

ДОГОВОР №КБ-224/24А

Аренды нежилого помещения, заключаемый на неопределенный срок

г. Москва

«01» июля 2024 г.

Акционерное общество «Управление недвижимостью» в лице Ситниковой Галины Александровны, действующей на основании Доверенности, действующее в качестве ответственного хранителя объекта недвижимого имущества: **Бизнес-центр «Красный Богатырь» по адресу: г. Москва, Краснобогатырская улица, дом 2,** переданного на ответственное хранение во исполнение определения Мещанского районного суда г. Москвы по заявлению принятия обеспечительных мер по гражданскому делу № 2-7418/2024, именуемое в дальнейшем «Ответственный хранитель», с одной стороны, и **Частное учреждение образовательная организация высшего образования «Медицинский университет «Реавиз»** в лице Представителя по доверенности Коленкова Алексея Александровича, действующего (ей) на основании Доверенности №58 от 06.06.2022 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Ответственный хранитель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (в аренду) нежилые помещения (в дальнейшем – Помещения, Помещение):

Стр./Корп №	Этаж	Помещение №	Площадь (кв.м)	Назначение	Адрес
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	2	25,5	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	3	22,3	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	4	28,6	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	5	21,3	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	6	27,7	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	7	21,8	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	8	26,5	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	9	21,1	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	10	27,8	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2

Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	12	27,1	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	13	21,4	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	14	27,7	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	15	21,7	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	16	29	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	28	20,9	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 23/2	4	30,8	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 23/2	5	44,7	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 28	81а	19,2	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 28	82	30,1	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2

а также принять во временное пользование (на условиях неисключительного пользования) площадь общего пользования, расположенную в указанном строении.

Помещения предоставляются Арендатору для осуществления хозяйственной деятельности определяемой его Уставом и настоящим договором. Общая площадь предоставляемых помещений – **495,2 кв.м.** Характеристика и местонахождение передаваемых помещений (этаж, № помещения, № комнат) определяются в поэтажном плане (Приложение №1), Акте приема-передачи (Приложение №2), прилагаемых к настоящему Договору и являющихся его неотъемлемыми частями.

1.2. Ответственный хранитель подтверждает, что являющиеся предметом пользования по настоящему Договору Помещения на основании судебного акта, указанного в преамбуле настоящего Договора, переданы Ответственному хранителю с правом владения и пользования (фактическое управление имуществом) до вступления в законную силу решения суда по делу № 2-7418/2024.

1.3. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, являются его собственностью.

1.4. Настоящим Ответственный хранитель подтверждает, что никакие финансовые обязательства перед Арендатором по ранее заключенным договорам аренды, субаренды в отношении Помещений не передавались Ответственному хранителю, и Ответственный хранитель не несет ответственности по всем обязательствам, возникшим перед Арендатором по Помещению до даты заключения настоящего Договора.

1.5. Стороны соглашаются и подтверждают, что все платежи, совершенные Арендатором до даты заключения настоящего Договора на расчетный счет Ответственного хранителя, указанный в разделе 9

настоящего Договора, являются надлежащими платежами по настоящему Договору независимо от их назначения.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Стороны подтверждают, что Помещения переданы Арендатору по Акту приема-передачи от 21.06.2024 г.

Возвращение Помещения(й) при прекращении настоящего Договора, осуществляется по Акту приема-передачи (возврата).

Подписание Акта приема-передачи Сторонами подтверждает передачу ключей от Помещений Арендатору.

2.2. Обязательства Сторон по передаче Помещения(й) считаются выполненными с даты подписания Акта приема-передачи обеими Сторонами.

Право Арендатора на использование указанного(ых) в разделе 1 настоящего Договора помещения(й), обязанность по внесению арендных платежей, а также ответственность за надлежащее, в соответствии с условиями настоящего Договора, использование передаваемого(ых) помещения(й) возникают с момента подписания Акта приема-передачи.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Ответственного хранителя.

3.1.1. Ответственный хранитель обязуется:

3.1.1.1. обеспечивать Помещение(я) постоянным водоснабжением, электроэнергией и отоплением при наличии соответствующей фактической возможности.

При этом Ответственный хранитель не несет ответственности за последствия действий или бездействий служб коммунального хозяйства города (Мосэнерго, Мосгортепло, Мосводоканал и других), возникшие не по вине Ответственного хранителя. Ответственный хранитель 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, а также по другим причинам, не зависящим от Ответственного хранителя, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая его программное обеспечение.

3.1.1.2. соблюдать конфиденциальность в отношении сведений, ставших известными Ответственному хранителю в связи с исполнением условий настоящего Договора;

3.1.1.3. Ответственный хранитель вправе требовать от Арендатора соблюдение Правил пожарной безопасности, Правил пропускного и внутриобъектового режима, а также планов эвакуации из помещений в случае возникновения пожара, и накладывать за их нарушение соответствующие санкции. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает что ознакомлен с указанными в настоящем п. 3.1.1.3 документами.

3.1.2. Ответственный хранитель имеет право:

3.1.2.1. в любое время осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования используемых площади(ей), их технического, санитарного и противопожарного состояния. При этом Арендатор обязан предоставить Ответственному хранителю возможность для проведения подобных проверок и предоставить Ответственному хранителю все необходимые для проверки документы, включая документы, разрешающие и регламентирующие порядок осуществления Арендатором деятельности на используемых площади(ях);

3.1.2.2. осуществлять в случае необходимости: как капитальный, так и плановый текущий ремонт помещения(й) общего пользования; в помещениях переданных Арендатору по настоящему Договору осуществлять капитальный ремонт. Составлять самостоятельно смету восстановительного ремонта помещений, переданных Арендатору по настоящему Договору, подлежащую оплате Арендатором.

3.1.2.3. ограничить или прекратить пропуск сотрудников и посетителей Арендатора в Помещение(я), отключить Помещение(я) от любых коммуникаций в случае несвоевременного внесения платы за пользование Помещением(ями), а равно в случае несвоевременной уплаты любого иного платежа, предусмотренного настоящим договором (или приложениями к нему), если такая просрочка составляет более 15 (пятнадцати) календарных дней, вплоть до внесения соответствующих платежей.

3.1.2.4. в случае необходимости Ответственный хранитель вправе удерживать находящееся в Помещениях имущество в обеспечение исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору.

3.2. Права и обязанности Арендатора

3.2.1. Арендатор обязуется:

3.2.1.2. использовать Помещения в качестве **офисных** для осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ;

3.2.1.3. содержать Помещения в полной исправности, в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии до их возврата;

3.2.1.4. соблюдать законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны; регулярно проверять соблюдение в помещениях требований норм и правил пожарной безопасности, в случае выявления их нарушений самостоятельно и за свой счет предпринимать все меры по устранению этих нарушений;

3.2.1.5. соблюдать экологические, санитарно-гигиенические нормы и правила в Помещении(ях) и на прилегающей к Помещению(ям) территории, обеспечивать соблюдение нормативов качества окружающей среды на основе применения технических средств и технологий обезвреживания и безопасного размещения отходов производства и потребления, обезвреживания выбросов и сбросов загрязняющих веществ, а также иных наилучших существующих технологий, обеспечивающих выполнение требований в области охраны окружающей среды;

3.2.1.6. поддерживать прилегающие территории в надлежащем виде; осуществлять вывоз мусора, отходов, макулатуры, и других видов отходов (далее именуются «отходы»), предварительно складировав их только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в Помещение(я), а также в иных местах за пределами Помещений, включая тротуары, проходы и дворы; предупреждать и не допускать образования запахов любого рода, исходящих из Помещений;

3.2.1.7. заключить дополнительное соглашение с Ответственным хранителем, либо договор со сторонней организацией на вывоз производственных отходов от своей деятельности. В случае, если вывоз отходов будет осуществлять сторонняя организация, Арендатор обязуется согласовать с Ответственным хранителем договор с данной организацией, с уточнением места накопления и графиком вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов в пределах лимита размещения отходов, установленного Ответственному хранителю соответствующими органами и организациями, и после согласования заключить договор на вывоз отходов не позднее 15-ти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. В случае если вывоз отходов будет осуществлять Арендатор, Арендатор обязуется заключить соответствующее соглашение с Ответственным хранителем в течение 15-ти рабочих дней с момента заключения настоящего Договора;

3.2.1.8. самостоятельно нести ответственность перед контролирующими органами, за природопользование и санитарное состояние Помещения(й) и прилегающей к нему(ним) территории как в осуществлении исполнения предписаний, так и по своевременному осуществлению оплат всех штрафных санкций. В случае взыскания контролирующими органами штрафных санкций с Ответственного хранителя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, Арендатор возмещает Ответственному хранителю понесенные расходы в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Ответственного хранителя;

3.2.1.9. не производить самостоятельную установку и подключение (отключение) электрического оборудования, электроустановок и устройств (кроме офисной техники и бытовых приборов) без письменного согласования с Ответственным хранителем, а также не использовать нестандартные, самодельные и неисправные электрические приборы. Не устанавливать оборудование, эксплуатация которого приведет к превышению мощности установленной Арендатору Ответственным хранителем. Не производить никаких работ с приборами учета потребления коммунальных ресурсов, установленных Ответственным хранителем;

3.2.1.10. при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности условий и охраны труда при работе с энергооборудованием, любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своего персонала и (или) привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения

работ, связанных с повышенной опасностью. При этом Ответственный хранитель не несет ответственности за нарушение Пользователем установленных правил техники безопасности при осуществлении Пользователем своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц;

3.2.1.11.устранять за свой счет последствия аварий и (или) иных повреждений, возникших по вине Арендатора. За какой-либо ущерб, причиненный действиями (бездействиями) Арендатора другим Арендаторам и третьим лицам, находящимся в здании, ответственность перед ними несет Арендатор, либо компенсирует Ответственному хранителю расходы на возмещение такого ущерба;

3.2.1.12.при необходимости самостоятельно согласовывать свое размещение и размещение своей деятельности в Помещениях с Госпожнадзором, Госсанэпиднадзором, Госгортехнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством РФ;

3.2.1.13.своевременно, в соответствии с условиями раздела 4 настоящего Договора, вносить арендную плату и другие платежи установленные настоящим Договором, а также уплачивать неустойку и иные штрафные санкции;

3.2.1.14.не производить никаких перепланировок и переоборудования Помещения(ий) и коммуникаций без письменного согласования с Ответственным хранителем. При получении согласия Арендатор производит работы по реконструкции, перепланировке и переоборудованию Помещения(й) за счет собственных средств.

Для осуществления перепланировок и/или переоборудования Помещений Арендатор обязан предоставить Ответственному хранителю на согласование письменный запрос с приложением к нему всей проектной и исполнительной документации. Также Арендатор обязан осуществить все действия, необходимые для согласования перепланировок и/или переоборудования Помещения(ий) в компетентных государственных и иных органах, а также действия, связанные с внесением соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости. В случае, если Арендатор предварительно не предоставил Ответственному хранителю проектную и исполнительскую документацию, связанную с осуществлением перепланировок и/или переоборудования Помещения(ий), и/или не совершил действий, необходимых для внесения в Единый государственный реестр недвижимости изменений, связанных с перепланировкой и/или переоборудованием Помещения(ий), перепланировки и/или переоборудование Помещения(ий) считаются не согласованными с Ответственным хранителем.

Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения(ий) являются собственностью собственника Помещений и ни в каких случаях не подлежат компенсации Арендатору.

В случае выполненного Арендатором демонтажа, установленного в Помещении(ях) оборудования (в том числе - оборудования, установленного Арендатором с согласия Ответственного хранителя), Арендатор обязан за свой счет обеспечить устранение всех следов такого демонтажа до возврата Помещения(ий) Ответственному хранителю. В противном случае Ответственный хранитель вправе отказаться от приемки помещений до выполнения работ по устранению следов демонтажа, установленного в Помещении(ях) оборудования, при этом с Арендатора взыскивается штраф в размере суммы арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, за период с даты, когда Помещение(ия) должны были быть возвращены Ответственному хранителю, по дату фактического завершения работ, необходимых для устранения следов демонтажа оборудования;

3.2.1.15.при досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендатора, письменно, не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней, сообщить Ответственному хранителю о предстоящем освобождении используемых площади(ей). При этом такое письменное уведомление будет признаваться Сторонами надлежащим уведомлением Ответственного хранителя для целей Договора, в соответствие с п. 8.3. Договора.

3.2.1.16.передать Ответственному хранителю по истечении срока действия настоящего Договора или в случае его досрочного расторжения указанные в разделе 1 Договора Помещения в исправном состоянии, в котором первоначально были предоставлены Пользователю, и с учетом тех недостатков, которые были указаны в акте приема-передачи, когда помещения передавались Арендатору. В случае необходимости проводить ремонтные работы для восстановления Помещения, Арендатор обязуется произвести данные работы за свой счет. Данные работы производятся Арендатором до подписания Сторонами акта приема-передачи (возврата) Помещений.

В случае, если Арендатор не провел восстановительный ремонт и помещения возвращены Арендатором по Акту приема-передачи (возврата) с недостатками (или Арендатор отказался подписывать Акт приема-передачи (возврата) с недостатками, или подписал Акт приема-передачи (возврата) с возражениями на недостатки, или Помещения Арендатором не были возвращены, а Ответственным хранителем были выявлены недостатки), то ремонт проводится Ответственным хранителем, при этом Арендатор обязуется уплатить штраф в размере месячной арендной платы, компенсировать стоимость восстановительного ремонта Помещения (-й) и оплатить аренду Помещения за время фактического простоя Помещения на период такого восстановительного ремонта Помещения. Арендатор обязан оплатить штрафные санкции и стоимость восстановительного ремонта на основании составленной Ответственным хранителем сметы в течение 5 (пяти) банковских дней, с даты выставления счета.

Помещения считаются переданными Ответственному хранителю, а обязанности Арендатора выполненными после подписания Ответственным хранителем Акта приема-передачи (возврата) без замечаний.

Для целей настоящего Договора передача ключей от Арендатора представителю Ответственного хранителя без передачи Помещения и подписания Акта приема-передачи (возврата) не является надлежащим возвратом помещения по окончании (в том числе и досрочном прекращении) настоящего Договора;

3.2.1.17.соблюдать установленные и утвержденные Ответственным хранителем Правила пропускного, внутриобъектового и противопожарного режима, а также знать план эвакуации из зданий, сооружений, помещений в случае возникновения пожара;

3.2.1.18.нести ответственность за безопасность Помещений. В течение 1 (одного) рабочего дня с даты подписания Договора или замены замков, сдавать дубликаты ключей в опечатанном пенале в Коммерческий отдел Ответственного хранителя, и сообщать телефон ответственного лица.

3.2.1.19.назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещения, и предоставить Ответственному хранителю соответствующий распорядительный документ не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания Договора;

3.2.1.20.обеспечивать доступ специалистов Ответственного хранителя для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций Помещения, связанного с общей эксплуатацией здания; При наличии в Помещении инженерных коммуникаций, в случае возникновения аварийных ситуаций, обеспечить незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации, аварийно-технических служб и службы режима;

3.2.1.21.устанавливать энергоемкое (более 5 киловатт) оборудование только при наличии письменного согласия Ответственного хранителя;

3.2.1.22.выполнять требования органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, природоохранных органов, возникающие в процессе осуществления деятельности Арендатора;

3.2.1.23.обеспечить представителям Ответственного хранителя, а также уполномоченным представителям государственных и муниципальных органов свободный доступ в помещения для осуществления контроля, выполнения аварийных, ремонтных и других работ. При этом Арендатор обязан предоставить уставные и разрешительные документы, а также документы по эксплуатации и техническому обслуживанию систем вентиляции и кондиционирования, установленных Арендатором;

3.2.1.24.не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду, использование объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.); заключать договоры субаренды (иные договоры о передаче третьим лицам права пользования) на Помещение(я), указанные в п.1 настоящего Договора только с письменного согласия Ответственного хранителя;

3.2.1.25.не вносить в Помещение(я) и не хранить в нем (включая временное размещение) предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда и пребывания в Помещении, в том числе: взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; не пользоваться звуко- и радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые; не перегружать электрические и иные сети. Указанные ограничения распространяются не только на персонал Арендатора, но и на его посетителей и привлеченных для выполнения работ третьих лиц;

3.2.1.26.производить своевременно и за свой счет текущий ремонт Помещений и нести все расходы по содержанию Помещения в надлежащем порядке для поддержания его в исправном состоянии, в том числе осуществлять коммуникационные ремонтные работы. При осуществлении текущего ремонта письменно согласовать с Ответственным хранителем предполагаемый перечень ремонтных работ, расходные (строительные) материалы для ремонта. Оплачивать на основании составленной Ответственным хранителем сметы восстановительного ремонта, в течение 5 (пяти) банковских дней, суммы необходимые для приведения Помещения в состояние первоначальное существовавшее с учетом согласованных с Ответственным хранителем отдельных и неотделимых улучшений;

3.2.1.27.письменно согласовывать с Ответственным хранителем установку оборудования связи (специализированного оборудования требующего необходимых сертификатов, частотных присвоений и разрешений от надзорных органов РФ), в том числе принадлежащее третьим лицам с приложением описания устанавливаемого оборудования, его технических характеристик и параметров.

3.2.1.28.содержать в исправном состоянии технические системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции и кондиционирования, установленные в Помещениях и эксплуатируемые Арендатором. Своевременно за счет собственных средств проводить их очистку и техническое обслуживание с фиксированием проведенных работ в соответствующих журналах.

3.2.2.Арендатор гарантирует, что он обладает всеми необходимыми полномочиями и разрешениями, необходимыми как для заключения настоящего Договора, так и для использования помещения для целей, указанных в разделе 1 настоящего Договора.

3.2.3.Арендатор несет полную ответственность и гарантирует обеспечение безопасных условий труда своих работников, соблюдение требований действующего законодательства и всех необходимых ведомственных инструкций, положений, норм, правил и требований при осуществлении своей деятельности в Помещениях. Арендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своего персонала, находящееся в Помещениях, а также за безопасность своего персонала и посетителей, осуществляя охрану своего имущества и информации в Помещениях самостоятельно и за свой счет.

3.2.4.Обязанность Арендатора по страхованию.

3.2.4.1. Арендатор обязан в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора заключить договор страхования гражданской ответственности перед третьими лицами, включая Ответственного хранителя и сотрудников Ответственного хранителя, вследствие причинения вреда, связанного с эксплуатацией Помещения(й).

Страховщиками по договору страхования гражданской ответственности могут выступать страховые организации: СПАО «Ингосстрах», СПАО «РЕСО-Гарантия», АО «СОГАЗ», ООО СК «ВТБ Страхование», ООО «СК «Согласие», или иная страховая компания, отвечающая требованиям:

-размер уставного капитала страховой организации должен составлять не менее 500 000 (пятисот тысяч) рублей;

-опыт страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц должен составлять не менее 5 лет.

Страховой организации должен быть присвоен рейтинг не ниже:

«А» по классификации рейтингового агентства «Эксперт РА»;

«ВВВ» по классификации рейтингового агентства «Стэндрд энд Пурс»;

«Ваа3» по классификации рейтингового агентства «Мудис Инвестор Сервис»;

«ВВВ» по классификации рейтингового агентства «Фитч Инк»;

или аналогичных им по уровню рейтингов иных рейтинговых агентств.

Минимальная страховая сумма по договору страхования гражданской ответственности определяется, исходя из общей площади занимаемой Арендатором, следующим образом:

площадь до 100 м. кв. – страховая сумма 2 000 000 рублей;

площадь от 100 до 200 м. кв. – страховая сумма 3 000 000 рублей;

площадь от 200 до 500 м. кв. – страховая сумма 4 000 000 рублей;

площадь свыше 500 м. кв. – страховая сумма 7 000 000 рублей.

3.2.4.2. В случае необходимости проведения Арендатором ремонтных работ (текущий ремонт/ ремонт для восстановления помещения) или строительных/ монтажных работ, работ по переоборудованию помещений и т. п. Арендатор обязан заключить договоры страхования строительно-монтажных рисков и гражданской ответственности при проведении строительно-монтажных работ на суммы не менее

стоимости проведения этих работ. Страховщиками по договорам страхования строительно-монтажных рисков и гражданской ответственности при проведении строительно-монтажных работ могут выступать страховые организации, отвечающие требованиям, указанным в пункте 3.2.4.1. настоящего Договора.

3.2.4.3. Арендатор обязан надлежащим образом документально подтверждать заключение договоров страхования на условиях пунктов 3.2.4.1. и 3.2.4.2. настоящего Договора путем предоставления документов и передачи их копий (договоров страхования, платежных и иных документов) Ответственному хранителю и уполномоченным Ответственным хранителем лицам.

Документы, подтверждающие заключение и оплату Арендатором договора страхования гражданской ответственности, а также документы, подтверждающие соответствие компании - страховщика требованиям настоящего Договора, предоставляются Арендатором в срок соответственно не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора или не позднее 10 (десяти) календарных дней до запланированного проведения работ по переоборудованию / ремонту помещений.

3.2.4.4. В случае предоставления Арендатором документов, указанных в п. 3.2.4.3. позднее 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, Арендатор уплачивает Ответственному хранителю штраф в размере 50 000 рублей, что не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по страхованию своей ответственности в соответствии с п.3.2.4.1. и 3.2.4.2. настоящего Договора.

3.2.4.5. В случае не предоставления Арендатором документов, указанных в п. 3.2.4.3. более 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, Ответственный хранитель оставляет за собой право одностороннего внесудебного расторжения настоящего Договора с уведомлением Арендатора за 15 (пятнадцать) дней до расторжения.

3.2.4.6. В случае не предоставления Арендатором надлежащих договоров страхования строительно-монтажных рисков и гражданской ответственности при проведении строительно-монтажных работ в течение 10 (десяти) календарных дней до запланированного проведения работ по переоборудованию / ремонту помещений, Ответственный хранитель вправе отказать Арендатору в проведении работ.

3.2.5. Арендатор обязан в течение срока действия Договора строго соблюдать миграционное законодательство, контролировать наличие у своих сотрудников, являющихся иностранными гражданами, разрешений и иных документов на проживание и работу на территории Российской Федерации. В случае привлечения Ответственного хранителя уполномоченными органами к административной ответственности и наложения на него и/или его должностных лиц штрафов за нарушения Арендатором и/или привлеченными им лицами миграционного законодательства Арендатор на основании отдельно выставленного Ответственным хранителем счета возмещает суммы таких штрафов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления счета.

3.2.6. Арендатор обязан за свой счет производить уборку Помещения, привлекая для этого компанию, аккредитованную Ответственным хранителем для работы в Здании.

4. ФИНАНСОВЫЕ РАСЧЕТЫ СТОРОН

4.1. Стороны пришли к соглашению, что сумма арендной платы за Помещения устанавливается в следующем сочетании форм:

- Базовая арендная плата;
- Переменная арендная плата;
- Эксплуатационный платеж;

4.1.1. Базовая арендная плата составляет 495 833,33 (четыреста девяносто пять тысяч восемьсот тридцать три рубля 33 копейки) в месяц, и кроме того Арендатором сверх указанной суммы уплачивается НДС, определенный действующим законодательством РФ (общая сумма составляет **595 000,00** (пятьсот девяносто пять тысяч рублей 00 копеек) в месяц.

4.1.2. Эксплуатационный платеж включает в себя компенсацию расходов Ответственного хранителя, связанных с эксплуатацией здания и прилегающей к зданию территории, и составляет 87 500,00 (восемьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) в месяц, и кроме того Арендатором сверх указанной суммы уплачивается НДС, определенный действующим законодательством РФ (общая сумма составляет **105 000,00** (сто пять тысяч рублей 00 копеек) в месяц. Размер Эксплуатационного платежа, указанный в настоящем пункте Договора, не подлежит изменению в случае уменьшения площади Помещения вследствие осуществления Арендатором и/или Ответственным хранителем перепланировок в Помещении, в случае увеличения площадей Помещения - размер Эксплуатационного платежа пропорционально увеличивается.

4.1.3. Кроме того, Арендатор обязуется ежемесячно компенсировать Ответственному хранителю его фактически понесенные расходы на энергоснабжение Помещения, занимаемого Арендатором (**Переменная арендная плата**).

Переменная арендная плата должна покрывать фактически понесенные расходы Ответственного хранителя за потребленные Арендатором услуги энергоснабжения и подлежит определению в соответствии с показаниями приборов учета, установленных в Помещении или на основании расчета расхода электроэнергии, произведенной Ответственным хранителем. Переменная арендная плата рассчитывается по действующим тарифам энергоснабжающей организации, и оплачивается на основании Счета, выставяемого Ответственным хранителем в течение 5 (пяти) рабочих дней по окончании оплачиваемого месяца в срок, указанный в Счете, а в случае, если срок оплаты не указан - в течение 3 (трех) рабочих дней. Стороны договорились, что изменение размера Переменной арендной платы в связи с изменением стоимости коммунальных услуг не является изменением размера арендной платы в соответствии с пунктом 3 статьи 614 ГК РФ.

4.1.4. Ставки размера Базовой арендной платы и Эксплуатационного платежа, указанные в п.п. 4.1.1, 4.1.2 Договора, установлены с учетом ставок, установленных за пользование Помещениями ранее (до передачи имущества Ответственному хранителю). В случае, если после заключения Договора будет установлено, что размер указанных платежей не соответствует рыночным ставкам, то Ответственный хранитель вправе потребовать соответствующего пересмотра размера Базовой арендной платы и(или) Эксплуатационного платежа. Предусмотренное настоящим п. 4.1.4 изменение размера арендной платы не является нарушением статьи 614 ГК РФ, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем уведомлении Ответственного хранителя и не изменяет иные положения Договора о порядке и сроках оплаты платежей, установленных Договором, а также их индексации.

4.2. Арендатор перечисляет Базовую плату и Эксплуатационный платеж платежным поручением ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа расчетного месяца.

Обязательство по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Ответственного хранителя. В случае оплаты в срок позднее 10 (десятого) числа расчетного месяца Арендатор несет ответственность согласно п. 6.6. настоящего Договора.

В случае, если Арендатор не получил счет на оплату от Ответственного хранителя, он обязан внести Базовую арендную плату и Эксплуатационный платеж на расчетный счет Ответственного хранителя до 10 (десятого) числа расчетного месяца на основании настоящего Договора.

4.3. Порядок и форма оплаты могут быть изменены в течение срока действия настоящего Договора по письменному соглашению Сторон, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

Оплата аренды за первый месяц производится Арендатором не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора, и в размере, пропорциональном количеству дней использования Помещений (начиная с даты подписания Акта приема-передачи) в первом месяце. Далее платеж осуществляется ежемесячно в соответствии с п.4.2. Договора. Оплату за последний месяц аренды Арендатор осуществляет до 10 (десятого) числа расчетного месяца, в случае окончания договора ранее 10 (десятого) числа расчетного месяца – не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты окончания Договора.

4.4. В течение срока действия настоящего Договора Ответственный хранитель имеет право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, но не чаще одного раза в год, на сумму в пределах 10,0 % от суммы месячной арендной платы.

Соответствующее уведомление об изменении арендной платы Ответственный хранитель должен направить Арендатору не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты введения в силу новой ставки арендной платы. В случае если Арендатор не согласен с новой ставкой арендной платы, которая указана в уведомлении Ответственного хранителя, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней направить соответствующее уведомление Ответственному хранителю. Ответственный хранитель имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении 30 (тридцати) дней с момента получения от Арендатора уведомления о несогласии с новой ставкой арендной платы.

В случае, если Арендатор не направит Ответственному хранителю в течение указанного в настоящем пункте 5-дневного срока уведомление о несогласии с новой ставкой арендной платы, это рассматривается Сторонами как надлежащим образом выраженное согласие Арендатора на изменение ставки арендной платы, предложенное Ответственным хранителем. Новая ставка арендной платы вступает в силу по истечении 30 (тридцати) дней с момента направления Ответственным хранителем соответствующего уведомления.

4.5. При задержке передачи Помещения(й) Арендатор обязан уплатить Ответственному хранителю арендную плату за все время пользования помещением(ями), рассчитанную по новой ставке.

4.6. В качестве гарантии исполнения своих обязательств по настоящему Договору Арендатор обязуется уплатить Ответственному хранителю обеспечительный взнос в сумме, равной - однократной сумме Базовой арендной платы (пункт 4.1.1 настоящего Договора) и Эксплуатационного платежа (пункт 4.1.2 настоящего Договора): **700 000,00** (семьсот тысяч рублей 00 копеек).

Оплата обеспечительного взноса осуществляется Арендатором в течение 2 (двух) дней с момента подписания настоящего Договора либо на основании настоящего Договора, либо на основании отдельного счета, выставленного Ответственным хранителем. При отсутствии отдельного счета Ответственного хранителя, оплата осуществляется на основании настоящего Договора. Обязательство по оплате обеспечительного взноса считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Ответственного хранителя.

При увеличении арендной платы в соответствии с п.4.4. настоящего договора сумма Обеспечительного взноса увеличивается на величину, пропорциональную изменению суммы месячной арендной платы.

В случае уменьшения размера арендной платы сумма обеспечительного взноса, указанная в настоящем пункте Договора, изменению не подлежит.

При увеличении суммы обеспечительного взноса по настоящему договору Арендатор производит доплату Обеспечительного взноса не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты соответствующего дополнительного соглашения.

Если со стороны Арендатора после подписания настоящего договора (дополнительного соглашения) не было произведено оплаты обеспечительного взноса, то платежи (в т.ч. арендные), поступающие по настоящему Договору от Арендатора, вне зависимости от указываемого Арендатором в платежном документе назначении платежа, зачисляются Ответственным хранителем в счет оплаты Обеспечительного взноса до полного размера его формирования в соответствии с условиями настоящего Договора.

Обеспечительный взнос является гарантией выполнения Арендатором своих обязательств по своевременному и полному внесению арендной платы, иных платежей, содержанию Помещений и оборудования в исправном состоянии, соблюдению условий настоящего Договора, по возврату помещений при расторжении настоящего Договора в сроки, согласованные сторонами (или досрочного расторжения по инициативе Арендатора), по возмещению убытков, штрафных санкций, неустоек. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору из обеспечительного взноса Ответственным хранителем в бесспорном порядке (без обращения в суд) удерживается сумма, необходимая для удовлетворения требований Ответственного хранителя.

Ответственный хранитель вправе удержать у себя сумму обеспечительного взноса в качестве штрафа, а также неустойку за досрочный съезд, в случае отказа Арендатора от подписания Акта о приемке-передачи (возврата) помещений в сроки, установленные положениями Договора, или в случае досрочного расторжения настоящего Договора по требованию Арендатора.

После удержания Ответственным хранителем обеспечительного взноса (его части) в соответствии с условиями настоящего договора, в целях пополнения (восстановления) суммы обеспечительного взноса Ответственным хранителем могут быть зачтены любые платежи, поступающие по настоящему Договору от Арендатора, вне зависимости назначения платежа, указываемого Арендатором в платежном документе. Независимо от удержания штрафа, Арендатор обязан в течение 3 (трех) дней оплатить все финансовые обязательства, указанные в настоящем Договоре.

Возврат обеспечительного взноса или его части осуществляется Ответственным хранителем при отсутствии финансовых обязательств (в том числе штрафов, пени, неустойки, возмещение ущерба (убытков) и т.д.) со стороны Арендатора по настоящему Договору, а также отсутствии необходимости приведения помещений в первоначальное состояние, с учетом согласованных отдельных и неотделимых улучшений, в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания акта о возврате помещений и оборудования.

В случае прекращения действия настоящего Договора (в том числе и досрочного) положения настоящего пункта Договора сохраняют свою юридическую силу до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.

В том случае если после прекращения действия настоящего Договора Сторонами будет заключен новый договор аренды или иной договор об использовании Помещения, обеспечительный взнос, уплаченный по настоящему Договору, будет считаться зачтенным в счет уплаты обеспечительного взноса по вновь

заключенному договору за вычетом неисполненных обязательств (в том числе штрафов, пени, неустойки, возмещение ущерба (убытков) и т.д.) со стороны Арендатора по настоящему Договору и в размере, не превышающем обеспечительного взноса, предусмотренного предыдущим договором, без дополнительного соглашения Сторон или заявления о зачете одной из Сторон настоящего Договора. Зачёт Обеспечительного взноса осуществляется на дату начала действия нового договора. В случае, если размер обеспечительного взноса по новому договору превышает сумму обеспечительного взноса по настоящему договору, то Арендатор обязуется доплатить разницу по новому договору.

4.7. Арендатор и Ответственный хранитель соглашаются, что Ответственный хранитель вправе в любое время удержать из указанного Обеспечительного взноса сумму задолженности Арендатора по уплате платы и другие суммы, которые должны быть уплачены Арендатором Ответственному хранителю в соответствии с настоящим Договором, а также суммы по возмещению пени, штрафных санкций, любого ущерба, причиненного Ответственному хранителю Арендатором или привлеченными Арендатором на любых основаниях третьими лицами.

4.8. В случае если Ответственный хранитель в любое время в течение срока действия настоящего Договора производит удержание из обеспечительного взноса в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования выплатить Ответственному хранителю сумму, необходимую для восстановления первоначальной суммы Обеспечительного взноса.

4.9. Удержание Ответственным хранителем соответствующих сумм из Обеспечительного взноса не освобождает Арендатора от ответственности за несвоевременное исполнение платежей, предусмотренных настоящим Договором.

4.10. При оплате Арендатором по договору Обеспечительного взноса проценты в порядке ст. 395 ГК РФ при нахождении у Ответственного хранителя денежных средств не начисляются и Арендатору не уплачиваются. Положения настоящего пункта Договора сохраняют свою юридическую силу до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.

4.11. Сверка взаимных расчетов осуществляется сторонами по мере необходимости в рабочем порядке, либо при расторжении настоящего Договора при подписании Акта приема-передачи (возврата).

4.12. Базовая арендная плата и Эксплуатационный платеж не включает в себя компенсацию за удаление производственных отходов, а также за вывоз использованной тары и упаковки. Арендатор компенсирует такие затраты отдельно, на основании дополнительно выставляемых счетов.

4.13. В случае увеличения суммы оплаты по настоящему Договору не ранее чем за два дня до даты исполнения обязательств за текущий месяц, Арендатор не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания дополнительного соглашения производит доплату, пропорциональную количеству дней, с даты изменения условий Договора до конца месяца.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. При подписании настоящего Договора Арендатору предоставляется перечень услуг, которые могут быть оказаны ему за дополнительную плату Ответственным хранителем или организациями, рекомендованными Ответственным хранителем. В процессе подписания Договора или в течение срока его действия Арендатором может быть направлена заявка в адрес Ответственного хранителя в письменной или устной форме с предложением приобрести указанные в перечне услуги.

5.2. Оформление договорных отношений с организациями, оказывающими соответствующие услуги и рекомендованными Ответственным хранителем, осуществляется Арендатором самостоятельно.

Стоимость услуг, оказываемых Ответственным хранителем, определяется сторонами при подписании Договора либо дополнительного соглашения к нему и не включается в арендную плату.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны обязуются исполнять условия настоящего Договора надлежащим образом, оказывая при этом всевозможное содействие друг другу.

6.2. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 6.3.Арендатор несет имущественную ответственность, предусмотренную Правилами пожарной безопасности, Правилами пропускного и внутриобъектового режима.
- 6.4.Арендатор обязуется возместить ущерб, причиненный имуществу Ответственного хранителя либо собственника Помещений по вине Арендатора, в том числе вследствие нарушений им Правил, указанных в п. 6.3 Договора выше.
- 6.5.Ответственный хранитель не несет имущественную ответственность в случае хищения, утраты, порчи материальных ценностей Арендатора не зависимо от того, предпринял Арендатор меры по охране Помещения или нет. Исключение составляют случаи, когда имущество Арендатора передано на ответственное хранение Ответственному хранителю с подписанием соответствующего акта приема-передачи имущества Арендатором и Ответственным хранителем.
- 6.6.В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные в настоящем Договоре, Арендатору начисляется пени в размере 1(один) % от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки. Обязанность по уплате пени возникает у Арендатора только в случае направления ему соответствующей письменной претензии.
- 6.7.В случае не возврата либо несвоевременного освобождения Помещений Арендатор уплачивает Базовую арендную плату, Эксплуатационные платежи и Переменную арендную плату за фактическое использование помещений сверх срока, а также пени в размере 0,1 % от суммы Базовой арендной платы за каждый день просрочки.
- 6.8.В случае осуществления Арендатором перепланировок и переоборудования используемых площадей и коммуникаций без письменного согласования с Ответственным хранителем, в том числе самостоятельной установке и подключения электрооборудования и иных устройств, указанных в п. 3.2.1.9. Договора, а также производства работ по строительству внутренних (локальных) структурированных кабельных сетей, Арендатор уплачивает Ответственному хранителю штраф в размере 50 000 рублей и за свой счет восстанавливает первоначальный вид Помещений, а также возмещает иные убытки возникшие в результате незаконных действий Арендатора. В том случае если Арендатор не восстановит первоначальный вид помещений с учетом согласованных отделимых и неотделимых улучшений до их передачи Ответственному хранителю по окончании срока действия договора или его досрочного расторжения, Ответственный хранитель вправе самостоятельно восстановить первоначальный вид помещений, а Арендатор в этом случае будет обязан возместить расходы Ответственного хранителя на производство данных работ.
- 6.9.В случае обнаружения в Помещениях не согласованного с Ответственным хранителем оборудования связи согласно п.3.2.1.27, Ответственный хранитель, с участием Арендатора, составляет Акт об обнаружении указанного оборудования. Единовременно, при обнаружении указанного оборудования, Арендатор уплачивает Ответственному хранителю штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, 00 копеек. Обнаруженное оборудование связи подлежит демонтажу силами Арендатора в день обнаружения в присутствии Ответственного хранителя с подписанием Акта об устранении нарушения. В случае уклонения от демонтажа указанного оборудования, Арендатор уплачивает штраф в размере 1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей, 00 копеек за каждый день просрочки.
- 6.10.Уплата пени и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.
- 6.11.Ответственный хранитель не несет ответственности перед Арендатором за какой-либо ущерб, возникший вследствие неисполнения Арендатором обязанности по текущему ремонту помещений.
- 6.12.Помещение должно быть доступно городским службам, специализированным службам Ответственного хранителя по ликвидации аварий (при их наличии), в любое время суток. В случае, если Арендатор не передаст дубликаты ключей в опечатанном пенале Ответственному хранителю и не сообщит телефон ответственного лица, ответственность за ликвидацию последствий аварий и за ущерб, причинённый, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварии, несёт Арендатор.
- 6.13.Ответственный хранитель не несет ответственности, за какой-либо ущерб и не за какие убытки, нанесенные кому-либо в результате эксплуатации помещения Арендатором.

7.ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, вытекающие из правоотношений Сторон, подлежат разрешению в претензионном порядке.

7.2. Все претензии по настоящему договору оформляются в письменном виде. Срок ответа на претензию составляет пять календарных дней с момента получения претензии.

7.3. Стороны договорились, что все возникшие из гражданских правоотношений между ними споры (любые споры) рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ В НЕГО ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

8.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с даты подписания его обеими Сторонами на неопределенный срок и распространяется на отношения Сторон с даты подписания Акта приема-передачи.

8.1.1. Настоящий Договор прекращает свое действие после вступления в законную силу решения суда по делу № 2-7418/2024 или отмены Определения Мещанского суда г. Москвы от 10.06.2024 г., если иное не будет прямо установлено судом.

8.2. По требованию Ответственного хранителя настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем, внесудебном порядке:

- а) при использовании Помещений не в целях, определенных в настоящем Договоре;
- б) при существенном ухудшении состояния Помещений в результате действия или бездействия Арендатора с удержанием Обеспечительного взноса;
- в) в случае двукратного нарушения Арендатором установленного Договором срока внесения арендной платы и(или) иных платежей по Договору;
- г) в случае несогласованной с Ответственным хранителем перепланировки помещений.
- д) нарушения положений п. 3.2.1.24 настоящего Договора.

Требование Арендатору направляется Ответственным хранителем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предстоящего расторжения.

8.3. В течение срока аренды Арендатор вправе в любое время расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, надлежащим образом письменно уведомив об этом Ответственного хранителя не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней. При этом такое письменное уведомление будет признаваться Сторонами надлежащим уведомлением Ответственного хранителя для целей Договора, если на момент подачи заявления Арендатором оплачена базовая арендная плата и Эксплуатационный платеж за весь период с даты подачи заявления до даты расторжения. Если Арендатор уведомил Ответственного хранителя о досрочном расторжении настоящего Договора менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней или уведомил ненадлежащим образом без оплаты, то Обеспечительный взнос удерживается Ответственным хранителем в бесспорном порядке в качестве штрафа за неисполнение Арендатором обязанности по своевременному уведомлению Ответственного хранителя о прекращении (расторжении) Договора.

8.4. В случае необходимости проведения ремонтных работ в занимаемых помещениях Арендатора на основании принятого решения Ответственным хранителем, Ответственный хранитель обязан предложить Арендатору иные помещения (если у Ответственного хранителя имеются в наличии свободные аналогичные помещения), либо расторгнуть настоящий Договор. Уведомление о расторжении или предложение перемещения в иные аналогичные помещения Ответственный хранитель обязан направить не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предстоящего освобождения Помещений.

8.5. Все изменения, дополнения, приложения к настоящему Договору являются действительными только в том случае, если они совершены в письменном виде, подписаны Сторонами и скреплены печатями сторон(при наличии).

8.6. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора становится недействительным, это не влечет за собой автоматического признания недействительным всего Договора в целом. При необходимости Стороны договариваются о замене недействительного положения условием, позволяющим достичь сходного экономического результата.

8.7. Настоящий Договор подписан в двух, имеющих равную силу, экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8.8. Условия настоящего Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению и передаче третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.9. Во всем, что специально не оговорено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.10. Перечень приложений:

8.10.1. Приложение № 1: План Помещения (Позэтажный план),

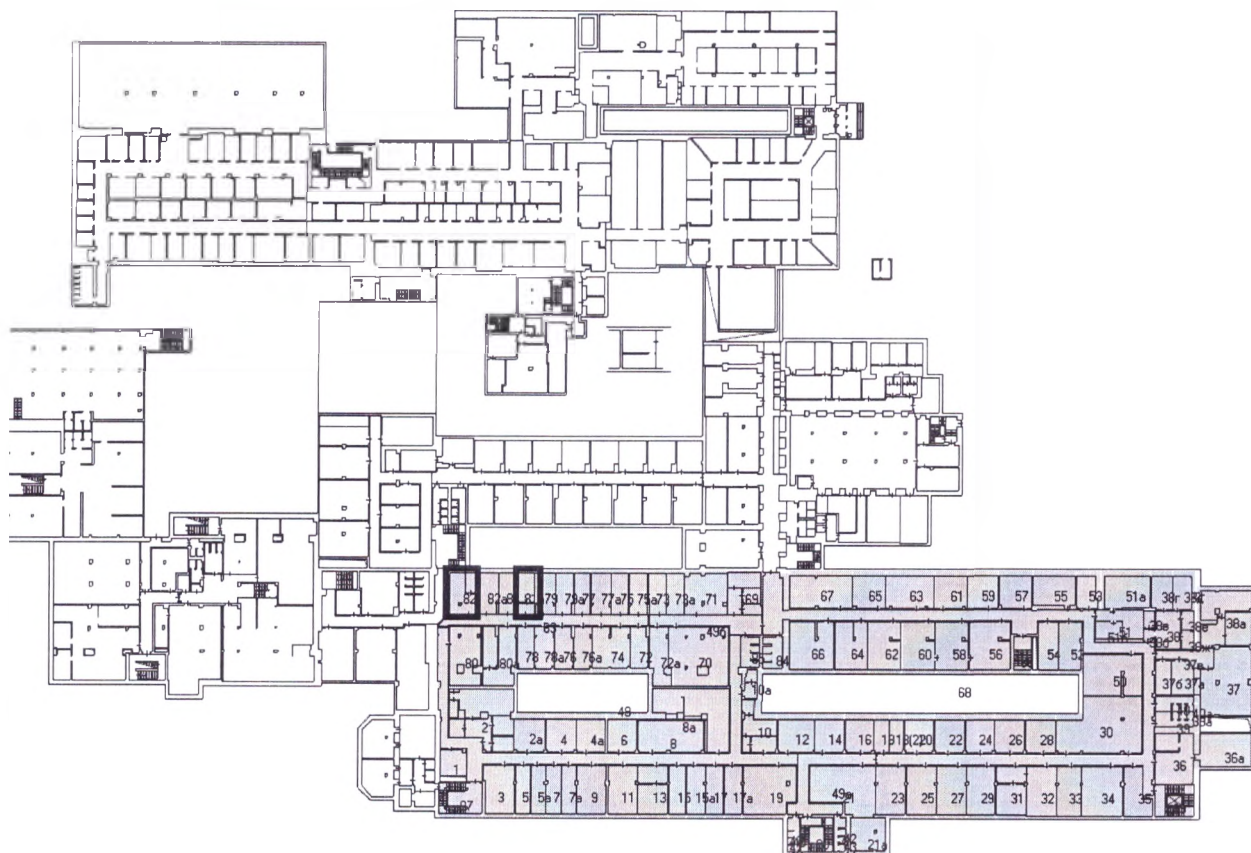
8.10.2. Приложение № 2: Акт приема-передачи Помещения,


8.10.3. Приложение № 3: Ответственность Арендатора за нарушение Правил.

9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Ответственный хранитель АО «Управление недвижимостью»	Арендатор Частное учреждение образовательная организация высшего образования «Медицинский университет «Реавиз»
Адрес: 119021, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, к. 2 Почтовый адрес: 121069, г. Москва, а/я 10 ОГРН: 1247700155196, ИНН/КПП: 9728125594 / 770401001 р/сч: 40702810238000478281 в ПАО Сбербанк кор.сч. № 3010181040000000225 БИК 044525225	Адрес: 443001, Самарская обл, Самара г, Чапаевская ул, дом № 227 ОГРН: 1026301420716 ИНН/КПП: 6317006620 / 631501001 р/сч: 40703810454400000577 САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ/ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. САМАРА кор.сч. 30101810200000000607 БИК 043601607
 /Ситникова Г.А./	 Коленков А. А./
М.П.	М.П.

План помещений, предоставляемых в пользование Арендатор



Ответственный хранитель	Арендатор
 /Ситникова Г.А./	 /Коленков А. А./
М.П.	М.П.



Ответственность за нарушения сотрудников Арендатора

1. Арендатор несет ответственность за нарушения, совершенные сотрудниками Арендатора, определенные в Правилах пропускного и внутриобъектового режима для фирм-арендаторов, с которыми Ответственный хранитель ознакомил Арендатора при заключении договора аренды и которые являются неотъемлемой частью договора аренды.

2. Ответственный хранитель обязуется составлять акт правонарушения согласно Правилам пропускного и внутриобъектового режима для фирм-арендаторов и выставлять счет на оплату штрафа Арендатору совместно с предоставлением счета на оплату аренды.


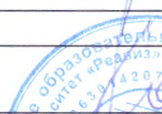
3. Установить следующий размер штрафных санкций за несоблюдение условий Договора аренды:

№№ пп	Характер нарушения	Размер штрафной санкции
1	Нарушение сотрудником Арендатора требований пожарной безопасности, не повлекшее за собой вредных последствий (курение в неустановленном месте, разведение открытого огня, использование неисправного, запрещенного к эксплуатации и самодельного электрооборудования, электроприборов, электропроводки)	500 рублей
2	Несоблюдение установленных правил проведения работ повышенной опасности, огневых работ, в том числе на высоте, санитарно-бытовых норм, несвоевременный вывоз мусора с территории, свалка мусора в неустановленном месте, не повлекших каких-либо последствий	500 рублей
3	Нарушение требований, норм, и правил пожарной безопасности, техники безопасности, санитарно-бытовых норм, повлекшее возникновение пожара или других последствий	500 рублей и возмещение причиненного ущерба
4	Несанкционированное перекрытие автотранспортом, оборудованием, тарой и т.п. проездов к зданиям и сооружениям, препятствующее проезду пожарных и иных транспортных средств	500 рублей
5	Загромождение подходов к местам хранения средств пожаротушения и запасным выходам тарой, оборудованием и другими предметами	500 рублей
6	Попытка установленного сотрудника Арендатора пройти (проехать) на территорию объекта или обратно без пропуска, без осмотра, по подложным или просроченным документам	500 рублей
7	Несанкционированное оставление автотранспорта на территории объекта, в том числе сверх установленного времени, несоблюдение требований по размещению постоянного пропуска на автотранспорт под лобовым стеклом, нарушение скоростного режима, правил парковки и мойки автотранспорта на территории объекта	500 рублей
8	Участие в содействии несанкционированного нахождения на объекте посторонних лиц	500 рублей

9	Невыполнение других требований по соблюдению установленного пропускного, внутриобъектового и противопожарного режима, в том числе отказ от выполнения требований работников службы режима	500 рублей
10	Утеря выданной на объекте индивидуальной печати, пломбира, тубуса, пропуска	500 рублей
11	За нарушение общественного порядка в помещениях общего пользования	500 рублей
12	Не предоставление дубликатов ключей от арендуемых помещений в коммерческий отдел Ответственного хранителя в течение 1 (одного) рабочего дня с даты приемки помещения или замены замков, равно как и передача дубликатов ключей от замков арендуемых помещений, не подходящих к соответствующим замкам	1000 рублей

4. Арендатор обязуется произвести оплату штрафных санкций и причиненного ущерба согласно выставленному счету в течение 10-ти дней с момента его получения.

5. Для целей настоящего приложения сотрудником Арендатора признаются любые привлеченные Арендатором физические лица, в том числе, сотрудники и контрагенты привлекаемых Арендатором третьих лиц, независимо от факта оформления отношений с ними.

Ответственный хранитель	Арендатор
 /Ситникова Г.А./ м.п.	 / Коленков А. А./ м.п.



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ (ПОМЕЩЕНИЯ)

к Договору аренды нежилого помещения №КБ-224/24А от 01.07.2024

г. Москва

«21» июня 2024 г.

Акционерное общество «Управление недвижимостью» в лице Ситниковой Галины Александровны, действующей на основании Доверенности, действующее в качестве ответственного хранителя объекта недвижимого имущества: **Бизнес-центр «Красный Богатырь» по адресу: г. Москва, Краснобогатырская улица, дом 2,** переданного на ответственное хранение во исполнение определения Мещанского районного суда г. Москвы по заявлению принятия обеспечительных мер по гражданскому делу № 2-7418/2024, именуемое в дальнейшем «Ответственный хранитель», с одной стороны, и **Частное учреждение образовательная организация высшего образования «Медицинский университет «Реавиз»** в лице Представителя по доверенности Коленкова Алексея Александровича, действующего (ей) на основании Доверенности №58 от 06.06.2022 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

1. Настоящим актом Ответственный хранитель передал, а Арендатор принял следующие нежилые помещения, общей площадью **495,2** (Четыреста девяносто пять целых 2 десятых) квадратных метров:

Стр./Корп №	Этаж	Помещение №	Площадь (кв.м)	Назначение	Адрес
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	2	25,5	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	3	22,3	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	4	28,6	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	5	21,3	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	6	27,7	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	7	21,8	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	8	26,5	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	9	21,1	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	10	27,8	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	12	27,1	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2	13	21,4	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатырская ул,

	подъезд 22				дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	14	27,7	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатyrская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	15	21,7	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатyrская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	16	29	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатyrская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 22	28	20,9	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатyrская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 23/2	4	30,8	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатyrская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 23/2	5	44,7	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатyrская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 28	81a	19,2	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатyrская ул, дом № 2, строение 2
Стр. 2	Этаж 2 подъезд 28	82	30,1	Офис В	107564, Москва г, Краснобогатyrская ул, дом № 2, строение 2

2. Помещения переданы Арендатору в исправном состоянии. Претензий к состоянию Помещений Арендатор не имеет.
3. Настоящий Акт подписан в двух, имеющих равную силу, экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Ответственный хранитель АО «Управление недвижимостью»	Арендатор Частное учреждение образовательная организация высшего образования «Медицинский университет «Реавиз»
Адрес: 117133, г. Москва, ул. Академика Варги, д.40А Почтовый адрес: 121069, г. Москва, а/я 10 ОГРН: 1247700155196, ИНН/КПП: 9728125594 / 772801001 р/сч: 40702810238000478281 в ПАО Сбербанк кор.сч. № 30101810400000000225 БИК 044525225	Адрес: 443001, Самарская обл, Самара г, Чапаевская ул, дом № 227 ОГРН: 1026301420716 ИНН/КПП: 6317006620 / 631501001 р/сч: 40703810454400000577 САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ/ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. САМАРА кор.сч. 30101810200000000607 БИК 043601607
 /Ситникова Г.А./	 /Моленков А. А./
М.П.	М.П.