

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 01/09-2015

г. Москва

«01» сентября 2015 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Стефф»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **Представителя Крюковой Юлии Олеговны**, действующей на основании Доверенности, зарегистрированной в реестре за № 3-324 от 10.02.2014 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Рудкиной М.Ю., с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Автодор – Платные Дороги»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **Генерального директора Ярового Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, наделенные надлежащими полномочиями со стороны иных органов управления соответствующих обществ, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор», «Договор аренды») о нижеследующем:

### **Статья 1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает у Арендодателя во временное владение и пользование (аренду) без права выкупа в собственность нежилые помещения (далее «Помещения», «Объект», «Объект аренды»), размеры и расположение которых определены в соответствии с поэтажным планом и экспликацией из дела БТИ, являющимися неотъемлемыми частями настоящего Договора (Приложение №1).

1.2. Объектом аренды являются следующие нежилые помещения: **2 этаж, помещение I, часть комнаты № 10 – 189,2 кв.м. из 255,2 кв.м.** расположенные в Здании по адресу: г. Москва, Новая площадь, д. 10. Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права, выданного 12 января 2004 года Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы, запись о регистрации № 77-01/01-845/2003-616, дата внесения в ЕГРП 12 января 2004 г.

1.3. Общая площадь передаваемых в аренду по настоящему Договору Помещений составляет **189,2 (Сто восемьдесят девять целых две десятых) кв. м.**

1.4. Арендатор использует арендуемые Помещения для осуществления деятельности, не противоречащей назначению арендуемых Помещений, в качестве офиса, а также для хранения оборудования производственного назначения, оргтехники, иных материальных ценностей, документов, принадлежащих Арендатору и его субарендаторам, необходимых им для работы.

1.5. Арендодатель может назначить управляющего или другого агента, который будет представлять интересы Арендодателя. Арендодатель уведомит Арендатора в письменной форме о назначении управляющего или другого агента и сообщит его контактный адрес. После получения уведомления Арендатор, за исключением чрезвычайных случаев, контактирует и работает непосредственно с управляющим или другим агентом по вопросам исполнения настоящего Договора.

### **Статья 2. Передача Помещений**

2.1. Арендатор проверяет состояние Помещений (в соответствии с Актом приема-передачи Помещений), согласен взять эти Помещения в аренду в состоянии на момент подписания Акта приема-передачи Помещений, содержащего подробное описание состояния передаваемых Помещений, на срок и условиях настоящего Договора и поддерживать их в хорошем состоянии, учитывая обычный износ.

2.2. На дату подписания сторонами Акта приема-передачи Помещений Помещения должны находиться в состоянии, соответствующем назначению Помещений согласно документам БТИ, и быть свободными от прав третьих лиц.

2.3. Обязанность Арендодателя по передаче Помещений считается исполненной с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещений.

2.4. Арендодатель не отвечает за недостатки сданных в аренду Помещений, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при их передаче в аренду.

2.5. Арендодатель не несет ответственности за недостатки, обнаруженные Арендатором во время осмотра помещений и зафиксированные в акте приема-передачи Помещений.

### **Статья 3. Срок действия Договора**

3.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания обеими Сторонами.

3.2. Настоящий Договор заключается сроком на 2 (Два) месяца («Срок Аренды»), начинается в Дату Начала Срока Аренды (определенную в п. 3. 3) и завершается в тот же календарный день по окончании Срока Аренды.

3.3. Датой Начала Срока Аренды считается дата подписания Акта приема-передачи Помещений. Акт приема-передачи Помещений свидетельствует об освобождении Арендодателем Помещений для Арендатора. Акт приема-передачи арендуемых Помещений подписывается представителями Сторон в двух экземплярах **«01» сентября 2015 г.**

3.4. В день подписания Акта приема-передачи Помещений Арендодатель обязан предоставить Арендатору возможность занять Помещения. При этом немотивированный отказ одной из Сторон от подписания Акта влечет для нее обязанность уплаты неустойки из расчета 1 (Один) % Арендной Платы, установленной в п.5.1. настоящего Договора за каждый день просрочки. Десятидневная просрочка в подписании Акта одной стороне предоставляет противоположной Стороне право одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора.

3.5. За 30 (Тридцать) дней до окончания Срока Аренды Арендатор письменно извещает Арендодателя о намерении продлить Срок Аренды. В любом случае настоящий Договор прекращает свое действие по истечению Срока Аренды. Стороны вправе прийти к соглашению о продлении настоящего Договора, путем оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору, либо заключении нового Договора аренды.

#### **Статья 4. Использование Помещений. Субаренда**

4.1. Арендатор пользуется арендованными Помещениями в соответствии с условиями Договора аренды и в соответствии с назначением указанных Помещений.

Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя:

- сдавать Помещения в субаренду, обременять их правами третьих лиц иным образом;
- передавать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды третьим лицам в полном объеме (т.е. осуществлять перенаем);
- переуступать третьим лицам права требования к Арендодателю, вытекающие из настоящего Договора аренды.

4.2. Арендатор вправе сдавать в субаренду Помещения или их часть с предварительного письменного разрешения Арендодателя.

Для его получения Арендатор направляет Арендодателю письменное заявление, в котором указывает наименование субарендатора, сведения о передаваемых в субаренду помещениях и о целях использования помещений, передаваемых в субаренду.

4.3. Письменное согласие Арендодателя либо отказ от его предоставления, предусмотренные пунктами 4.1., 4.2. настоящего Договора, выдаются Арендатору в течение 10 (Десяти) дней с момента поступления соответствующего заявления от Арендатора. Отсутствие ответа Арендодателя в указанный срок должно расцениваться Арендатором как отказ в выдаче соответствующего согласования.

4.4. Помещения не должны использоваться ни для каких целей, которые повлекут ухудшение состояния Помещений, существовавшего на момент передачи, повредят или помешают нормальному функционированию Здания, надлежащей и экономичной работе систем отопления, вентиляции, кондиционирования и другому оборудованию Здания, или испортят внешний вид Здания.

4.5. Арендатор обязуется использовать арендуемое Помещение с соблюдением всех требований санитарно-эпидемиологического надзора, административно-технической, транспортной, торговой инспекций, экологической милиции, Госкомприроды, МосГИК и других контролирующих органов.

4.6. Въезд на территорию, занимаемую Зданием, выезд с указанной территории, а также перемещение и размещение на указанной территории автотранспортных средств Арендатора, его посетителей, сотрудников и подрядчиков осуществляется с соблюдением внутреннего распорядка Арендодателя.

4.7. Арендатор не может использовать Помещения в качестве жилой резиденции или для размещения людей и/или животных в Помещениях на ночь для целей, не связанных с охраной имущества либо с производственной деятельностью Арендатора.

4.8. Использование Арендатором Помещений, в том числе осуществление им работ по выполнению уборки, ремонта, перепланировки Помещений, не должно нарушать установленный в Здании и на территории, прилегающей к Зданию, режим перемещения Арендодателя, его сотрудников, подрядчиков и посетителей и иных лиц, кроме случаев, когда соответствующее изменение режима перемещения согласовано с Арендодателем.

## **Статья 5. Арендная Плата**

5.1. Стороны договариваются о том, что все ежемесячные платежи Арендатора за пользование арендованным имуществом по настоящему Договору будут иметь постоянную и переменные составляющие.

5.2. Постоянной составляющей ежемесячного платежа Арендатора является Арендная Плата, установленная Сторонами в размере **23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей**, за 1 кв. м. общей арендуемой площади в год, включая НДС-18%.

5.2.1. Арендная Плата начисляется с момента подписания Акта приема-передачи Помещений. Расчетным периодом является календарный месяц, равный количеству дней соответствующего месяца по календарю.

5.3. Переменной составляющей ежемесячного платежа Арендатора является:

Компенсационный платеж в покрытие эксплуатационных расходов Арендодателя, арендной платы за землю и расходов по обеспечению Арендатора услугами коммунальных служб (теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроэнергия, вывоз мусора и плата за размещение отходов).

5.3.1. Размер компенсационного платежа Арендатора в покрытие эксплуатационных расходов, арендной платы за землю и покрытие расходов по обеспечению Здания услугами коммунальных служб устанавливается Сторонами в размере **5 500 (Пять тысяч пятьсот) рублей** за 1 кв. м. общей арендуемой площади в год, включая НДС-18%.

## **Статья 6. Платежи. Порядок платежей. Санкции. Возмещение**

6.1. Оплата аренды, в том числе компенсационных платежей, производится Арендатором ежемесячно не позднее 5-го числа расчетного месяца, на основании счета, выставяемого Арендодателем до 25-го числа месяца, предшествующего расчетному, за исключением первого и гарантийного платежа.

6.2. Арендная плата за первый месяц в начале Срока Аренды (первый платеж) вносится на расчетный счет Арендодателя в течение 3 (Трех) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения в полном размере.

6.3. Арендатор обязан внести Гарантийный платеж в размере 100 (Сто) процентов ежемесячной Арендной платы, в сумме **457 233 (Четыреста пятьдесят семь тысяч двести тридцать три) рубля 33 копейки**, в течение 2 (Двух) календарных дней с момента подписания настоящего Договора. Гарантийный платеж подлежит возврату в полном объеме по окончании Срока Аренды в течение 10-ти рабочих дней, а также в случае досрочного прекращения настоящего Договора, кроме случаев, специально установленных настоящим Договором. Гарантийный платеж не будет возвращен Арендодателем в полном объеме в случаях, если досрочное прекращение настоящего Договора состоялось менее чем за 1 (Один) месяц до истечения Срока Аренды, а также, если за время действия Договора Арендодатель воспользовался правом зачета из суммы гарантийного платежа в счет исполнения нарушенного обязательства по оплате просроченных платежей, штрафов и неустоек, подлежащих уплате Арендатором на условиях настоящего Договора, а Арендатор, извещенный о производимых Арендодателем зачетах, не пополнил гарантийный платеж на сумму произведенных удержаний в течение 10-ти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя.

Стороны договорились, что гарантийный платеж в сумме **457 233 (Четыреста пятьдесят семь тысяч двести тридцать три) рубля 33 копейки**, уплаченный Арендатором по условиям Договора аренды № 06/10-2014 от «01» октября 2014 года, подлежит зачету в счет полного исполнения Арендатором обязательств по внесению гарантийного платежа по настоящему Договору.

6.4. Не позднее 25-го числа месяца, предшествующего расчетному, Арендодатель выставляет Арендатору счет на оплату аренды, путем передачи его по электронной почте, факсу, почтовым отправлением либо непосредственно на руки уполномоченному представителю Арендатора. Арендатор, не получивший счета в срок, установленный настоящим пунктом, сообщает об этом Арендодателю с указанием наиболее приемлемого для Арендатора способа повторной передачи соответствующего счета.

6.5. Арендные платежи вносятся Арендатором в рублях РФ.

6.6. Все расчеты по Договору аренды или в связи с ним должны осуществляться платежными поручениями путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре аренды в статье 15.

6.7. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным Арендатором с момента списания денежных средств с корреспондентского счета Банка в котором Арендатор производит соответствующую оплату.

6.8. В случае просрочки внесения Арендной Платы, а также осуществления иных платежей по Договору аренды, Арендатор обязан по требованию Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя уплатить последнему неустойку в размере 0,5 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.9. В случае нарушения Арендодателем сроков передачи Арендатору сданного по Договору аренды Помещения, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель уплачивает неустойку в размере 1 % от суммы Арендной Платы за каждый день просрочки.

6.10. В случае, если Арендатор не сможет освободить Помещения в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Арендатор несет перед Арендодателем ответственность в порядке, предусмотренном п. 10.6 настоящего Договора.

6.11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора аренды, Сторона-нарушитель обязана уплатить неустойку, предусмотренную настоящим Договором, а также возместить другой Стороне причиненные в результате этого убытки в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования потерпевшей Стороной Стороне-нарушителю с приложением расчета убытков и документов, подтверждающих эти убытки.

6.12. Уплата неустоек и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения нарушенных (неисполненных или исполненных ненадлежащим образом) обязательств в натуре.

6.13. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендатором обязательств по Договору аренды, законных требований, предписаний, указаний Арендодателя, обязательных для Арендатора, в установленный или разумный срок, если конкретный срок их исполнения не установлен, Арендодатель вправе самостоятельно устранить нарушения, допущенные Арендатором, выполнить направленные ему требования, указания, предписания за счет Арендатора, если это не противоречит природе и характеру нарушенных обязательств, требований, указаний, предписаний. Арендатор обязуется возместить все расходы Арендодателя, вызванные вышеуказанными действиями, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего законного требования.

6.14. Согласно ч.2 ст.160 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны допускают применение факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования аналога собственноручной подписи, строго на ежемесячно выставленные акты выполненных работ.

## ***Статья 7. Обязательства Арендатора***

7.1. Арендатор своевременно за счет собственных средств производит текущий ремонт арендуемых Помещений, с учетом требований настоящей статьи. При этом за Арендодателем также сохраняется право за свой счет осуществлять ремонт Помещений и Здания, включая восстановительный ремонт, при условии если это не будет препятствовать нормальной деятельности Арендатора и нарушать его права.

7.2. Арендатор приложит все усилия, чтобы служащие, рабочие и гости Арендатора не причиняли какой-либо ущерб Зданию и Помещениям и, если такой ущерб будет нанесен вышеупомянутыми лицами, Арендатор за свой счет возместит причиненный Зданию и Помещениям ущерб.

7.3. Арендатор содержит арендуемые Помещения в полной исправности и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, несет ответственность за соблюдение мер противопожарной безопасности и технику безопасности в арендуемых Помещениях. А по окончании Срока Аренды или в случае досрочного расторжения Договора Арендатор обязан сдать Помещения в том же состоянии, в каком они находились при получении их в Аренду после произведенной Арендатором отделки Помещений с учетом неотделимых улучшений (имущество Арендатора подлежит вывозу в соответствии с положениями пункта 7.5), с учетом соответствующего износа.

7.4. Арендатор не будет производить никаких изменений или переделок Помещений, связанных с конструкцией Здания (будь-то с внутренней или внешней стороны) или затрагивающих системы жизнеобеспечения Здания, системы связи и другие системы без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае обнаружения в процессе проведения очередной проверки состояния Помещений каких-либо из вышеуказанных изменений или переделок в Помещениях или системах жизнеобеспечения Здания и Помещений произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, Арендатор будет нести ответственность за возмещение любых потерь, ущерба и расходов, явившихся следствием таких изменений или переделок, в том числе, компенсировать расходы по приведению Помещений в первоначальное состояние.

7.5. Все имущество, установленное в Помещениях в связи с отделкой Помещений и вселением в них Арендатора, оплаченное или установленное за счет Арендатора, за исключением выполненных неотделимых улучшений, является собственностью Арендатора. Арендатор может вывезти это имущество до окончания Срока Аренды, при условии, если Арендатор немедленно произведет ремонт в

связи с ущербом Помещениям или Зданию, их внешнему, несущим конструкциям, коммуникациям, оборудованию в процессе демонтажа этого имущества. Арендатор имеет право в любое время в течение Срока Аренды выносить свое имущество из арендуемых Помещений, при необходимости производить замену соответствующего оборудования. Имущество, не вывезенное Арендатором по окончании срока Договора, считается оставленным Арендатором, и Арендодатель может распоряжаться им по своему усмотрению.

В случае причинения Арендатором ущерба арендуемым Помещениям или Зданию, их внешнему, несущим конструкциям, коммуникациям, оборудованию при демонтаже и вывозе оборудования и имущества, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб, в том числе, компенсирует расходы по приведению Помещений в первоначальное состояние.

7.6. Арендатор не должен устанавливать какое-либо электрическое или механическое оборудование или электрические устройства в Помещениях без предварительного письменного согласия Арендодателя, если такая установка приведет к потреблению электроэнергии Арендатором в Помещениях в любое время в размере, превышающем максимальную допустимую мощность 10 кВА.

7.7. Арендатор в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения уведомлений, предписаний, постановлений, указаний или иных официальных документов от какого-либо российского учреждения или государственного органа, касающихся Помещений или его использования Арендатором предоставляет Арендодателю копии данных документов.

7.8. Арендатор несет расходы, связанные с получением какого-либо разрешения или согласования, а также с последствиями неполучения такого разрешения или согласования, необходимого для ведения дел Арендатора в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.9. Арендатор использует Помещения в соответствии со статьей 4 настоящего Договора, а также действующим законодательством РФ, в той его части, которая касается использования Помещений. Использование Помещений в целях, отличных от указанных в настоящем Договоре, возможно только с письменного согласия Арендодателя.

7.10. Никакие обстоятельства, кроме форс-мажорных, как указано в статье 13 Договора, не дают Арендатору права задержать или отказаться от платежей Аренды и других сумм по настоящему Договору.

7.11. Арендатор должен при пользовании Помещениями соблюдать установленные действующим законодательством РФ, противопожарные и санитарные нормы и правила, требования электробезопасности, иные нормы и правила, а также исполнять основанные на законе настоящие и будущие индивидуальные требования властных органов, ведомственные и технические распоряжения и предписания официальных учреждений, вынесенные в отношении Помещений и деятельности Арендатора в них.

7.12. В целях соблюдения указанных в п.7.11. норм, правил, предписаний и т.д. Арендатор обязан за свой счет проводить в арендуемых Помещениях все необходимые для этого мероприятия, даже, если адресатом предписаний и требований является Арендодатель (в случае проведения таких мероприятий Арендодателем, Арендатор полностью возмещает ему соответствующие расходы). В том числе, Арендатор обязан самостоятельно за свой счет получить все согласования, лицензии и разрешения компетентных официальных органов, необходимые для осуществления деятельности Арендатора в Помещениях, и для эксплуатации Помещений Арендатором по его целевому назначению, занятия соответствующим видом деятельности в Помещениях и использования оборудования.

7.13. Арендатор обязан терпеть неудобства, вызванные ремонтными работами, улучшениями и строительными изменениями, например, вследствие издания ведомственного распоряжения, наводнения, землетрясения, разрытия дороги, уличных заграждений и т.д., если только указанные работы носят чрезвычайный характер и/или необходимы для дальнейшего эффективного функционирования Помещений или Здания. Арендатор не вправе требовать расторжения или изменения Договора аренды на основании проведения этих работ, но обязан в 5-дневный срок проинформировать Арендодателя о своих возможных потерях и убытках, вызванных проведением указанных работ. Если вышеуказанные неудобства в использовании Помещений будут продолжаться свыше четырех месяцев, Арендатор вправе потребовать уменьшения размера арендной платы за Помещения на время, пока неудобства не прекратятся. О понижении Арендной Платы Стороны заключают не имеющее обратной силы дополнительное соглашение к Договору аренды.

В случае необходимости выполнения Арендодателем в плановом порядке ремонтных или строительных работ, необходимых для эффективного функционирования Помещений или Здания, Арендодатель в срок не позднее, чем за 30 дней до начала работ извещает Арендатора о начале и характере работ, сроках их окончания. В случае нарушения сроков окончания работ Арендодатель уплачивает Арендатору причиненные просрочкой убытки. В случае, если выполняемые Арендодателем работы полностью останавливают производственную деятельность Арендатора более чем на две недели

текущего месяца, то Арендатор вносит Арендную Плату за текущий месяц, пропорционально количеству дней, на которые была приостановлена работа Арендатора.

7.14. Арендатор обязан по предварительному уведомлению (в случае чрезвычайной ситуации – без предварительного уведомления) допускать Арендодателя, его уполномоченных лиц, экспертов, а также иных заинтересованных лиц со всеми необходимыми материалами и оборудованием в Помещения:

- для определения состояния Здания и Помещений;
- для проверки соблюдения Арендатором условий Договора аренды;
- для показа потенциальным арендаторам или для показа покупателям Помещений / их части в течение всего Срока Аренды;
- для производства работ в Помещениях, если без доступа в Помещения их нельзя выполнить, в том числе в целях ремонта коммуникаций, проходящих через Помещения;
- для выполнения обязательств по Договору аренды и реализации его прав по Договору аренды;
- в иных правомерных целях.

При этом визиты Арендодателя и его уполномоченных лиц не должны приводить к приостановке деятельности или мешать текущей деятельности Арендатора.

7.15. Арендатор обязан поддерживать арендуемые Помещения в исправном состоянии (в том числе, осуществлять ремонт и замену дверей, замков, осветительных приборов, сантехнического оборудования, напольного покрытия, перегородок и т.п.). Указанная обязанность Арендатора исключается, если необходимость выполнения соответствующих работ вызвана строительными дефектами, за которые несет ответственность Арендодатель.

7.16. Улучшения, дополнительное оснащение и оборудование Помещений производятся Арендатором за свой счет. При прекращении арендных отношений по Договору аренды стоимость любых неотделимых улучшений, оснащения и оборудования Помещений не подлежит возмещению Арендодателем.

7.17. В целях получения разрешения Арендодателя на проведение работ по перепланировке, ремонту, переоборудованию Помещений Арендатор направляет Арендодателю заявку с приложением проекта работ и указанием на то, кто будет выполнять работы. Арендодатель обязуется рассмотреть заявку в течение 5 (пяти) дней с момента ее получения. Отсутствие ответа Арендодателя в указанный срок должно расцениваться Арендатором как отказ в выдаче соответствующего разрешения. Факт выдачи Арендодателем Арендатору разрешения на проведение определенных работ не возлагает на Арендодателя никаких обязательств, в том числе гарантийных.

7.18. В случае, если в результате проведения работ Арендодателю и/или третьим лицам будет причинен вред, Арендатор обязуется устранить нарушения, а также в случае необходимости - вернуть все в первоначальное состояние.

7.19. Арендатор обязан за свой счет получить все необходимые для ремонта, перепланировок, переоборудования Помещений ведомственные разрешения, согласовывать с уполномоченными государственными органами (органами санитарно-эпидемиологического контроля, пожарного надзора и прочими) проекты всех работ, проводимых в Помещениях.

7.20. Арендатор обязуется своевременно и полно информировать Арендодателя о полученных согласованиях и ходе выполнения работ по ремонту, перепланировкам или переоборудованию Помещений и после выполнения указанных работ - передать Арендодателю копию всей проектной документации по изменению или переоборудованию Помещений, связанных с конструкцией Здания (будь-то с внутренней или внешней стороны) или затрагивающих системы жизнеобеспечения Здания, системы связи и другие системы. Арендатор несет ответственность за соблюдение ведомственных предписаний, а также - ответственность за любые убытки, возникшие у Арендодателя и третьих лиц, в связи с проведением указанных работ.

7.21. В случае несанкционированного Арендодателем выполнения работ, Арендатор обязан уплатить по письменному требованию Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования штраф в размере 100% от действующей на момент нарушения месячной Арендной Платы. Помимо этого, Арендодатель вправе запретить проведение несанкционированных работ и/или принять меры по их прекращению.

7.22. Арендатор обязан уведомлять Арендодателя о любом ущербе, причиненном Помещениям, в течение 24 часов с момента его обнаружения. Арендатор обязан возместить причиненный по его вине ущерб, а также последующий ущерб, вызванный несвоевременным уведомлением Арендодателя.

7.23. Арендатор обязуется на возмездной основе с соблюдением соответствующих технических требований пользоваться телекоммуникационными услугами и сетями связи, предоставляемые Оператором связи обслуживающим Здание Арендодателя, а также обязуется не устанавливать

(прокладывать) и не эксплуатировать какие-либо собственные линии связи без согласования с Арендодателем.

7.24. Арендатор должен за собственный счет обеспечить на весь срок действия Договора аренды непрерывное страхование следующих рисков: утраты (гибели) или повреждения принадлежащего ему имущества, расположенного в Помещениях, в результате пожара, повреждения коммуникаций, выброса воды из спринклерной системы. В случае не заключения Арендатором договоров страхования имущества последний не вправе предъявлять к Арендодателю какие-либо претензии по поводу повреждения или утраты имущества. В любом случае Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора находящегося в Помещениях.

7.25. Арендатор имеет право:

- пользоваться системами коммуникаций, находящимися в арендуемых Помещениях;
- устанавливать замки на входную дверь и внутренних дверях арендуемых Помещений;
- устанавливать сигнализацию и иные системы охраны.

7.26. Арендатор за свой счет предпринимает действия по обеспечению сохранности принадлежащего ему имущества, расположенного в Помещениях, либо на территории, прилегающей к Зданию.

7.27. Арендатор обязан не позднее 30 дней до окончания срока действия Договора аренды предоставить Арендодателю нотариальные копии документов, подтверждающих смену адреса места нахождения Арендатора и включающие в себя: Устав, Свидетельство ИНН и Выписку из ЕГРЮЛ по состоянию на текущую дату, в которых в месте указания местонахождения общества не указан адрес: г. Москва, Новая пл., д. 10.

7.28. В случае невыполнения условий п.7.27 Арендодатель имеет право на удержание гарантийного платежа, предусмотренного п.6.3 настоящего Договора.

#### **Статья 8. Обязательства Арендодателя**

8.1. Арендодатель обеспечивает Арендатору беспрепятственное пользование в течение текущего Срока Аренды Помещениями.

8.2. Арендодатель ежемесячно, не позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет Арендатору Акт выполненных работ по Договору и счет-фактуру.

8.3. Арендодатель обязуется обеспечить Помещения необходимыми коммунальными услугами, а именно: теплом, водоснабжением, электроэнергией, а также обеспечить нормальное функционирование систем кондиционирования и вентиляции, существующих на момент заключения настоящего Договора.

8.4. Арендодатель обязуется принять все меры для заблаговременного оповещения Арендатора об ожидаемом отключении городских коммунальных систем, но он не несет ответственности за какой-либо ущерб, в том числе причиненный электронному, механическому оборудованию Арендатора таким отключением, не по вине Арендодателя.

8.5. Арендодатель обеспечит самостоятельно либо силами эксплуатирующих организаций услуги по уборке мест общего пользования в обычные и рабочие дни.

8.6. Арендодатель обеспечит самостоятельно либо силами эксплуатирующих организаций услуги по уходу за прилегающей территорией, уборке и вывозу мусора и снега в рабочие дни.

8.7. Арендодатель обязан:

- обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором арендуемых Помещений на условиях настоящего Договора;
- обеспечить персоналу, посетителям, подрядчикам Арендатора беспрепятственный вход в Здание, в котором находятся арендуемые Помещения, с соблюдением внутренних правил, дополнительно устанавливаемых Арендодателем.

8.8. Арендодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемых Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора.

#### **Статья 9. Изменение и прекращение действия Договора**

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно, или его условия могут быть изменены или дополнены по соглашению Сторон.

9.2. Арендатор имеет право досрочного расторжения Договора в одностороннем внесудебном порядке (без обращения в суд) в случае заблаговременного (за 1 (Один) месяц до предполагаемого срока расторжения) предупреждения об этом Арендодателя.

9.3. В случае, если досрочное расторжение Договора состоится:

- по вине Арендатора;
- по инициативе Арендатора с нарушением сроков уведомления, предусмотренного п.9.2. и п.

б.3. настоящего Договора, гарантийный платеж, предусмотренный п.6.3. настоящего Договора,

Арендатору не возвращается и будет рассматриваться Сторонами, как справедливое возмещение упущенной выгоды Арендодателя.

9.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора аренды только в следующих случаях:

9.4.1. Невыплаты Арендатором Арендной Платы в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения Арендатором счета;

9.4.2. Осуществления Арендатором нецелевого использования Помещений и не исполнения требования Арендодателя по устранению соответствующего нарушения;

9.4.3. Передачи Арендатором без согласия Арендодателя Объекта аренды во владение и/или пользование третьему лицу и не исполнения требования Арендодателя по выселению указанных третьих лиц из Помещений;

9.4.4. Когда Арендатор существенным образом ухудшил состояние Помещений и не исполнил требование Арендодателя по устранению соответствующего нарушения;

9.5. Сторона, права которой нарушены вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения другой Стороной своих обязанностей по Договору, направляет другой Стороне уведомление, в котором указываются факты неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора. В случае, если по истечении 14 (Четырнадцать) дней с момента получения такого уведомления нарушение условий Договора не будет прекращено, Сторона, обратившаяся с уведомлением, вправе принять меры по защите своих нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

### ***Статья 10. Возврат Помещений***

10.1. При прекращении Договора аренды по любому основанию Арендатор должен освободить арендуемые Помещения и вернуть Помещения в том состоянии, в котором он их получил, с учетом изменений и переделок, произведенных с согласия Арендодателя (далее – Первоначальное состояние) и с учетом нормального износа.

10.2. Не позднее чем за 10 календарных дней до прекращения Договора аренды по любому основанию Арендодатель по договоренности с Арендатором проводит осмотр Помещений, определяя, в какой мере состояние Объекта соответствует Первоначальному состоянию.

10.3. При возврате Помещений Стороны должны подписать Акт возврата. Объект аренды считается возвращенным Арендодателю с момента подписания указанного Акта.

10.4. До окончания Договора аренды Арендатор обязан за свой счет удалить из Помещений все его вывески, рекламные устройства и приспособления, а также вернуть места, в/на которых они были расположены, в Первоначальное состояние.

10.5. Одновременно с возвратом Помещений Арендатор обязан передать Арендодателю все без исключения находящиеся в его распоряжении ключи от Помещений, включая ключи от установленных им замков.

10.6. Невыполнение Арендатором обязательств по возврату и освобождению Помещений, установленных настоящей статьей, в указанный срок (в частности, уклонение от подписания Акта возврата) признается Сторонами неправомерным удержанием Арендатором Помещений, независимо от того, продолжает ли Арендатор в этот период времени использовать Помещения по его назначению или нет. За весь период просрочки освобождения Помещений Арендатор обязуется вносить арендную плату согласно Договору аренды, а также неустойку в размере 5 (пять) % Арендной Платы за каждый день просрочки. В случае если Арендатор не освобождает Помещения в течение более чем 30 (тридцати) дней, в целях самозащиты Арендодатель вправе самостоятельно вступить во владение Помещениями вместе с находящимся в нем имуществом, вывезти указанное имущество из Помещений и/или реализовать его по рыночной стоимости (настоящим Арендатор выражает свое согласие на продажу Арендодателем третьему лицу имущества, находящегося в Помещении, на условиях, согласованных Арендодателем с третьим лицом). Расходы по выносу, погрузке, перевозке, реализации, хранению (если таковое будет иметь место) указанного имущества подлежат возмещению Арендатором. На Арендодателе не лежит обязанность по хранению имущества Арендатора, подлежащего вывозу из Помещений. Арендодатель не несет ответственность за судьбу вывезенного им имущества. Если Арендатор не приводит Помещения в Первоначальное состояние, Арендодатель вправе выполнить соответствующие работы сам с отнесением всех расходов на счет Арендатора. Положения данного пункта не являются согласием Арендодателя на продолжение использования Помещений Арендатором после прекращения Договора аренды, и никакие положения настоящего пункта не ограничивают права и возможности Арендодателя по применению тех или иных средств защиты, которые установлены законом или предусмотрены Договором аренды.



10.7.В случае наличия непогашенной задолженности Арендатора перед Арендодателем, Арендодатель вправе с момента прекращения Договора аренды по любому основанию удерживать имущество Арендатора, оставленное им в Помещениях, и удовлетворить свои требования к Арендатору за счет этого имущества. Арендодатель вправе обратиться с иском на удерживаемое имущество во внесудебном порядке путем реализации его с публичных торгов. Имущество признается удержанным, если Арендодатель принудительно сохраняет за собой владение имуществом, несмотря на желание Арендатора вступить во владение им (вывезти имущество).

10.8.В случае прекращения Договора аренды по любому основанию, сумма арендной платы, внесенная Арендатором авансом и относящаяся к периоду после прекращения Договора, а также сумма гарантийного платежа (за исключением случаев, указанных в п.6.3 и п.9.3 настоящего Договора) подлежат возврату Арендодателем в течение 10 (десяти) банковских дней с даты прекращения Договора.

### ***Статья 11. Гарантии***

11.1.Арендодатель и Арендатор настоящим гарантируют друг другу, что:

каждая из Сторон располагает всеми правами и полномочиями и предприняла все необходимые действия в соответствии со своими учредительными документами и в рамках действующего законодательства для выполнения и оформления настоящего Договора, а также для успешного выполнения действий, предусмотренных настоящим Договором;

составление и выполнение каждой из Сторон настоящего Договора и всех документов, которые каждой Стороне потребуется составить и выполнить в соответствии с данным Договором, не нарушает и не будет нарушать действующее законодательство и не противоречит и не будет противоречить положениям учредительных документов каждой из Сторон, также как и контрактам, соглашениям и документам, по которым эта Сторона несет обязательства;

настоящий Договор является юридически оформленным, действующим и обязательным к исполнению документом для каждой из Сторон и имеет юридическую силу в отношении каждой из Сторон в соответствии с его положениями.

### ***Статья 12. Применимое право. Разрешение споров***

12.1.Настоящий Договор подлежит толкованию и применению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2.Споры, разногласия и неурегулированные вопросы, возникающие между Сторонами, по исполнению, толкованию, содержанию, а также вытекающие из настоящего Договора (совокупно в дальнейшем именуемые «Споры») разрешаются, прежде всего, путем дружеских переговоров.

Если такого урегулирования не удастся достичь в течение 10 (десяти) рабочих дней, по заявлению любой из Сторон спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы. Принятое по спору решение Арбитражного суда является обязательным для обеих Сторон.

12.3. Наличие спора, разногласий или претензий, равно как и предстоящее рассмотрение дела в суде не освобождает ни одну из Сторон от выполнения ею соответствующих обязательств в соответствии с настоящим Договором.

### ***Статья 13. Форс-мажор***

13.1.Ни одна из Сторон не несет ответственности за невыполнение или отсрочку в выполнении обязательств, оговоренных в настоящем Договоре, если это невыполнение или отсрочка явились следствием форс-мажорных обстоятельств, в том числе таких как: наводнение, пожар, землетрясение, войны, теракты и т.п.

13.2.Сторона, подвергшаяся воздействию вышеуказанных обстоятельств, незамедлительно извещает другую Сторону, проинформировав ее о наступлении и последствиях форс-мажорных обстоятельств, и прикладывает все разумные усилия для уменьшения последствий таких обстоятельств.

13.3.Указанные обстоятельства принимаются во внимание при их наступлении после подписания настоящего Договора. Если любое из таких обстоятельств повлияло на исполнение обязательств в сроки, установленные в Договоре, эти сроки соразмерно отодвигаются на время действия форс-мажорных обстоятельств.

### ***Статья 14. Прочие условия***

14.1.Признание недействительным одного из условий или положений настоящего Договора не является основанием для признания недействительными любых других условий или положений Договора.

14.2. Все предварительные соглашения, согласования и заявления как устные, так и письменные, по существу данного вопроса, включены в настоящий Договор.

14.3. Настоящий Договор обязателен для выполнения и имеет законную силу как для Арендодателя, его правопреемников и цессионариев, так и для Арендатора и его правопреемников, а также, с согласия Арендодателя, любых назначенных лиц, которым Арендатор переуступает свои обязательства.

14.4. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах на русском языке, один экземпляр – для Арендодателя, другой – для Арендатора.

14.5. Стороны договариваются сохранять конфиденциальный характер не предназначенной для широкого использования информации, касающейся настоящего Договора, а также сделок, предусмотренных в нем.

14.6. Все дополнительные соглашения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме уполномоченными представителями каждой из Сторон.

14.7. Стороны обязуются своевременно информировать друг друга обо всех изменениях в учредительных документах, адресах и платежных реквизитах.

14.8. Заголовки к различным положениям Договора аренды используются только в целях удобства и не должны рассматриваться в качестве части настоящего Договора аренды или использоваться для определения намерений Сторон настоящего Договора аренды.

14.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

### **Статья 15. Адреса и платежные реквизиты Сторон**

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ</b>	<b>АРЕНДАТОР</b>
<b>ООО «Стефф»</b> 109012, Москва, Новая площадь, д. 10 ИНН 7710457563 КПП 771001001 р/с 40702810773000008728 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва к/с 30101810700000000297 БИК 044583297	<b>ООО «Автодор-Платные Дороги»</b> 109012, г. Москва, Новая площадь, д. 10 ИНН 7710965662 КПП 771001001 р/с 40702810038000004473 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК: 044525225

### **ПОДПИСИ СТОРОН**

**ООО «Стефф»**  
Представитель  
Крюкова Ю.О.

**ООО «Автодор-Платные Дороги»**  
Генеральный директор  
Яровой С.В.

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П.

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
к Договору аренды № 01/09-2015  
от «01» сентября 2015 года

**ОПИСАНИЕ и ПЛАН-СХЕМА**

По адресу: Новая пл., 10

Ф.22

ЛИСТ 5

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 13.03.1998

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.		л е т н и х			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	пом. для сотрудн	91,6	91,6					396
	2	коридор	16,9		16,9				учрежд.
	3	умывальная	3,7		3,7				учрежд.
	4	уборная	2,8		2,8				учрежд.
	5	уборная	2,4		2,4				учрежд.
	6	умывальная	2,8		2,8				учрежд.
	7	коридор	2,5		2,5				учрежд.
	8	уборная	1,2		1,2				учрежд.
	9	уборная	1,3		1,3				учрежд.
	10	пом. для сотрудн	255,2	255,2					учрежд.

Итого	по помещению	380,4	346,8	33,6				
-----	Нежилые всего	380,4	346,8	33,6				
	в т.ч. Учрежденческие	380,4	346,8	33,6				

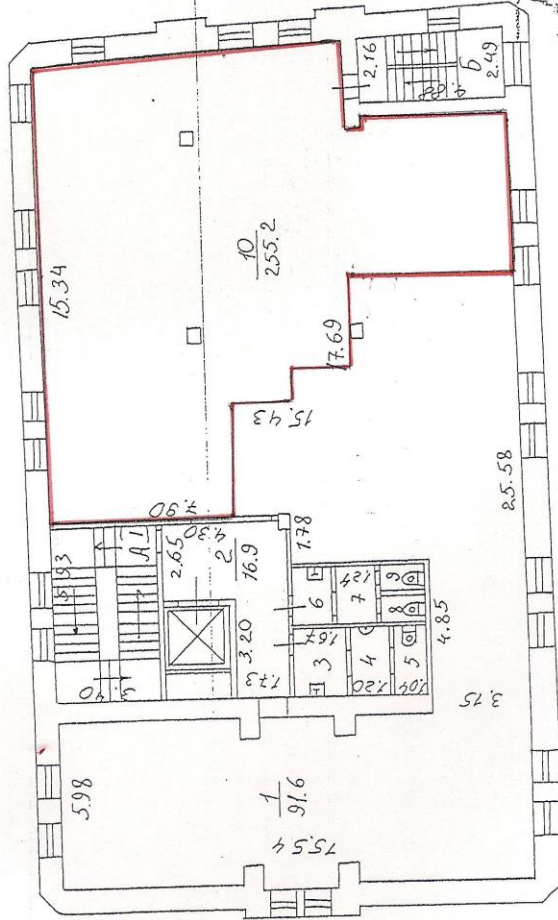
Общая площадь (с летними)		380,4						
---------------------------	--	-------	--	--	--	--	--	--

Итого	по этажу 2	380,4	346,8	33,6				
-----	Нежилые всего	380,4	346,8	33,6				
	в т.ч. Учрежденческие	380,4	346,8	33,6				

Общая площадь (с летними)		380,4						
---------------------------	--	-------	--	--	--	--	--	--

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
ЦЕНТРАЛЬНОЕ  
г. Москва

2-й ЭТАЖ



ДЕЙСТВИТЕЛЕН  
 В ТЕЧЕНИЕ 1-го ГОДА  
 СО ДНЯ ВЫДАЧИ.  
 ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
 БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
 ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
 ЦЕНТРАЛЬНОЕ  
 Г. - МОСКВА