесспорном порядке (без подписания двустороннего соглашения) в следующих случаях:

- а) Арендодатель создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями Договора;
- б) имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

2.8.3. Расторжение Договора по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, осуществляется в предусмотренном законом порядке. Расторжение Договора по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных подпунктами 2.8.1. и 2.8.2. настоящего Договора, осуществляется без подписания двустороннего соглашения путем направления уведомления о расторжении Договора другой Стороне не позднее, чем за 10 дней до даты расторжения Договора. Аренда считается прекращенной, а Договор расторгнутым со дня, указанного в соответствующем уведомлении Стороны Договора.

2.9. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем и бесспорном порядке (без обращения в суд и подписания двустороннего соглашения) в связи с началом вызванной внезапными причинами реконструкции Помещения путем направления уведомления о расторжении Договора Арендатору не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения Договора. В этом случае Арендодатель имеет право предоставить Арендатору в аренду нежилые помещения, расположенные в Здании, а Арендатор обязан освободить арендуемые помещения в срок, указанный в уведомлении Арендодателя о досрочном расторжении Договора. Аренда считается прекращенной, а Договор расторгнутым со дня, указанного в соответствующем уведомлении Стороны Договора.

2.10. Арендатор, надлежащим образом исполнявший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока действия имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее, чем за 2 месяца до окончания Договора. В случае отсутствия уведомления Арендатора о желании заключить Договор на новый срок, Арендодатель вправе заключить договор с любым третьим лицом.

СТАТЬЯ 3. Цена договора и условия оплаты.

3.1. За пользование Помещением, указанным в п.2.1. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю Ежемесячный платеж размер, условия, порядок и сроки внесения которого оговариваются в Приложении № 1.

Ежемесячный платеж с Даты начала аренды и до даты начала первого полного календарного месяца, следующего за такой датой, рассчитывается как пропорциональная такому сроку часть Ежемесячного платежа, которая уплачивается Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с Даты начала аренды.

3.2. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору Арендатор перечисляет (вносит) на расчетный счет Арендодателя Обеспечительный платеж, равный сумме 1 (одного) Ежемесячного платежа по Договору, который уплачивается Арендодателю в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Договора.

При этом в платежном поручении в графе «назначение платежа» Арендатор обязан выделить отдельной строкой сумму Обеспечительного платежа. **Обеспечительный платеж не зачитывается в качестве Ежемесячных платежей по Договору** и при надлежащем исполнении Арендатором принятых на себя по Договору обязательств, возвращается в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения.

Арендодатель имеет право удержать из суммы Обеспечительного платежа по Договору, суммы, подлежащие уплате в случаях, предусмотренных Договором, в качестве неустоек, штрафов и возмещения убытков, а Арендатор в этом случае обязан возполнить Обеспечительный платеж до размера, установленного настоящим пунктом Договора, в течение 5 (Пяти) дней с момента получения соответствующего уведомления Арендодателя. В случае увеличения Арендной платы Арендатор обязан возполнить Обеспечительный платеж до размера, соответствующего 1 (одному) Ежемесячному платежу с учетом увеличения, в срок, предусмотренный в уведомлении Арендодателя.

При расторжении Договора по основаниям п. 2.8.1. Договора, Обеспечительный платеж не засчитывается в счет оплаты имеющейся задолженности Арендатора или Ежемесячного платежа, штрафных санкций или иных платежей по Договору, Арендатору не возвращается и признается Сторонами в этих случаях в качестве штрафа за досрочное расторжение Договора.

3.3. Арендатор также оплачивает иные услуги, не входящие в состав Постоянной арендной платы, такие как коммунальные услуги (потребление воды, отопление, канализация), услуги за электроснабжение Помещение, вывоз бытовых отходов, услуги за предоставление телефонной связи, интернета, факса. Указанные услуги возмещаются Арендатором Арендодателю путем оплаты счета, выставленного Арендодателем и расчетов к нему, составленных на основании счетов соответствующих организаций предоставляющие такие услуги, выставленных в адрес Арендодателя.

Арендодателем при расчете возмещения оплаты за коммунальные услуги (потребление воды, отопление, канализация), услуги за электроснабжение Помещения, вывоз бытовых отходов используется инструмент для пропорционального распределения, согласно которому фактическое потребление рассчитывается пропорционально арендуемому Помещению и общему потреблению к общей площади всех помещений Здания.

3.4. По истечении Срока аренды либо досрочном возврате всех или отдельных Помещений, при отказе от Договора Арендатор возвращает выданные пропуска на вход в Здание, парковочные карты на въезд на земельный участок перед Зданием. При невозврате электронных пропусков, парковочных карт, Арендатор оплачивает штраф в размере их стоимости.

3.5. Любой платеж по настоящему Договору считается произведенным одной Стороной и полученным другой, а денежное обязательство исполненным в дату («Дата исполнения»), когда сумма такого платежа была зачислена на расчетный счет получателя платежа.

3.6. В платежных поручениях Арендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер и дату настоящего Договора или счета, разбивкой сумм, если платеж производится по нескольким счетам, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством. Если оплата по обязательствам Арендатора производится третьим лицом, то в платежном поручении должно быть указано, что платеж производится за Арендатора (его полное и однозначное наименование) со ссылкой на номер настоящего Договора или выставленного Арендодателем счета.

3.7. Арендная плата по Договору может быть увеличена Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке не более одного раза в течение срока действия настоящего Договора и не более чем на 10 % от суммы арендной платы. Уведомление об изменении Арендной платы направляется Арендатору Арендодателем не позднее, чем за два месяца до такого изменения и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора. Условие Договора о размере Арендной платы считать измененным с даты, указанной в уведомлении.

3.8. Арендодатель по окончании, каждого календарного месяца в течение 5 (пяти) дней выставляет в адрес Арендатора соответствующие акты.

3.9. Арендодатель и Арендатор согласовали, что счета на уплату иных услуг, указанных в данном договоре, могут передаваться путем факсимильной связи, по электронной почте, указанным в реквизитах Сторон либо нарочным. Счета, полученные оговоренным выше способом, подлежат оплате на общих основаниях.

3.10. За исключением случаев выплаты Арендной платы, а также штрафных санкций и пеней по Договору, Арендодатель по требованию Арендатора может выставлять Арендатору счет, необходимый для исполнения Арендатором своих обязанностей по уплате платежей по иным потребленным Арендатором услугам.

СТАТЬЯ 4. Права и обязанности сторон.

4.1. Арендатор обязуется:

4.1.1. Вносить Ежемесячный платеж и другие платежи по Договору в установленный настоящим Договором срок.

4.1.2. Содержать Помещение в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. При этом Арендатор за свой счет организует и выполняет работы, связанные с приведением Помещения в соответствие с требованиями Госпожнадзора. Арендатор несет полную ответственность за все свое личное имущество, включая имущество своего персонала и посетителей, находящееся в Здании и на Земельном участке, а также за безопасность своего персонала и посетителей, третьих лиц, привлеченных им для выполнения работ. Риск случайной гибели или случайного повреждения переданного в аренду имущества несет Арендатор. Арендатор самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку Помещений на регулярной основе, а также самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора Арендатора.

4.1.3. Соблюдать пропускной режим, установленный в Здании, правила общественного порядка. Арендатор не имеет права вносить и хранить в Здании/Помещении и на Земельном участке предметы и вещества, а также совершать действия, которые могут причинить ущерб Зданию и/или Земельному участку, имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда и пребывания в Здании, в том числе: легко воспламеняющиеся, взрывоопасные, ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части, пользоваться звуко- и радио- излучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые, перегружать электрические и иные сети, а также не допускать таких действий со стороны его персонала, посетителей, привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

4.1.4. Производить текущий ремонт в Помещении, когда такие работы необходимы для содержания его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, сохранения указанного имущества в том же состоянии, в каком оно было на Дату начала аренды, с учетом разумного и обычного износа, и следить за технически исправным состоянием дверей и окон. Выполнение Арендатором иных, за исключением текущего ремонта, работ в отношении Помещения, а также любых работ в отношении остальных помещений Здания и Оборудования без получения предварительного письменного согласования с Арендодателем не допускается.

4.1.5. Возвратить Арендодателю Помещение в Дату окончания аренды или в день досрочного прекращения аренды. Возврат Помещений оформляется актом приема-передачи. Помещение считаются возвращенными с момента подписания такого акта.

4.1.6. Оплатить текущий (восстановительный) ремонт в случае наличия вины Арендатора освобождаемых Помещений (в том числе ремонт, связанный с демонтажем оборудования Арендатора); удалить все вывески и имущество Арендатора, в том числе отделимые улучшения и личное имущество его персонала из Помещений, без нанесения при этом ущерба Помещениям и Зданию, а при нанесении такового возместить его по первому требованию Арендодателя; кроме этого, уведомить своих контрагентов, регистрационные, налоговый и иные органы об изменении своего местонахождения, а также урегулировать с оператором телефонной связи вопрос о прекращении пользования его услугами в Здании.

Если Арендатор не вывезет все свое движимое имущество, в том числе его персонала, из Помещений Здания в Дату окончания аренды или после прекращения пользования Помещениями по иным основаниям, предусмотренным Договором, Арендодатель, по своему выбору, может вывезти и хранить на складе все имущество или его часть таким способом, какой он предпочтет, и, если срок такого хранения превышает 30 (тридцать) дней, может реализовать его. При этом на Арендатора будут возложены все расходы, понесенные Арендодателем вследствие вывоза и/или

хранения данного имущества. Если на Дату окончания аренды Арендатор имеет какую-либо задолженность перед Арендодателем по платежам, предусмотренным Договором, а также по возмещению ущерба, уплате неустойки Арендодатель имеет право удерживать имущество Арендатора (при этом все имущество, находящееся в Помещениях, если оно не является собственностью Арендодателя, считается имуществом Арендатора) до погашения такой задолженности.

4.1.7. Не осуществлять публикацию от своего имени или через третьи лица объявления о сдаче Помещений в субаренду или о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.1.8. Не осуществлять на территории Офисного Центра мойку, ремонт, сезонно – техническое обслуживание, заправку транспорта горячее – смазочными материалами, хранение и слив, отработанных масел из авто (мото -) транспорта.

4.1.9. Не оставлять на территории емкости из-под горюче – смазочных материалов и расходных автомобильных жидкостей, аккумуляторные батареи и крышки. Утилизация данных изделий в мусорные контейнеры, расположенные на территории, запрещена.

4.1.10. Соблюдать на территории правила пожарной безопасности, правила дорожного движения. Санитарные нормы и правила.

4.1.11. Незамедлительно по первому требованию Арендодателя освободить место нахождения транспортного средства в случае необходимости при аварийной ситуации, вызванной переносом, демонтажем коммуникаций, порубкой и кронацией земельных насаждений, проведением снегоуборочных работ, продвижением на территории крупногабаритной техники, пр., а также во время нештатных ситуаций. При этом какие-либо убытки, связанные с освобождением территории, компенсации не подлежат, а Арендодатель обязуется на время выполнения указанных мероприятий предоставить Арендатору аналогичное место для размещения транспорта при наличии объективной возможности такого предоставления.

4.1.12. Во избежание сомнений, только Арендатор несет ответственность за лицензии, сертификаты, согласования, разрешения и согласия, которые необходимы для ведения предпринимательской деятельности в арендуемом им помещении.

4.1.13. Не сдавать Помещение в субаренду без получения письменного согласия от Арендодателя.

4.1.14. Арендатор обязан в течение Срока аренды за свой счет обеспечить и поддерживать страхование ответственности перед третьими лицами в отношении причинения вреда жизни и здоровью, и имущественного вреда третьим лицам и Арендодателю, наступившим по вине Арендатора. Минимальная страховая сумма должна равняться 1 000 000 (один миллион) рублей за каждый случай причинения вреда.

Арендатор вправе отказаться от страхования риска гражданской ответственности, при условии предоставления Арендодателю письменного уведомления, содержащего отказ от права на предъявление Арендодателю каких-либо требований, вытекающих из причинения вреда третьим лицам, и включающее обязательство по возмещению причиненного Арендодателю ущерба, включая выгоду, своими силами и за свой счет.

На протяжении всего Срока аренды Арендатор обязан предоставить Арендодателю страховые полисы и /или иные документы, подтверждающие наличие страхового полиса в течение 5 (пяти) календарных дней с момента их получения.

Если страховое возмещение не может быть получено полностью или частично, то Арендатор выплачивает Арендодателю недополученное страховое возмещение в течение 5 (пяти) календарных дней после получения письменного требования от Арендодателя.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Произвести за свой счет дополнительный ремонт, отделку и перепланировку в Помещениях соответствии с порядком, изложенным в Приложении № 4 к Договору. Работы в Помещениях могут производиться Арендатором только с письменного предварительного согласия Арендодателя, а в необходимых случаях – после получения предусмотренных действующим законодательством разрешений и согласований. Переоборудование инженерных систем и коммуникаций не допускается.

Неотделимые Улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя в Дату окончания аренды, при этом Арендатор должен передать Арендодателю всю документацию, касающуюся таких Улучшений. Арендатор не будет иметь права на возмещение стоимости любых Улучшений, в том числе находящихся в собственности Арендодателя. В случае обнаружения

Арендодателем не согласованных с ними перепланировок, нарушения целостности любых конструктивных элементов Здания и Оборудования по его/их требованию все нарушения должны быть устранены Арендатором, а соответствующие Помещения и Оборудование приведены в прежний вид за его счет и в срок, определенный подписанием Арендодателя.

4.2.2. Арендатор (его персонал, посетители) имеет право в течение Срока аренды наряду с другими лицами пользоваться Местами общего пользования, Оборудованием Здания в части, разрешенной для свободного доступа (использования) по их прямому назначению и с соблюдением установленных для них Правил. Использование арендатором (его персоналом и посетителями) Мест общего пользования, Оборудования Здания в иных целях, в том числе для получения дохода, проведения рекламных компаний и публичных мероприятий, если это предварительно не согласовано с Арендодателем, не допускается.

4.3. Арендодатель обязуется:

4.3.1. Передать Арендатору Помещение по акту приема-передачи.

4.3.2. Обеспечить пропуск в Здание сотрудников и посетителей Арендатора по электронным картам, разовым пропускам, спискам посетителей.

4.3.3. Оказать Арендатору услуги по предоставлению юридического адреса: 121352, город Москва, улица Давыдовская, дом 12 корпус 3 в качестве местонахождения исполнительного органа Арендатора, а также предоставить почтовый адрес и услуг по комплексному почтово-секретарскому согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

4.4. Арендодатель имеет право:

4.4.1. В присутствии представителя Арендатора входить в Помещение с целью периодического осмотра Помещений на предмет соблюдения условий их эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством, для проведения ремонта (установки, обновления) в соответствии с положениями настоящего Договора. Право входить в Помещение имеет также Арендодатель с целью показа Помещений возможному покупателю или Арендатору.

4.4.2. В любых экстренных случаях, требующих принятия немедленных мер (в том числе в случаях аварии, пожара, протечек, несанкционированного доступа третьих лиц, иных случаях, угрожающих ущербом Зданию, иному имуществу, жизни и здоровью людей или при угрозе их возникновения) в любое время и без какого-либо предупреждения входить в Помещения, а Арендатор не должен чинить этому препятствий.

4.4.3. Передать третьим лицам свои права и обязанности по настоящему Договору с направлением соответствующего письменного уведомления Арендатору.

4.5. Стороны не позднее Даты начала аренды должны уведомить друг друга об их представителях, уполномоченных на урегулирование текущих (повседневных) вопросов, связанных с арендой, в том числе со стороны Арендатора – конкретном лице, на которое Арендатором возложена ответственность и обязанность по контролю за соблюдением Правил, в том числе санитарных, противопожарных и правил техники безопасности, а также внутриобъектового режима.

СТАТЬЯ 5. Услуги по содержанию Помещения.

5.1. В сумму Ежемесячного платежа включено оказание Арендатору услуг по содержанию Помещения в исправном состоянии и прочих услуг по усмотрению Арендодателя.

5.2. Арендодатель не несет ответственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей, либо по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом перебоев в работе какого-либо оборудования, включая его программное обеспечение, в связи с оказанием услуг, указанных в этой статье. При этом Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет установить оборудование, предохраняющее компьютеры и другое оборудование Арендатора от порчи при аварийном отключении электроэнергии.

5.3. Арендодатель незамедлительно известит Арендатора, если Арендодателю станет известно о каком-либо предстоящем отключении электроэнергии, водо- или теплоснабжения или если у Арендодателя возникнет причина подозревать, что такое отключение может произойти.

Арендодатель приложит все возможные усилия в пределах его возможностей для обеспечения быстрого возобновления оказания соответствующих услуг.

5.4. Арендодатель может оказывать Арендатору иные услуги за отдельную плату по выставленным счетам или в рамках дополнительных соглашений к настоящему договору.

СТАТЬЯ 6. Ответственность Сторон.

6.1. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендодателю по настоящему Договору, не был произведен до даты предусмотренной Договором, Арендодатель начисляет, а Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку, равную 0,7% (Ноль целых семь десятых процента) от суммы задолженности, за каждый день просрочки. По соглашению Сторон любая сумма, уплаченная Арендатором по настоящему Договору (несмотря на утверждение об обратном в платежных поручениях Арендатора), бесспорно считается уплатой Неустойки, и только оставшаяся часть этой суммы будет считаться выплатой, соответствующей назначению платежа (его части), указанному в платежном поручении. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору, в том числе устранения нарушения.

6.2. В случае нарушения срока возврата Помещения, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от годовой арендной платы за Помещение за каждый день просрочки возврата помещения. При этом за каждый день просрочки Арендатор обязан оплатить Арендодателю наряду с неустойкой и арендную плату.

6.3. Вне зависимости от положений иных Статей настоящего Договора ответственность Арендодателя за любое нарушение настоящего Договора ограничена случаями, когда такое нарушение вызвано грубой неосторожностью или намеренными действиями Арендодателя, при условии, что совокупный размер ответственности Арендодателя за все нарушения ограничен суммой Арендной платы за арендуемые Помещения (без НДС) равной фактической стоимости таких нарушений, подтвержденных документами, оформленных надлежащим образом. В случае противоречия других положений настоящего Договора положениям настоящей статьи применяются положения настоящей статьи.

6.4. В случае уплаты Арендодателем штрафа, наложенного органом, осуществляющим государственный надзор (контроль), за нарушение в занимаемых Арендатором Помещениях требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации помещений и/или иных норм и правил, Арендатор обязан возместить Арендодателю расходы по уплате штрафа в 5-дневный срок со дня выставления Арендатору счета на оплату этих расходов с приложением заверенных Арендодателем копий постановления органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), и документа об оплате Арендодателем штрафа.

6.5. Стороны пришли к соглашению, что Арендатор не начисляет проценты, установленные ст. 317.1 ГК РФ на сумму долга Арендодателя перед Арендатором.

СТАТЬЯ 7. Дополнительные условия.

7.1. Уведомления (сообщения, счета, иная корреспонденция), предусмотренные настоящим Договором, могут быть совершены в письменном виде надлежащим образом уполномоченным лицом и за его собственноручной подписью и доставлены курьерской службой или почтой (телеграфом) с уведомлением о вручении, официально вручены уполномоченному для их получения лицу (секретариат, канцелярия и т.п.) с регистрацией их вручения подписью такого лица. Иные уведомления (сообщения) могут направляться факсом, электронной почтой, почтой и считаются полученными другой Стороной после направления ею подтверждения о получении, направленными теми же способами. Датой доставки уведомления (сообщения) считается дата подтверждения такого получения. Уведомления (сообщения) должны направляться Сторонам по нижеуказанным реквизитам.

Стороны договорились, что надлежащим способом для переписки будет являться обмен сообщениями посредством электронной почты по адресам Сторон, указанным в Договоре. Все уведомления и сообщения, связанные с исполнением Сторонами настоящего Договора (в том числе, но, не ограничиваясь: счета, уведомления, извещения, сообщения, требования и иная переписка), могут направляться по электронной почте Арендодателя и Арендатора, указанных в реквизитах Сторон.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Документы, переданные по электронной почте, имеют полную юридическую силу при условии их передачи с электронной почты Арендодателя и Арендатора, указанных в реквизитах Сторон, наличии соответствующей отметки обратного адреса отправителя электронной почты, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны настоящего Договора. Данные документы допускаются в качестве письменных доказательств, в случае возникновения споров между Сторонами, разрешения таких споров в судебном порядке.

7.2. Если какое-либо из положений или условий настоящего Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным, противозаконным или не имеющим юридической силы по какой-либо причине согласно решению суда или каким-либо иным образом, то недействительность или неприменимость такого положения не повлияют и не изменят действительности остальных условий и положений настоящего Договора, и Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных положений действительными положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

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

7.4. Сторона не будет нести ответственность за неисполнение или задержку в исполнении своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, возникшими после подписания настоящего Договора, при условии, что освобождение от ответственности относится исключительно к тем обязательствам, которые были непосредственно затронуты такими форс-мажорными обстоятельствами, и такое освобождение от ответственности применяется только на период действия таких форс-мажорных обстоятельств и их последствий. В данной Статье под форс-мажорными обстоятельствами понимаются чрезвычайные события или обстоятельства, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая пожар, наводнение, землетрясение или любое другое стихийное бедствие. Сторона, для которой наступили форс-мажорные обстоятельства, должна в разумно короткий срок известить другую Сторону как об их наступлении, так и прекращении. Сторона, для которой наступили форс-мажорные обстоятельства, должна предоставить для их подтверждения документ компетентного государственного органа России.

7.5. В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами по настоящему Договору полномочные представители Сторон должны встретиться в течение 7 (семи) дней со дня письменного запроса одной из Сторон к другой Стороне для разрешения спора без обращения в суд. Если какой-либо спор не разрешен Сторонами путем переговоров (без обращения в суд) в течение двадцати одного дня с даты указанного запроса, такой спор может быть передан на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы. Стороны будут надлежащим образом продолжать исполнять во время спора, в том числе его арбитражного рассмотрения, положения Договора, не являющиеся предметом спора.

7.6. Настоящий Договор совершен в 2 (Двух) экземплярах на русском языке, каждый из которых является оригиналом и подписан надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон, по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

7.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие Приложения:

Приложение 1 – Размер Ежемесячного платежа по Договору.

Приложение 2 - поэтажный план арендуемых помещений.

Приложение 3 – Порядок осуществления перепланировки и переоборудования Помещений.

Приложение 4- Правила и положения для Арендатора

Приложение 5 – Положение о порядке применения штрафных санкций к Арендатором.

Приложение 6 – Акт приема-передачи нежилого помещения.

- Приложение 7 – Перечень имущества Арендодателя, передаваемого в аренду.
Приложение 8 – Порядок оказания почтово-секретарских услуг Арендодателем

Реквизиты Арендодателя:

ООО «Альянс Вектор»

Юридический адрес: 121352, город Москва,
улица Давыдовская, дом 12, корпус 3

ИНН 7705326942

КПП 773101001

ОКПО 18973281

Банковские реквизиты

р/с 40702810438000062905

в ПАО «Сбербанк России», г. Москва,

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Тел. 8 (499) 445-00-00

8 (499) 445-20-64

e-mail: allianceoffice@yandex.ru

Реквизиты Арендатора:

ООО «ЦЕНТРИС»

Адрес местонахождения: 121352, город Москва,
улица Давыдовская, дом 12, корпус 3

Почтовый адрес: 121352, город Москва,
улица Давыдовская, дом 12, корпус 3

ИНН 7731322920, КПП 773101001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810802120001328

в АО "АЛЬФА-БАНК", г. Москва

к/с: 30101810200000000593, БИК: 044525593

Тел. +7-495-6498393

+7-903-5140116

e-mail: azhnov.sergey@gmail.com

Арендодатель:


_____/Иурин Н.В./



Арендатор:


_____/Ажнов С.А./



Размер Ежемесячного платежа по Договору.

1. За пользование Помещением Арендатор в течение всего Срока аренды уплачивает Арендодателю Ежемесячный платеж, состоящий из:

- Постоянной арендной платы;
- Переменной арендной платы

2. В ежемесячный платеж Постоянной арендной платы включаются следующие суммы:

- Арендная плата, уплачиваемая Арендатором Арендодателю ежемесячно за помещение общей площадью 9 (девять) кв.м., расположенное на подвальном этаже подъезда № 1 Здания, составляет 6 000 (Шесть тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с положениями главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

- Плата за оказание Арендодателем Арендатору услуг по предоставлению юридического адреса: 121352, город Москва, улица Давыдовская, дом 12 корпус 3 в качестве местонахождения исполнительного органа Арендатора, а также предоставление почтового адреса и услуг по комплексному почтово-секретарскому обслуживанию составляет 2 000 (Две тысячи) рублей ежемесячно, НДС не облагается в соответствии с положениями главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Исходя из вышеперечисленного, Сумма Ежемесячного платежа по Договору составляет 8 000 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с положениями главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

3. Оплата Постоянной арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно путем перечисления авансового платежа на расчетный счет Арендодателя, указанный в реквизитах Сторон, до 20 (двадцатого) числа месяца, предшествующего месяцу оплаты. Первый платеж по данному Договору производится в течение 5 (пяти) календарных дней с момента его подписания.

4. Переменная арендная плата рассчитывается в следующем порядке:

Коммунальные услуги (потребление воды, отопление, канализация), услуги за электроснабжение Помещение, вывоз бытовых отходов, услуги за предоставление телефонной связи, интернета, факса возмещаются Арендатором Арендодателю путем оплаты счета, выставляемого Арендодателем и расчетов к нему, составленных на основании счетов соответствующих организаций предоставляющие такие услуги, выставленных в адрес Арендодателя.

Арендодателем при расчете возмещения оплаты за коммунальные услуги (потребление воды, отопление, канализация), услуги за электроснабжение Помещение, вывоз бытовых отходов используется инструмент для пропорционального распределения, согласно которому фактическое потребление рассчитывается пропорционально арендуемому Помещению и общему потреблению к общей площади всех помещений Здания.

5. Переменная арендная плата уплачивается в течение 5 (пяти) банковских дней после выставления соответствующих счетов и/или актов от Арендодателя путем перевода на расчетный счет Арендодателя, указанный в реквизитах Сторон.

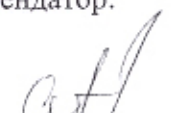
6. Ответственность за наличие, сохранность и исправность приборов учета электроснабжения в Помещении несет Арендатор.

Арендодатель:


_____/Юрин Н.В./

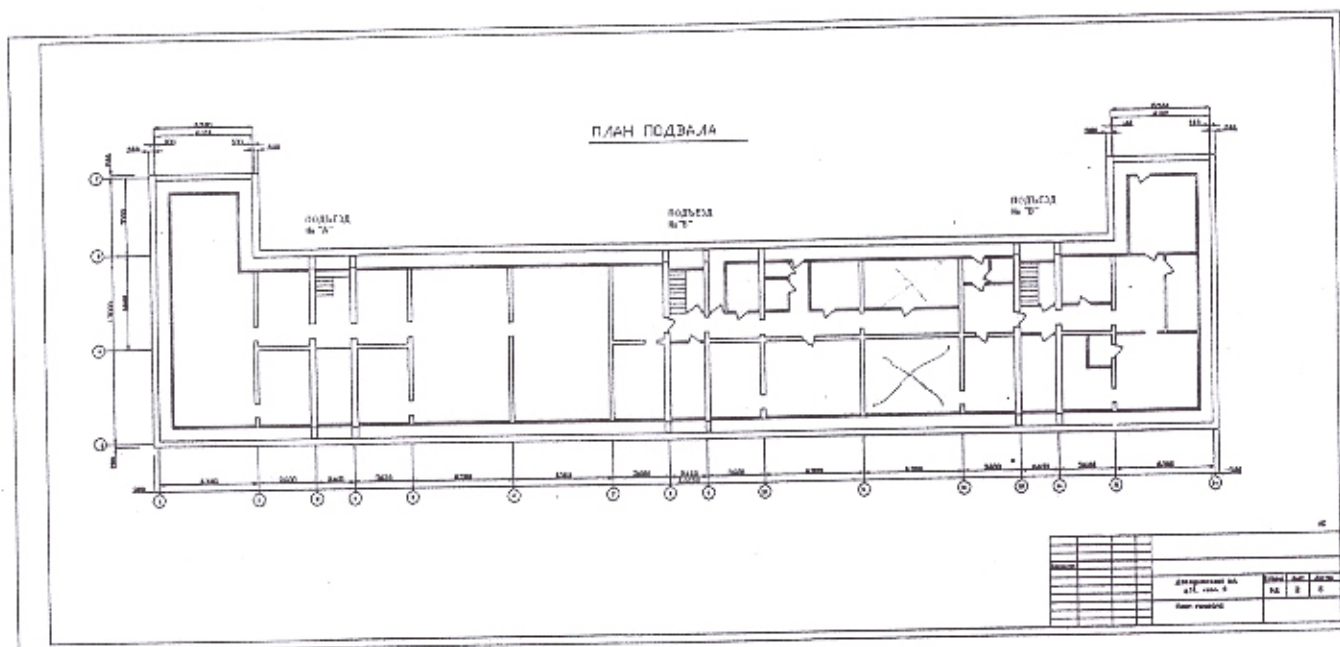


Арендатор:

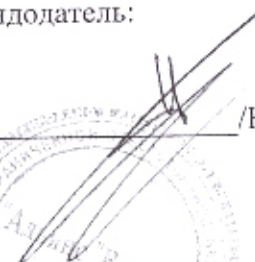

_____/Ажнов С.А./



Поэтажный план этажа здания
по адресу: город Москва, улица Давыдовская, дом 12, корпус 3.



Арендодатель:


/Юрин Н.В./



Арендатор:


/Ажнов С.А./



Порядок осуществления перепланировки и переоборудования Помещений.

Стороны признают и понимают, что настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

Стороны признают и принимают, что все термины, обозначения и сокращения, используемые в настоящем Приложении, идентичны терминам, обозначениям и сокращениям, используемым в Договоре.

В соответствии со Статьей 4 (пункт 4.2.1.) Договора Арендатор имеет право выполнить дополнительный ремонт, отделку и перепланировку Помещений при условии:

- предварительно получив на это (за отдельную плату) технические условия, согласованные с Арендодателем;

- предоставив Арендодателю рабочий проект Помещений и проект по инженерным системам в масштабе не меньше 1:100 для подключения к системам жизнеобеспечения здания (вентиляции, кондиционирования, электричества, пожарной сигнализации, системы безопасности) и общих архитектурных изменений.

- Арендатор самостоятельно получает необходимые разрешения и согласования для производства работ по отделке Помещений, включая, но не ограничиваясь Госпожнадзором, Санэпидемстанцией, БТИ.

- любые вносимые Арендатором изменения в проект должны будут происходить только с письменного согласия Арендодателя, а если эти изменения повлекут за собой необходимость новых согласований в Уполномоченных государственных органах, то Арендатор будет получать их самостоятельно.

Арендодатель обязан предоставить Арендатору всю необходимую техническую документацию, необходимую для оформления разрешительной документации при проведении отделочных работ в Помещениях.

Арендатор должен использовать при отделке Помещений только сертифицированные материалы, использование которых в помещениях разрешено Госпожнадзором.

Арендатор согласовывает с Арендодателем объем, сроки и время выполнения отделочных работ в письменной форме.

Арендатор обязан застраховать работы и персонал подрядчика за свой счет на весь период выполнения работ последнего.

Арендодатель разрешает Арендатору приступить к выполнению внутренней отделки только после получения всех согласований уполномоченных Государственных органов Российской Федерации и Арендодателя.

Арендатор обязуется строго следовать техническим условиям Арендодателя по подключению к системам жизнеобеспечения Здания (вентиляции, кондиционирования, электричества, пожарной сигнализации, системы безопасности и т.п.), а также не нарушать внутренней отделки Помещений.

После завершения внутренней отделки Арендатор должен предоставить один экземпляр исполнительной документации по всем выполненным инженерным и строительным работам Арендодателю.

Арендодатель:


Юрин Н.В./



Арендатор:


/Ажнов С.А./



Правила и положения для Арендатора

Правила и положения для Арендаторов Здания – единые правила и процедуры, обязательные для исполнения Арендатором, относящиеся к управлению, безопасности и использованию Здания и примыкающих к нему территорий, разработанные Арендодателем с учетом требований, предъявляемых службой охраны. Арендодатель в любое время вправе вносить изменения в Правила и положения, которые являются обязательными для Арендатора с момента получения письменного уведомления от Арендодателя с приложением указанных изменений.

Арендаторы с момента приема-передачи Помещения в аренду обязаны неукоснительно соблюдать следующие правила и не предпринимать действий, способных нанести ущерб репутации Арендодателя:

1. Время работы и право доступа в Здание сотрудников Арендатора

1.1. Арендатор обязан организовать работу своего предприятия строго в те дни и часы, которые установлены Арендодателем в Здании в целом.

1.2. Часы работы Здания, установленные Арендодателем:

Ежедневно с 8.00 до 21.00 часов, если иное не будет согласовано с Арендодателем. Иной режим работы может быть установлен лишь с письменного предварительного согласования с Арендодателем. Предложения об изменении времени работы предприятия Арендатор должен направить Арендодателю на согласование за 10 (десять) дней до даты, с которой Арендатор желал бы перейти на планируемый режим работы. Арендодатель вправе отказать в изменении времени работы Арендатора с указанием причин такого отказа.

1.3. Арендатору запрещается:

1.3.1. самостоятельно устанавливать режим работы предприятия, отличающийся от режима работы Здания – с 8.00 до 21.00.

1.3.2. отказывать в доступе в арендуемое помещение в рабочее время Здания специалистов Арендодателя, аварийных служб и работников ремонтно-эксплуатационных организаций в соответствии с условиями Договора. Исключение составляют случаи, когда Арендатор не может осуществлять свою деятельность вследствие чрезвычайных ситуаций, которые могут повлечь полное и/или частичное разрушение и/или повреждение Помещения и/или Здания. Соответствующая информация о причине отказа в доступе должна быть предоставлена уполномоченному лицу Арендодателя незамедлительно.

1.4. В случае принятия решения Арендодателем о закрытии Здания и/или Помещений с целью проведения профилактических работ систем и оборудования, Арендаторам направляются заблаговременные уведомления с указанием времени проведения таких работ.

1.5. Для беспрепятственного доступа в Здание Арендаторы обязаны выполнять следующие требования:

1.5.1. Все сотрудники Арендаторов, их посетители при нахождении на территории Здания должны иметь пропуск.

1.5.2. Каждый Арендатор должен предоставить информацию о лице, имеющем ключи от Помещения. Эта информация должна включать фамилию, имя, отчество, номера телефонов и адрес двух штатных сотрудников, с которыми можно связаться в любое время суток в случае чрезвычайной ситуации.

1.5.3. Арендаторы, желающие войти в Здание в нерабочее время, могут сделать это по предварительной заявке, предоставленной службе охраны, предъявив пропуск службе охраны.

1.5.4. Арендаторам надлежит покинуть свои помещения незамедлительно по окончании установленного настоящими Правилами режима работы. Если Арендаторы имеют намерения остаться в арендуемых помещениях по внеурочное время для передачи смены, учета товарно-материальных ценностей, уборки или для какой-либо иной цели, они должны представить в службу безопасности письменное заявление о нахождении в помещении во внеурочное время с указанием ФИО лиц, дополнительного времени пребывания, причин нахождения и передать его службе охраны Здания.

- 1.5.5. Арендодатель оставляет за собой право вывода с территории Здания и недопущения в Здание лиц, которые, по мнению Арендодателя, могут нанести ущерб безопасности находящихся в нем лиц, репутации и интересам Арендодателя.
- 1.6. Арендаторам запрещается оставлять в арендуемых помещениях посторонних лиц по окончании рабочего времени.
- 1.7. Возвращать в службу охраны пропуски на доступ в Здание после увольнения сотрудников, а также при прекращении договора аренды.
2. Порядок ведения хозяйственной деятельности Арендаторами
- 2.1. До момента начала осуществления хозяйственной деятельности Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии всех официальных документов (государственные лицензии и/или разрешения, заключения, акты допуска, согласования и т.д.), необходимые для ведения такой деятельности и надлежащего функционирования арендуемого помещения (соответствия помещения всем предусмотренным нормам), а также предусмотренные договорами аренды страховые полисы, письменные уведомления, и сдать копии этих документов уполномоченному лицу Арендодателя.
- 2.2. Арендатору запрещается:
- 2.2.1. Использовать в арендуемом помещении электро- и водонагревательные приборы, потребляемая мощность которых превышает установленную для арендуемого помещения и не прошедших согласования с Арендодателем.
- 2.2.2. Приносить в Здание/Помещение легковоспламеняющиеся, взрывоопасные, ядовитые и повышающие риск возгорания или взрыва материалы, предметы и вещества.
- 2.2.3. Эксплуатировать или содержать в Здании/Помещении любое производящее недопустимый уровень шума или вибрацию оборудование.
- 2.2.4. Предпринимать какие-либо действия, влияющие на систему отопления, охлаждения и вентиляции или иных централизованных систем управления, установленных в Здании и расположенных на его территории.
- 2.2.5. Перегружать полы в арендуемом помещении или какие-либо другие конструкции Здания.
- 2.2.6. Подвешивать или закреплять избыточный вес к потолкам, крыше, конструкциям или стенам Здания/Помещения;
- 2.2.7. Перегружать коммунальные или распределительные системы Здания.
- 2.2.8. Сбрасывать в любые коммуникации вещества и стоки, содержащие нефте- и маслосмазочные материалы, ядовитые и вредные вещества.
- 2.2.9. Размещать отходы, мусор и использованную тару на территории Здания/Помещения, за исключением мест специально предусмотренных для этих целей.
- 2.2.10. Совершать действия, в результате которых наносится ущерб местам общего пользования Здания или иным его помещениям.
- 2.2.11. Грузить или выгружать любое имущество вне зон погрузки/разгрузки.
- 2.2.12. Готовить какую-либо пищу в арендуемом помещении, если Арендатор не является предприятием общественного питания, либо если в перечне услуг оказываемых Арендатором нет приготовления пищи.
- 2.2.13. Совершать какие-либо действия на территории арендуемого помещения или Здания, причиняющие неудобство, раздражение, помехи или ущерб Арендодателю или другому Арендатору.
- 2.2.14. Использовать музыкальные инструменты, акустические системы, магнитофоны, проигрыватели или подобную технику так, чтобы ее было слышно за пределами арендуемого помещения.
- 2.2.15. Курить во всех помещениях Здания, включая технические помещения, лестницы и т.п.
- 2.2.16. Совершать любые действия в арендуемых помещениях или в Здании, в результате которых Арендодатель может понести административную, гражданскую или иную ответственность.
- 2.2.17. Размещать на стенах местах общего пользования и Здания любую информацию (включая рекламного характера) без согласования с Арендодателем.
- 2.2.18. Производить самостоятельно, без согласования с Арендодателем переустройство арендуемого помещения.
- 2.2.19. Использовать парковку для размещения грузов и других предметов.
- 2.2.20. Открывать помещение, предварительно не сняв его с охранной сигнализации.
- 2.2.21. Передавать пропуск на доступ в Здание третьим лицам.
3. Администрация Здания

3.1. Администрация Здания осуществляет контроль за соблюдением настоящих правил, норм эксплуатации помещений, условий договоров, касающихся порядка ведения хозяйственной деятельности, а также соблюдение Арендаторами иных норм и правил, предусмотренных действующим законодательством и установленных Арендодателем.

3.2. Арендаторы обязаны обеспечить беспрепятственный доступ Администрации Здания в арендуемые помещения в любое время, как в чрезвычайных ситуациях, так и в ходе обычной работы.

3.3. Представители Администрации Здания:

Генеральный директор Юрин Николай Викторович

Представителями Администрации Здания также являются иные сотрудники Арендодателя, на которых указанные выше лица возложили данные полномочия приказом или доверенностью.

3.4. Указания Администрации Здания, касающиеся соблюдения Арендаторами настоящих правил, являются обязательными для исполнения Арендаторами. Указания могут быть как письменными, так и устными.

4. Правила пожарной безопасности

4.1. Арендатор обязан осуществлять свою хозяйственную деятельность в соответствии с Правилами Противопожарного режима в Российской Федерации, Утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. N 390.

5. Правила пользования автостоянкой

5.1. Количество служебного/ личного автотранспорта, парковка которого осуществляется на основании отдельного договора.

5.2. Сотрудники и иные представители Арендатора вправе осуществлять парковку автотранспорта только на территории, обозначенной Арендодателем. Парковка указанного выше транспорта в иных местах автостоянки запрещена.

5.3. В случае парковки сотрудниками и иными представителями Арендатора автотранспорта на запрещенной для этих целей территории, нарушитель предупреждается Администрацией Здания и/или сотрудниками охраны Здания о нарушениях настоящих Правил. В этом случае сотрудник или иной представитель Арендатора обязан незамедлительно переставить автотранспорт на территорию, обозначенную на плане автостоянки.

5.4. В случае отказа сотрудника или иного представителя Арендатора от постановки (перестановки) личного автотранспорта на разрешенную для этих целей территорию или повторном нарушении указанными лицами настоящих Правил, допуск последних на автостоянку Здания, начиная со дня, следующего за днем нарушения настоящих Правил, запрещается.

5.5. Арендатор обязан предоставить в службу охраны Здания номер и марку автомобиля, парковка которого будет осуществляться на автостоянке Здания. Автомобили Арендатора, номера и марки которых не были предоставлены в службу охраны Здания (с соблюдением норм о количестве, указанных выше) не допускаются на автостоянку Здания.

6. Правила соблюдения интересов других Арендаторов

6.1. В период проведения работ по переустройству Помещения, Арендатор обязан:

6.1.1. Вести работы исключительно в период с 21.00 до 9.00, если иное время не будет согласовано с Арендодателем.

6.1.2. Не производить работы с повышенным уровнем шума, если только не будет получено особое разрешение на их производство в эти часы. Все работы, связанные с появлением характерного запаха, например, малярные работы, сварочные работы, нанесение лакового покрытия, могут производиться только после выполнения мероприятий, предотвращающих распространение этих запахов на другие участки и соседние арендные помещения Здания.

6.1.3. Проведение любых работ ремонтного характера должно быть согласовано с Администрацией Здания.

7. Порядок удаления отходов и правила поддержания чистоты в Здании

7.1. Арендатор обязуется:

7.1.1. обеспечить наличие контейнеров (пластиковых пакетов) для бытовых отходов в арендуемом Помещении надлежащего размера и в надлежащих количествах, соответственно потребностям его деятельности;

7.1.2. при заполнении контейнеров (пластиковых пакетов) тщательно упаковать и уплотнить мусор и отходы и отнести контейнеры во двор для утилизации;

- 7.1.3. производить хранение и складирование отходов и мусора только тем способом и в тех местах, которые определяет для этого Арендодатель.
- 7.2. Арендатору запрещается:
- 7.2.1. ставить и оставлять мусор или контейнеры для мусора в эвакуационных проходах, общественных зонах;
- 7.2.2. использовать абразивные и моющие средства с сильным или неприятным запахом. Уборка должна производиться с соблюдением санитарно-гигиенических норм.
8. Действия Арендаторов в чрезвычайных ситуациях
- 8.1. Арендаторы обязаны:
- 8.1.1. неукоснительно соблюдать требования и правила пожарной и технической безопасности;
- 8.1.2. разместить в каждом арендованном помещении План эвакуации людей и материальных ценностей из помещения и назначить ответственных лиц за проведение эвакуации;
- 8.1.3. производить обучение своего персонала пожарной безопасности и санитарно-гигиеническим нормам за свой счет, согласно установленным требованиям УГПС, СЭС и других инстанций;
- 8.1.4. назначить ответственного за эксплуатацию электрооборудования в арендуемых помещениях.
9. Правила соблюдения системы охраны
- 9.1. Все вопросы охраны и обеспечения общественной безопасности на территории Здания Арендатор решает через Администрацию Здания и службу охраны.
- 9.2. Охрана на территории Здания и Площадей Общего пользования осуществляется сотрудниками службы охраны Здания, которые:
- 9.2.1. предупреждают и пресекают противоправные посяательства на жизнь и здоровье сотрудников и посетителей Арендаторов;
- 9.2.2. обеспечивают общественный порядок на территории Площадей Общего пользования, технических и технологических помещениях;
- 9.2.3. обеспечивают сохранность материальных ценностей, принадлежащих Арендодателю;
- 9.2.4. обеспечивают выполнение контрольно-пропускного режима и внутриобъектного режимов по требованию и в соответствии с указаниями службы охраны Здания, не допускают несанкционированного проникновения посторонних лиц в зоны функционирования систем Здания и на территорию Площадей Общего пользования.
- 9.3. Арендаторам запрещается устанавливать и использовать несертифицированные охранные системы.
- 9.4. Все сотрудники Арендатора должны иметь пропуска установленной формы, которые они обязаны предъявлять по первому требованию службы охраны.
- 9.5. Арендатор не имеет права допускать в служебные помещения лиц, не имеющих пропусков. Обо всех посторонних, находящихся в арендованных помещениях, Арендатор обязан сообщать в службу охраны.
- 9.6. Арендатор не имеет права вносить в Помещение и допускать хранение каких-либо легковоспламеняемых, горючих, взрывоопасных и токсичных жидкостей, материалов, веществ, а также использовать Помещение таким образом, который может оказаться неприемлемым для других Арендаторов вследствие шума, механической вибрации и др.
- 9.7. Обо всех случаях правонарушений в арендуемых помещениях Арендатор незамедлительно информирует службу охраны и Администрацию Здания.
10. Контроль за соблюдением Правил и положений
- 10.1. Администрация Здания вправе в любое время осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил путем обхода и осмотра Здания и находящихся в нем помещений.
- 10.2. В случае обнаружения кем-либо из представителей Администрации Здания нарушения Арендатором (его представителем, сотрудником, работником) какого-либо положения Правил и положений для Арендаторов Здания, представитель Администрации Здания, составляет акт об обнаруженном нарушении. Указанный акт составляется в присутствии сотрудника службы безопасности и/или нарушителя. В случае невозможности присутствия указанных выше лиц ввиду их отсутствия или необоснованного отказа от подписания акта, в акте ставится соответствующая пометка, и он подписывается лицом, обнаружившим нарушение. Для оформления указанного акта в целях фиксации нарушения, его последствий также могут привлекаться третьи лица, которые присутствовали при совершении нарушения либо наблюдали его последствия. Фиксация нарушения и его последствий может производиться путем фото и видео съемки.

10.3. Оформленный в порядке, указанном в п.10.2. настоящих правил акт, является действительным и доказывает факт совершения Арендатором нарушения.

10.4. В случае принятия Администрацией Здания решения о привлечении Арендатора к ответственности или предупреждения Арендатора о недопущении нарушений Правил и положений для арендаторов в дальнейшем, Администрация письменно уведомляет Арендатора о допущенном нарушении Правил и положений для арендаторов и привлечении к ответственности (штраф и т.п.).

10.5. В необходимых случаях, в целях предотвращения и/или прекращения совершения нарушения Арендатором Правил и положений для арендаторов, представитель Администрации Здания вправе давать сотрудникам Арендатора, допустившим нарушение, обязательные за исполнение указания о прекращении нарушения и устранению его последствий. При этом нарушившее лицо, по требованию представителя Администрации Здания, обязано назвать свою фамилию, имя, отчество и место работы. Кроме того, в целях предотвращения и/или прекращения совершения нарушения Арендатором Правил и положений для арендаторов, представитель Администрации Здания вправе принять меры к недопущению соответствующих нарушений, в том числе направленные на ограничение и/или прекращения совершения нарушения.

10.6. Неисполнение требований Арендатора по устранению нарушений является грубейшим нарушением Правил и положений для арендаторов.

10.7. За каждое нарушение Арендатором (его представителем, сотрудником, агентом) Правил и положений для арендаторов, Арендатор несет ответственность в виде уплаты штрафа, предусмотренного «Положением о порядке применения штрафных санкций к Арендаторам» (Приложение № 6).

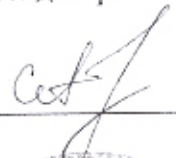
10.8. За систематическое нарушение одним и тем же представителем/ сотрудником/ агентом Арендатора Правил и положений для арендаторов Администрация Здания вправе запретить допуск указанного выше лица в Помещение и на территорию Здания

Арендодатель:


_____/Юрин Н.В./



Арендатор:


_____/Ажнов С.А./



Положение о порядке применения штрафных санкций к Арендатором

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее положение разработано во исполнение условий договора аренды нежилого помещения.

1.2. Настоящий документ устанавливает размер и порядок применения штрафных санкций к арендаторам, а также их уплату за нарушение положений договора.

1.3. Меры ответственности арендаторов, предусмотренные настоящим Положением, обязательны для всех арендаторов без исключения.

2. САНКЦИИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ К АРЕНДАТОРАМ ЗА НАРУШЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ УСТАНОВЛЕННЫХ ДОГОВОРом АРЕНДЫ.

2.1. Доставка в Здание, включая внутривортовую и прилегающую к нему огороженную территорию, легковоспламеняющегося, взрывоопасного, ядовитого, токсичного и другого материала, предмета и вещества, повышающего риск возможного возгорания, взрыва или отравления влечет взыскание штрафа в размере 5000 (пять тысяч) рублей 00 копеек.

2.2. Использование в арендуемом помещении электро- и водонагревательных приборов, потребляемая мощность которых превышает установленную для арендуемого помещения и не прошедших согласования с Арендодателем, влечет взыскание штрафа в размере 5000 (пять тысяч) рублей 00 копеек.

2.3. Сброс в любые коммуникации и стоки вещества, содержащие нефте- и маслосмазочные материалы, ядовитые и вредные вещества, влечет взыскание штрафа в размере 1000 рублей

2.4. Размещение отходов, мусора и использованную тару на территории Здания, за исключением мест специально предусмотренных для этих целей, влечет взыскание штрафа в размере 1000 рублей, если Арендатор ранее в течение года имел предупреждение за аналогичное нарушение.

2.5. Переустройство арендуемого помещения, без согласования с Арендодателем, влечет взыскание штрафа в размере 1000 рублей. Арендатор, произведший переустройство без согласования с Арендодателем, в течение 10 (десяти) дней со дня обнаружения данного нарушения, обязан привести Помещение в первоначальное состояние.

2.6. Самостоятельно, без согласования с Администрацией Здания, изменять установленный режим работы Арендатора, отличающийся от режима работы Здания, влечет взыскание штрафа в размере 1000 рублей.

2.7. Приготовление какой-либо пищи в арендуемом помещении, если Арендатор не является предприятием общественного питания, либо если в перечне услуг оказываемых Арендатором нет приготовления пищи, влечет взыскание штрафа в размере 500 рублей.

2.8. Использование музыкальных инструментов, акустических систем, магнитофонов, проигрывателей или подобной техники так, чтобы ее было слышно за пределами арендуемого помещения влечет взыскание штрафа в размере 1000 рублей.

2.12 Курение во всех помещениях комплекса, включая технические помещения, лестницы, парковки, за исключением специально установленных Администрацией Здания мест для курения, влечет взыскание штрафа в размере 1000 рублей.

2.13 Размещение на стенах общего пользования и Здания любой информации без согласования с Арендодателем влечет взыскание штрафа в размере 1000 рублей.

2.14 Использование мест для парковок для размещения грузов и других предметов влечет взыскание штрафа в размере 1000 рублей.

2.15 Передача пропуска на доступ в Здание третьему лицу влечет взыскание штрафа в размере 3000 рублей.

2.16 Невозврат в службу охраны пропуска на доступ в Здание уволенного сотрудника, а также при расторжении договора аренды, влечет взыскание штрафа в размере 1000 (одна тысяча) рублей 00 копеек.

2.17 Утеря пропуска влечет взыскание штрафа в размере 100 (сто) рублей 00 копеек.

3. ПОРЯДОК УПЛАТЫ ШТРАФНЫХ САНКЦИЙ

- 3.1. При обнаружении вышеперечисленных нарушений составляется акт, который подписывается представителями Арендодателя и/или сотрудниками службы охраны и Арендатора.
- 3.2. В случае необоснованного отказа от подписания акта о нарушении, данный факт подтверждается свидетелями и фиксируется в акте.
- 3.3. Штраф уплачивается на основании выставленного счета в течение 10 (десяти) дней путем перечисления его суммы на расчетный счет Арендодателя.

Арендодатель:


_____/Юрин Н.В./



Арендатор:


_____/Ажнов С.А./



Акт приема-передачи нежилых помещений

г. Москва

«01» августа 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альянс Вектор», в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице генерального директора Юрина Н.В., действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТРИС» (ООО «ЦЕНТРИС»), в дальнейшем именуемое «Арендатор», в лице генерального директора Ажнова С.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду помещение общей площадью 9 (Девять) кв.м., расположенное на подвальном этаже подъезда № 1 Здания, находящегося по адресу: город Москва, улица Давыдовская, дом 12, корпус 3.
2. Помещение сторонами осмотрено. Помещение находится в надлежащем санитарном и технически исправном состоянии, пригодное к эксплуатации.
3. Все инженерные системы (водо- и теплоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, телефонная связь, интернет) находятся в рабочем состоянии, соответствуют требованиям пожарной безопасности и технике безопасности.
4. Технологические возможности электрической сети Арендодателя на каждую розетку не более 1,5 Квт.
5. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по качеству внутренней отделки Помещения, освещению, устройству коммуникаций и другим параметрам.
6. Помещение телефонизировано линиями МГТС. В Помещении проведен интернет от ПАО «Вымпелком» и ПАО «МГТС». Арендатор вправе заключать договоры на предоставление услуг интернет связи исключительно с ПАО «Вымпелком» и ПАО «МГТС».
7. В момент подписания настоящего Акта Арендодатель передал Арендатору ключи от Помещения.
8. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:



Арендатор:



Перечень имущества Арендодателя, передаваемого в аренду

Настоящим Арендодатель сдает Арендатору, а Арендатор принимает от Арендодателя за плату во временное пользование на Срок аренды следующее имущество Арендодателя:

Имущество Арендодателя в Помещении отсутствует.

Арендодатель:

Арендатор:

/Юрин Н.В./

/Ажпов С.А./



Порядок оказания почтово-секретарских услуг Арендодателем

В соответствии с условиями настоящего Договора, Арендодатель обязуется оказать услуги по предоставлению юридического адреса: 121352, город Москва, улица Давыдовская, дом 12 корпус 3 в качестве местонахождения исполнительного органа Арендатора, а также предоставление почтового адреса и услуг по комплексному почтово-секретарскому.

Комплекс почтово-секретарских услуг включает в себя:

- прием и хранение всей поступающей корреспонденции и иной информации, поступающей в адрес организации Арендатора;
- обязанность подтверждать местонахождение Заказчика для указания в качестве адреса местонахождения исполнительного органа и почтового адреса во всех официальных документах.

Арендатор самостоятельно извещает Федеральную налоговую службу об аннулировании адреса местонахождения Арендатора.

В случае неоплаты Арендатором в срок или неоднократного (более двух раз в период Действия договора) нарушения сроков осуществления оплаты за оказание почтово-секретарских услуг, Арендодатель в одностороннем и беспорном порядке расторгает Договор в части оказания почтово-секретарских услуг. При этом Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней обязан самостоятельно предпринять меры по аннулированию адреса местонахождения и известить об это Арендодателя. При несовершении указанных действий Арендодатель удерживает из суммы Обеспечительного платежа суммы, подлежащие уплате за оказание почтово-секретарских услуг.

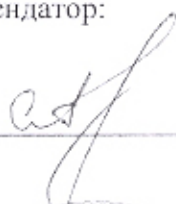
Арендодатель:



/Орин Н.В./



Арендатор:



/Ажнов С.А./

