ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ №700г-01-25

г. Москва 01 января 2025 г.

Акционерное Общество «Гипромез», (ОГРН 1027739042980), именуемое в дальнейшем **Арендодатель,** в лице Генерального директора Флигинских Сергея Вадимовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с Ограниченной Ответственностью "ФОРМАЦИА"** (ОГРН 1237700048960), именуемое в дальнейшем **Арендатор,** в лице **Генерального директора Петровций Андрея Ивановича**, действующего на основании **Устава**,с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.Арендодатель предоставляет, а Арендатор получает во временное владение и пользование нежилое помещение площадью **77,1 кв.м.** кв.м (далее по тексту - помещение), расположенное в соответствии с ФИАС, по адресу: 129085, город Москва, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 101, стр. **1**, помещ. 1/1., принадлежащее АО «Гипромез» по праву собственности (Свидетельство серии **77АК №081632 от 05 февраля 2009г.**), Кадастровый номер стр.1- 77:02:0023001:4461; Кадастровый номер стр.2- 77:02:0023001:4470

1.2. В соответствии с экспликациями ТБТИ Северо-Восточного административного округа г. Москвы, передаваемое в аренду по настоящему Договору, Помещение состоит из комнат и расположено по адресу: **129085, г. Москва, Проспект Мира, дом 101, стр.1, этаж 7, помещение I, ком. №15,16-77,1 кв.м.,** в соответствии с выпиской из поэтажного плана **7** этажа, стр. **1**, приложенной к настоящему Договору (Приложение №2).

1.3. Помещение предоставляется для использования под офис Арендатора.

1.4. Арендатор в течение срока действия настоящего договора не вправе сдавать помещение в субаренду, передавать свои права и обязанности другому лицу, отдавать арендные права в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия Арендодателя.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1.Срок действия Договора устанавливается с момента подписания передаточного акта по **30 ноября 2025 г.**

2.2.Арендатор имеет преимущественное право на заключение Договора аренды Помещений на новый срок при условии надлежащего исполнения своих обязательств по Договору в период его действия.

2.3. Арендатор, не имеющий намерение заключить Договор аренды Помещений на новый срок, обязан уведомить Арендодателя не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

2.4. Отсутствие уведомления Арендатором Арендодателя в сроки, предусмотренные п. 2.3. Договора признается согласием Арендатора на заключение договора аренды Помещения на новый срок на условиях настоящего Договора. В этом случае Арендатор вправе пользоваться арендуемым Помещением вплоть до заключения договора аренды Помещения на новый срок.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата на основании Договора уплачивается АРЕНДАТОРОМ ежемесячно в рублях не позднее **02** числа месяца, в отношении которого производится оплата. Размер арендной платы составляет **145167,00 рубля (Сто сорок пять тысяч сто шестьдесят семь рублей 00 копеек), В том числе НДС 20%.** Сумма ежемесячной арендной платы включает в себя компенсацию за коммунальные и эксплуатационные услуги, за исключением услуг по уборке помещения и услуг по складированию и вывозу твердых коммунальных отходов (ТКО). Оплата производится по Договору.

Оплате подлежит все фактическое время пользования Арендатором Помещениями, с момента принятия Помещения по Акту приема-передачи (Приложение №1) и до момента возврата его по соответствующему акту. Помещения принимаются Арендатором в течение 3 (Трех) рабочих дней после подписания Договора в состоянии, отвечающем условиям Договора. В акте приема-передачи должно быть подробно указано техническое состояние помещения на момент сдачи в аренду.

Дополнительные расходы, связанные с содержанием Помещения; организации постоянного прохода сотрудников Арендатора и организации погрузочно- разгрузочных работ, в период срока действия Договора произведенные Арендодателем на основании заявок Арендатора по форме, указанной в Приложении № 3 к Договору, а также при фиксированной регистрации от сотрудников арендатора по организации погрузочно- разгрузочных работ, оплачиваются Арендатором на основании счета Арендодателя не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего счета.

3.2. В течение 3 **(Трех) банковских дней** с момента подписания Договора, Арендатор в счет обеспечения своих обязательств по Договору обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя гарантийный взнос в размере **двухмесячной арендной оплаты.** Оплата гарантийного взноса производится Арендатором на основании настоящего Договора без выставления счета.

В случае увеличения (уменьшения) размера Арендной Платы в соответствии с условиями Договора размер Гарантийного взноса подлежит увеличению пропорционально увеличению размера Арендной Платы. При этом Арендатор обязуется производить соответствующую доплату в счет Гарантийного взноса не позднее 3 (Трех) банковских дней с даты увеличения размера Арендной Платы.

Гарантийный взнос представляет собой способ обеспечения исполнения обязательств согласно ст. 329 ГК РФ и не является задатком или авансом по Договору в смысле ст. 380 ГК РФ или займом. Проценты на Гарантийный взнос не начисляются.

Арендодатель вправе использовать Гарантийный взнос на погашение задолженности Арендатора перед Арендодателем по всем платежам, которые должны быть уплачены Арендатором по условиям настоящего Договора, на погашение убытков, причиненных (нанесенных) Арендатором Арендодателю ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, в том числе: на погашение задолженности по арендной плате, на погашение задолженности по дополнительным счетам, выставленным Арендодателем, штрафных санкций за несвоевременную оплату платежей по Договору, на проведение ремонтных работ в связи ухудшением состояния арендуемых Помещений за время аренды в размере большем, чем естественный износ, на удержание гарантийного взноса в полном объеме в случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора при отсутствия нарушений со стороны Арендодателя.

Гарантийный взнос Арендодатель вправе использовать также на погашение иных ущербов и убытков, причиненных Помещению Арендатором, и/или третьих лиц, привлеченных Арендатором.

3.3. Об использовании Гарантийного взноса по основаниям, предусмотренным п. 3.2. Договора, за исключением удержания в связи с досрочным расторжением Договора по инициативе Арендатора, Арендодатель уведомляет Арендатора в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента использования Гарантийного взноса.

Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендодателя об использовании Гарантийного взноса, перечислить на счет Арендодателя денежную сумму, равную использованной части Гарантийного взноса.

Арендатор вправе воспользоваться частью гарантийного взноса в качестве оплаты за 1 (Один) последний месяц пользования Помещением с письменного согласия Арендодателя.

По окончании срока действия настоящего Договора, Арендодатель в течение в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи арендуемого Помещения, производит возврат Арендатору Гарантийного взноса за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендодателю, предусмотренных настоящим Договором, кроме случаев указанных в п.6.5.

3.4. Использование Арендодателем гарантийного взноса по основаниям указанным в пункте 3.2. настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты ежемесячных арендных платежей в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора.

3.5. Первый платеж по внесению арендной платы производится Арендатором в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещений авансовым платежом в размере, рассчитанном исходя из количества дней пользования Помещениями в текущем месяце.

3.6. Арендатор считается исполнившим свою обязанность по оплате арендной платы и иных платежей по Договору с момента зачисления соответствующих денежных сумм на банковский счет Арендодателя.

3.7. Арендодатель имеет право пересматривать ставку арендной платы, но не чаще одного раза в год. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем пересмотре ставки арендной платы и иных платежей не позднее, чем за один месяц до выставления соответствующих счетов Арендатору.

3.8. В случае неисполнения Арендатором обязательства по оплате Гарантийного взноса, предусмотренного **п 3.2.** и **п.3.3.** Договора, все платежи, произведенные Арендатором по Договору, используются Арендодателем в первую очередь на исполнение данного обязательства, а оставшаяся часть средств используется в уплату арендных платежей.

3.9. Электронный обмен документами будет осуществляться Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в т. ч. Гражданским кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.04.2011 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее – Закон об ЭП), приказом Министерства финансов Российской Федерации от 10.11.2015 года № 174н «Об утверждении Порядка выставления и получения счетов-фактур в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи с применением электронной цифровой подписи» и иными нормативно-правовыми актами.

3.10 Электронный обмен документами осуществляется в рамках обмена Сторонами следующими первичными учетными документами, а именно:

- Счет-фактура;
- Акт об оказании услуг;

3.11. Обмен Договорами, приложения к договору, дополнительные соглашения к договору,

осуществляется на бумажном носителе.

3.12. Для получения документов указанных в п.3.10. необходимо предоставить индификатор ЭДО и оператора .

Арендодатель: 2BE49845340318811e3bd33005056917125, оператор Тензор

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1.Права и обязанности Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель обязан передать Арендатору указанные в п. 1.1 Помещения, в соответствии с п. 2.1. по Акту приема-передачи.

4.1.2. Арендодатель обязан обеспечивать беспрепятственное использование Помещений Арендатором по рабочим дням с 8 до 22 часов при условии соблюдения Арендатором пропускного режима в здание, в котором находятся эти Помещения, и отсутствия задолженностей. Пользование Помещениями в иное время и дни недели допускается с согласия Арендодателя и на основании письменного запроса Арендатора.

4.1.3. В случае аварий, происшедших в Помещении, Арендодатель обязан принять все разумные меры к их устранению.

4.1.4. При заключении настоящего Договора Арендодатель доводит до сведения и знакомит Арендатора с установленными в здании в АО «Гипромез» Правилами нахождения в здании, охранно-пропускным режимом и инструкциями службы безопасности здания.

4.1.5. Арендодатель вправе осуществлять проверку технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния Помещений, а также инженерных систем и коммуникаций, находящихся в этих Помещениях, контролировать состояние электросетей и потребляемых нагрузок, а также осуществлять контроль за соблюдением Арендатором целевого использования Помещений и иных условий Договора, а также давать обязательные для исполнения Арендатором предписания об устранении обнаруженных нарушений правил эксплуатации, пожарной безопасности и иных норм и правил.

Арендодатель вправе беспрепятственно входить в Помещение для его осмотра при условии предварительного уведомления Арендатора, а в случае аварий и других непредвиденных ситуаций - без предварительного уведомления. В последнем случае составляется соответствующий акт.

4.1.6. Арендодатель вправе приостановить использование Арендатором Помещений и прекратить доступ в них сотрудников и посетителей Арендатора в случае просрочки Арендатором внесения гарантийного взноса и арендной платы, предусмотренных Договором более чем на 5 (пять) дней.

4.1.7. Обеспечение Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами, осуществляется Арендодателем на основании и в соответствии с условиями договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, а также со специализированными организациями, оказывающими услуги по содержанию здания и территории, прилегающей к зданию, за исключением услуг по уборке Помещения и услуг по складированию и вывозу твердых коммунальных отходов (ТКО).

4.2.Права и обязанности Арендатора:

4.2.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя указанные в п. 1.1 Договора Помещения в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора. В случае если в течение указанного срока Помещения не будут приняты Арендатором по Акту приема-передачи, и от Арендатора не поступит

мотивированного отказа от принятия помещения по акту приема-передачи, Помещения считаются принятыми Арендатором в состоянии, отвечающим условиям Договора и его назначению.

4.2.2. Арендатор обязан использовать арендованные Помещения исключительно по назначению, предусмотренному настоящим Договором, поддерживать их в надлежащем состоянии, неукоснительно соблюдать правила охраны труда, техники безопасности, противопожарной безопасности, выполнять требования санитарных, экологических, природоохранных норм, лимитов, иных норм и правил, установленных действующим законодательством и АО «Гипромез», безопасно эксплуатировать грузоподъемные и транспортные средства, а также соблюдать установленные в здании, в котором находятся Помещения, охранно-пропускной режим и инструкции службы безопасности.

В период нахождения работников и посетителей Арендатора в Здании Арендатор несет ответственность за соблюдение указанными лицами правил, установленными в здании в АО «Гипромез», включая Правила нахождения в здании, охранно-пропускного режима и инструкций службы безопасности здания.

Арендатор имеет право использовать Помещение при условии соблюдения Правилам нахождения в здании, охранно-пропускного режима и инструкций службы безопасности здания, установленных в здании, а также установленных нормативно-правовыми актами РФ.

4.2.3. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.4. Арендатор не вправе производить перепланировку и переоборудование арендуемых Помещений без письменного согласия Арендодателя, а также требовать при расторжении (прекращении) Договора выплаты компенсации за проведенные в Помещении работы. В случае перепланировки или переоборудования Арендуемых помещений с согласия Арендодателя, Арендатор своими силами и за счет собственных средств до начала производства вышеуказанных работ обязан согласовать и получить необходимые разрешения соответствующих государственных органов. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении безвозмездно передать Арендодателю все произведенные в Арендованных помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Арендованных помещений и неотделимые без вреда для конструкции помещений. Арендодатель имеет право отказаться от приемки, в случае нарушения Арендатором порядка осуществления перепланировки и переоборудования, предусмотренного в настоящем пункте Договора.

По настоящему Договору под неотделимыми улучшениями Арендованных помещений стороны понимают:

реконструкцию, перепланировку, переоборудование, любую переделку Помещений, облицовку, дооборудование, устройство каких-либо приспособлений капитального характера, установку и подключение технических средств, которые не могут быть извлечены без повреждения Арендованных помещений и коммуникаций. Под техническими средствами, являющимися неотделимыми улучшениями, в том числе, понимаются системы пожарной сигнализации и пожаротушения; системы видеонаблюдения и охранной сигнализации; системы кондиционирования и любые иные системы, установка и монтаж которых будет производиться в Арендованных помещениях и которые не могут быть извлечены без повреждения Помещений. В случае нарушения Арендатором положений настоящего пункта и при приемке Помещений обнаружатся недостатки, связанные с демонтажем неотделимых улучшений, Арендатор обязан устранить такие недостатки своими силами и за свой счет в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней или оплатить ремонт помещений в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующих счетов и смет. Акт приема-передачи в этом случае подписывается с участием полномочных представителей Арендодателя после устранения Арендатором недостатков либо после оплаты им соответствующих счетов и смет.

4.2.5. После передачи Арендатору Помещения по Акту приема-передачи Арендатор обязан передать Арендодателю комплект ключей от Помещений в целях обеспечения доступа в него для устранения аварийных и иных экстренных ситуаций, а также список ответственных лиц и их контактные телефоны для экстренной связи.

4.2.6. Доступ в Помещения персонала и посетителей Арендатора осуществляется в соответствии с Инструкцией по охране объекта, расположенного по адресу: Москва, пр-т Мира, д. 101, выдаваемой Арендодателем Арендатору при передаче помещений. Арендатор обязан соблюдать требования данной Инструкции, в том числе обеспечить ее соблюдение со стороны своих сотрудников и посетителей.

4.2.7. Арендатор обязуется не препятствовать Арендодателю, уполномоченным им лицам, а также сотрудникам в любое время входить в Помещение в целях устранения или предупреждения аварийных и других чрезвычайных ситуаций.

4.2.8. Монтаж компьютерных сетей, внутренней телефонной разводки, а также переоборудование сетей электрификации и освещения внутри Помещения осуществляется Арендатором за свой счет, но с предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае необходимости получения согласия

(разрешения) уполномоченных органов на проведение такого рода работ, Арендатор получает их самостоятельно и за свой счет.

4.2.9.Арендатор обязан обеспечивать, соблюдать и поддерживать в Помещении противопожарную безопасность в соответствии с установленными Правилами пожарной безопасности, и другими нормативными актами РФ и города Москвы в области пожарной безопасности. В частности Арендатору не допускается загромождать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы. Требования инспектора МЧС, обращенные к Арендатору или Арендодателю, относительно арендуемого Арендатором Помещения, обязательны для исполнения Арендатором.

Сотрудникам Арендатора запрещается курить в Помещении, а также в местах общего пользования в Здании. Курение допускается только на улице в специально оборудованных для этих целей местах.

4.2.10. Арендатор обязуется не размещать в помещении никакие предметы и вещества, которые могут быть опасны, агрессивны, взрыво- и(или) пожароопасны, радиоактивны, вредны для здоровья окружающих или которые могут запачкать или загрязнить Помещение и (или)Здание, в котором находится Помещение.

4.2.11. Арендатор обязуется не размещать и (или) не разрешать размещать без письменного согласия Арендодателя какие-либо принадлежащие ему товары и (или) иные предметы за пределами Помещения, в том числе рекламные вывески.

4.2.12.Арендатор несет полную ответственность за нарушения, допущенные по его вине, и самостоятельно уплачивает все штрафы, выставленные контролирующими органами Арендатору и (или) собственнику Помещения. В случае если штрафные санкции за действия (бездействие) Арендатора будут выставлены контролирующими органами Арендодателю и (или) собственнику Помещения, то Арендатор обязан возместить ему сумму штрафа в течение 3 (Трех) банковских дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

Арендатор обязан возместить Арендодателю все разумные и подтвержденные документально расходы, издержки, убытки и задолженности, которые могут возникнуть у Арендодателя в результате или в связи с нарушением Арендатором своих обязательств по Договору.

4.2.13. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя предоставлять Помещение или его часть в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу или лицам, а также использовать Помещение либо его часть для предоставления юридического адреса (местонахождения) другим юридическим лицам.

4.2.14. По окончании срока действия Договора или в случае его досрочного прекращения Арендатор обязан освободить Помещение и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа в следующие сроки:

- в день истечения срока аренды Помещений, указанному в п. 2.1 Договора;
- при досрочном прекращении Договора по соглашению Сторон в срок, указанный в Соглашении о досрочном расторжении договора аренды;
- по истечении 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения Арендатором уведомления о досрочном расторжении Договора в случаях, предусмотренных п. 5.2. Договора;

Если при приемке Помещений обнаружатся недостатки сдаваемых помещений, Арендатор обязан устранить такие недостатки своими силами и за свой счет в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней или оплатить ремонт Помещений в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующих счетов и смет.

Акт приема-передачи в этом случае подписывается после устранения Арендатором недостатков либо после оплаты им соответствующих счетов и смет.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения в Помещении являются его собственностью. Данные улучшения должны быть демонтированы Арендатором до подписания Акта приема-передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю и без вреда для Помещения.

4.2.15. В случае аварий, происшедших в Помещении, Арендатор обязан незамедлительно проинформировать об этом Арендодателя и принять все разумные меры к их устранению.

Арендатор обязан возместить Арендодателю все расходы, понесенные им в связи с ликвидацией аварии, произошедшей по вине Арендатора, его сотрудников или посетителей.

4.2.16. Арендатор вправе использовать электрооборудование, потребляемая мощность которого не превышает 5 кВт. Подключение любого оборудования должно производиться с соблюдением всех предусмотренных законодательством РФ норм и правил, а также правил завода - изготовителя такого оборудования и в присутствии соответствующего сотрудника Арендодателя.

Арендатор не вправе использовать в Помещении любые электронагревательные приборы, а также радиоизлучающее, радиоприемное и иное профессиональное электрооборудование, превышающее по мощности обычные офисные или бытовые приборы без письменного согласия Арендодателя.

4.2.17. Арендатор обязан за свой счет нести расходы по содержанию Помещений в исправном

состоянии, а также производить текущий ремонт.

Текущий ремонт Помещения включает в себя, но не ограничивается: устранение всех повреждений, имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом; устранение всех повреждений электротехнического оборудования, включая электро-выключатели, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещении; устранение всех повреждений системы отопления Помещения.

В случае проведения ремонтных работ в Помещениях, они выполняются под контролем службы заказчика Арендодателя, и после окончания ремонтных работ принимаются Арендодателем путем подписания акта приемки-сдачи выполненных работ, и должны быть возвращены Арендодателю в таком же состоянии, в каком были приняты по последнему из вышеназванных актов с условием естественного износа.

Арендатор не вправе привлекать к уборке арендуемого Помещения третьих лиц.

4.2.18. Арендатор обязуется соблюдать требования действующего природоохранного законодательства в области обращения с отходами. Право собственности на ТКО и ответственность за соблюдение природоохранного законодательства остается за Арендатором.

В случае нарушения Арендатором природоохранного законодательства все штрафы со стороны контролирующих органов, предъявленные к Арендодателю, уплачиваются Арендатором в соответствии с п. 4.2.12. настоящего Договора.

4.2.19. Арендатор обязуется за свой счет обеспечить ежедневный сбор, упаковку, транспортировку и вывоз Твердых коммунальных отходов (ТКО) в соответствии с требованиями природоохранного законодательства РФ, в том числе Арендатор обязан соблюдать требования Федерального закона № 89-ФЗ от 24.06.1998 г. «Об отходах производства и потребления» связанные с обращением с отходами, а именно: соблюдать федеральные нормы и правила и иные требования в области обращения с отходами; разрабатывать проекты нормативов образования отходов и лимитов на размещение отходов в целях уменьшения количества их образования, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства; вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду при размещении отходов; соблюдать требования при обращении с группами однородных отходов; проводить инвентаризацию объектов размещения отходов в соответствии с правилами инвентаризации объектов размещения отходов, определяемыми федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей среды; предоставлять в установленном порядке необходимую информацию в области обращения с отходами; соблюдать требования по предупреждению аварий, связанных с обращением с отходами, и принимать неотложные меры по их ликвидации.

5. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕНДЫ

5.1. Договор может быть расторгнут в любое время только по соглашению Сторон.

5.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме, в следующих случаях:

- просрочки со стороны Арендатора в уплате арендной платы на срок более 10-ти (Десяти) банковских дней;
- просрочки со стороны Арендатора в уплате гарантийного взноса на срок более 3-х (Трех) банковских дней;
- нарушения Арендатором, его сотрудниками и посетителями Инструкции по охране объекта, расположенного по адресу: Москва, пр-т Мира, д. 101;
- нарушения Арендатором, его сотрудниками и посетителями при использовании Помещений и мест общего пользования здания, в котором эти Помещения расположены, установленных соответствующими правовыми актами РФ и АО «Гипромез» санитарно-гигиенические норм и правил противопожарной безопасности;
- использования Арендатором помещения по иному назначению, чем предусмотрено в п. 1.3 настоящего договора;
- в случае несогласия Арендатора с повышением стоимости арендной платы согласно пункту 3.7. настоящего Договора.

По истечении 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения Арендатором вышеуказанного уведомления настоящий Договор считается расторгнутым.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по Договору, они несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неуплаты или несвоевременной уплаты арендной платы, внесение гарантийного взноса, а также уплаты иных платежей по Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере

1% от просроченной к уплате суммы за каждый день просрочки платежа. Данные пени уплачиваются при условии предъявления Арендодателем Арендатору соответствующего требования в письменной форме.

Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения своих обязательств по Договору.

6.3. В случае нанесения вреда Помещению и (или) зданию, в котором находится Помещение, по вине Арендатора, его сотрудников и (или) посетителей, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный вред.

Для оценки вреда, нанесенного Арендатором Помещению и (или) зданию, в котором находится Помещение, Арендодатель вправе привлечь независимого эксперта. Расходы по проведению такой экспертизы относятся на Арендатора.

6.4. В случаях, если к окончанию срока действия Договора или при его досрочном расторжении за Арендатором останутся долги перед Арендодателем, Арендодатель вправе опечатать товар/имущество Арендатора на срок до полного погашения задолженности. В этом случае Арендодатель не несет ответственности за ущерб и/или убытки, причиненные данными действиями, как перед Арендатором, так и

перед третьими лицами - контрагентами Арендатора. Товар/имущество немедленно освобождается после оплаты Арендатором всех долгов перед Арендодателем с учетом арендной платы за период нахождения товара под обременением.

6.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора, а также нарушения Арендатором пункта 2.3. настоящего Договора, гарантийный взнос, внесенный Арендатором, удерживается Арендодателем в полном объеме в качестве штрафной санкции.

Условия настоящего пункта распространяется на все случаи досрочного расторжения по инициативе Арендатора независимо от срока предупреждения о расторжении настоящего Договора, а также на случаи отказа Арендатора от заключения договора аренды на новый срок, предусмотренные в п. 2.4. настоящего Договора.

6.6. В случае нарушения условия пункта 10.4. настоящего Договора, нарушившая сторона выплачивает другой стороне штраф в размере месячной арендной платы предусмотренной настоящим Договором.

6.7. В случаях нарушения Арендатором сроков, предусмотренных п. 4.2.1., 4.2.15. Договора и уклонении Арендатора от подписания Акта приема-передачи Помещений, как при заключении Договора, так и при прекращении действия Договора, Арендатор обязан уплатить неустойку Арендодателю в размере гарантийного взноса в качестве штрафной санкции, кроме того в случаях нарушения сроков сдачи помещения в связи с окончанием сроков действия Договора в соответствии с п.4.2.15 Арендатор обязан произвести оплату за фактическое пользование помещением в соответствии с п.3.1 настоящего Договора.

6.8. В случае нарушения Арендатором своих обязательств, указанных в пунктах 4.2.2., 4.2.9., 4.2.19. Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штрафную неустойку в размере **15 000 (Пятнадцать тысяч)** рублей, за каждый выявленный случай нарушения.

6.9. В случае просрочки возврата арендуемого помещения, Арендатор, кроме платы аренды за фактическое пользование Помещением, уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% от месячной арендной платы за каждый день просрочки возврата с даты, указанной 2.1. Договора до даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

7. ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

7.1. При прекращении настоящего договора Арендатор обязан освободить Помещение от своего имущества до даты фактического прекращения настоящего Договора, а также Стороны в лице своих полномочных представителей производят осмотр данных помещений и подписывают акт приема-передачи помещений до 17.00 часов последнего дня действия настоящего договора (срока аренды).

7.2. Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю в состоянии не хуже указанного в Акте Приема-Передачи, указанного в п. 4.1.1. Договора, с учетом нормального износа, а также свободными от любого имущества Арендатора в сроки и в соответствии с п. 4.2.14 Договора.

7.3. До даты возврата Помещений Арендодателю представители Сторон, производят совместный осмотр Помещения и отражают его фактическое состояние в Акте приема-передачи. В случае обнаружения недостатков Помещения Сторонами составляется Акт Осмотра, в котором указывается перечень необходимых работ. На основании Акта Осмотра Арендодатель производит расчет стоимости ремонтных работ, включая стоимость материалов и оборудования, а также срок их осуществления. В этом случае Акт приема-передачи Помещения подписывается Сторонами после устранения Арендатором выявленных недостатков арендуемых Помещений, отраженных в Акте Осмотра или оплаты ремонтных работ. Арендодатель вправе не подписывать Акт приема-передачи Помещения до даты подписания арендатором Акта Осмотра и/или до даты полного устранения Арендатором недостатков Помещения.

7.4. Арендатор обязан устранить все указанные в Акте Осмотра недостатки Помещений за свой счет либо возместить Арендодателю расчетную стоимость работ по их устранению. В случае не устранения, ненадлежащего или несвоевременного устранения указанных недостатков Арендатором, Арендодатель

вправе устранить их своими силами и удержать стоимость произведенных ремонтных работ (включая стоимость материалов и оборудования), указанную в Акте Осмотра, из суммы Гарантийного взноса. В случае, если стоимость произведенных ремонтных работ (включая стоимость материалов и оборудования) превышает сумму Гарантийного взноса, то Арендатор обязан произвести оплату суммы превышения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего счета от Арендодателя.

7.5. До даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендатор обязан осуществлять уплату Арендной платы в размере и в порядке, предусмотренными в п. 3.1. Договора.

7.6. В случае фактического освобождения Помещений Арендатором до даты, указанной в п. 2.1. Договора, Арендодатель имеет право отказаться от приемки Помещений и подписания Акта приема-передачи до даты прекращения Договора, указанной в п. 2.1. Договора.

Фактическое освобождение Помещений Арендатором до даты, предусмотренной в п. 2.1. Договора, не влечет досрочного прекращения действия Договора, и Арендатор обязан исполнять свои обязательства по Договору, в том числе по уплате Арендной платы, до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

7.7. Если арендатор не освободит Помещения от своего имущества после прекращения срока действия Договора, то Арендодатель вправе в течение 3 (Трех) календарных дней, с даты, указанной в п. 2.1. Договора, уведомив Арендатора, передать все оставшееся в Помещении имущество Арендатора на хранение, а по истечение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты передачи на хранение, распорядиться таким имуществом по своему усмотрению. Все расходы, понесенные Арендодателем в связи с вывозом и передачей имущества Арендатора на хранение, подлежат полной оплате Арендатором и могут быть удержаны Арендатором из суммы Гарантийного взноса. При этом Арендодатель в любом случае не отвечает за сохранность и исправность имущества Арендатора, оставленного в арендуемом Помещении.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение любой из Сторон своих обязанностей, если такое неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как: наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, война или военные действия, а также решения органов государственной власти и управления, принятые после заключения Договора и препятствующие его исполнению. Факт наступления и продолжительность действия форс-мажорных обстоятельств подтверждается справками соответствующих компетентных органов и (или) заключением Торгово-промышленной палаты Москвы.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана не позднее пяти дней с момента наступления или прекращения обстоятельств форс-мажор, в письменной форме уведомить другую Сторону. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на любое из вышеуказанных обстоятельств как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

8.3. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств одной из Сторон будет существовать свыше 30 (Тридцати) дней, любая Сторона будет иметь право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в письменной форме, известив об этом другую Сторону. Договор в этом случае будет считаться расторгнутым с даты, указанной в извещении об одностороннем отказе от исполнения Договора по данному основанию.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И АРБИТРАЖ

9.1. Все споры, возникающие по Договору и приложениям к нему или в связи с ним, решаются путем переговоров с соблюдением претензионного порядка урегулирования споров.

Претензия оформляется в письменной форме и направляется той Стороне, которой допущены нарушения условий Договора. Претензия подлежит рассмотрению и разрешению в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента её получения.

9.2. В случае не достижения, согласия спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.

Датой подписания Договора считается дата, указанная в правом верхнем углу первой страницы Договора.

При подписании Договора Арендатор обязан предоставить Арендодателю копию Устава, выписку из ЕГРЮЛ, копию свидетельства ИНН, ОГРН, документ, удостоверяющий полномочия лица, подписывающего Договор.

10.2. Арендатор не вправе заключать Договоры на оказание услуг телефонной связи и услуг по доступу в Интернет с третьими лицами, без согласования в письменной форме с Арендодателем.

10.3. Ремонтные работы должны проводиться Арендатором под контролем Арендодателя.

10.4. Условия Договора конфиденциальны и не подлежат разглашению. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы лица получившие доступ к информации, касающейся Договора, не разглашали и не передавали ее каким-либо иным способом третьим лицам. Предоставление информации в ответ на официальные запросы органов власти или иных уполномоченных на то лиц, не рассматривается как ущемление прав другой Стороны.

10.5. Все последующие изменения Договора будут иметь силу только в том случае, если они исполнены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. Риск случайной гибели Помещений с момента их приема по акту и до момента возврата Арендодателю по соответствующему акту, несет Арендатор, за исключением обстоятельств, перечисленных в п. 8.1.

10.8. Если какое-либо условие или положение Договора аренды признается в соответствии с судебным решением недействительным или утерявшим юридическую силу, такая недействительность или отсутствие юридической силы не распространяются на остальные условия или положения Договора.

10.9. В случае изменения реквизитов, Стороны обязаны в пятидневный срок письменно уведомить об этом друг друга. Любые сообщения, переданные до получения соответствующего уведомления, считаются переданными надлежащим образом, за исключением случаев, когда такое уведомление не получено одной из Сторон по вине другой.

Договор подписан в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

10.10. Стороны соглашаются, что в целях оперативной связи, для деловой переписки, направления сообщений и обмена документами Сторонами будет использоваться будет использоваться следующий адрес электронной почты Арендатора: _____.

Корреспонденция, направленная одной Стороной по адресу электронной почты до 17:00 часов дня считается полученной в день ее отправки другой Стороной.

Корреспонденция, направленная одной Стороной по адресу электронной почты после 17:00 часов дня, считается полученной в день, следующий за днем ее отправки другой Стороной.

Распечатка корреспонденции, направленной по адресу электронной почты, указанному в настоящем пункте, Стороны принимают, как равноценную переписку на бумажных носителях, до момента получения от другой Стороны документа на бумажном носителе по почтовому адресу.

Вся корреспонденция, направленная Сторонами по электронной почте, направляется Сторонами по почтовым адресам, указанным в разделе 11. Договора.

10.11. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Форма Акта приема-передачи Помещения.

Приложение № 2 – План Помещения.

Приложение № 3 – Форма заявки Арендатора на выполнение услуг, работ, связанных с содержанием Помещения.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АО «ГИПРОМЕЗ» **Россия, 129085, г. Москва,** **Проспект Мира, д. 101** **ИНН 7717008359, КПП 771701001** **р/с 40702810138000069635** **банк ПАО "СБЕРБАНК" г. Москва** **БИК 044525225** **к/с 30101810400000000225** **Генеральный директор** _____ **С. В. Флигинских**	**ООО"ФОРМАЦИА"** **109386, г. Москва, ул. Краснодонская, д. 1,** **корп. 1, кв. 161** **«Фактический адрес:»** **ИНН 9717128280, КПП 771701001** **р/с** **в** **БИК** **к/с** **Генеральный директор** _____ **А.И. Петровский**



Приложение №1
к Договору аренды
нежилых помещений
№700г-01-25
От **01 января 2025 г.**

Передаточный акт

г. Москва **01 января 2025 г.**

Акционерное Общество «Гипромез», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Флигинских Сергея Вадимовича, действующего на основании Устава и решения Совета директоров, с одной стороны, и **Общество с Ограниченной Ответственностью "ФОРМАЦИА"**, в лице Генерального директора Петровций Андрея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор,** с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1.Во исполнение Договора аренды нежилых помещений №700г-01-25 от 01 января 2025 г. (далее по тексту - Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял соответствующий Договору объект аренды: нежилое помещение, расположенное по адресу в соответствии с экспликациями ТБТИ Северо-Восточного административного округа г. Москвы: 129085, г. Москва, Проспект Мира, дом 101, стр.1, этаж 7, помещение I, ком. №15,16 общей площадью 77,1 кв.м. кв.м.
2.При осмотре помещения Арендатором каких-либо недостатков не обнаружено.
3.Помещение соответствует условиям договора и пригодно для использования по назначению.

.

От Арендодателя:

Генеральный директор
АО «Гипромез»

_____ С. В. Флигинских

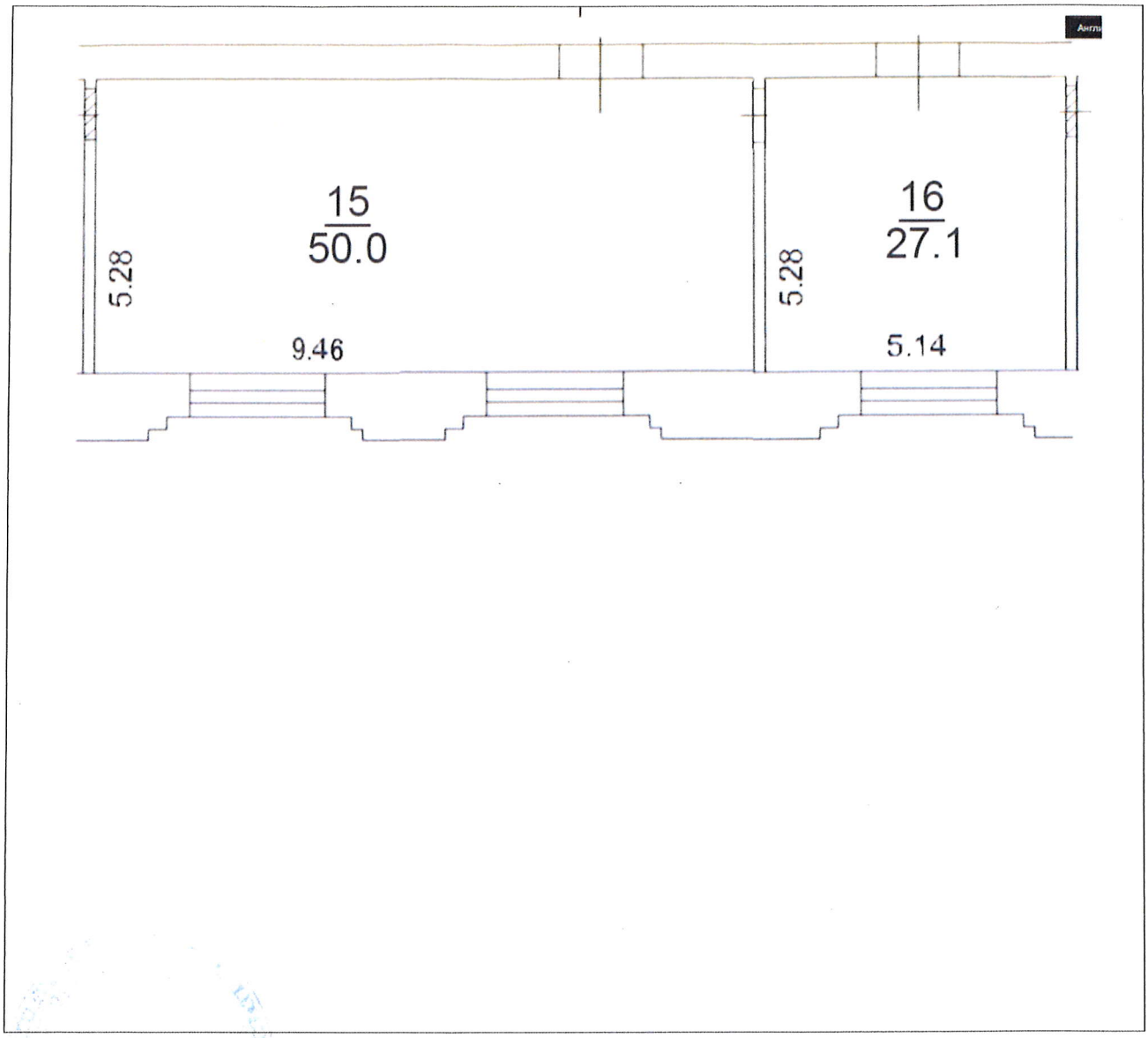
От Арендатора:

Генеральный директор
ООО"ФОРМАЦИА"

_____А.И. Петровций

Приложение №2
к Договору аренды
нежилых помещений
№700г-01-25
От 01 января 2025 г.

Проспект Мира, дом 101, строение 1, 7 этаж.



Арендуемая площадь согласована:

От Арендодателя

Генеральный директор
АО «Гипромез»

_____ С. В. Флигинских

От Арендатора

Генеральный директор
ООО"ФОРМАЦИЯ"

_____ А. И. Петровский

Приложение №3
к Договору аренды
нежилых помещений
№700г-01-25
От 01 января 2025 г.

Разрешаю:

_____

«_____» _____ 20_____ г.

Заявка на оказание услуг № А- _____
от «___» _____ 20___ г.

Название фирмы _____ **Офис №** _____

Стоимость работ (без НДС): _____ Согласовано _____
Подпись

Оплата счета, выставленного на основании настоящей заявки производится в течение 5 (пяти) дней с момента выставления счета. В случае не оплаты счета, возмещение затрат производится за счет Гарантийного взноса, внесенного по Договору (п. 3.2. Договора).

Оплату гарантирую:
Руководитель _____ _____
ФИО Подпись

Контактный телефон: _____ М.П.

Связь	Интернет	Ремонт	Электрика	Сантехника	Столярные работы	Прочее
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Нужное отметить

Наименование работ (услуг)

_____

_____

_____

Срок исполнения работ сторонами согласован: «____» _____20 г.

Работу выполнил и сдал: _____ _____
ФИО подпись

Работу принял: _____ _____
ФИО подпись

Счет получил: _____ _____ «_____» _____ 20__ г.
ФИО подпись

Арендодатель:
АО «Гипромез»

_____ С. В. Флигинских

Арендатор:

_____

_____ ФИО