

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 187/7/2025

г. Москва

«01» апреля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Алмира» (сокращенное наименование – ООО «Алмира»), ОГРН 1127746578190, ИНН 7727784417, адрес (место нахождения): 121205 Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Нобеля, д. 1, пом. II, ком. 14), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Моргачева Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ОБРАЗОВАНИЯ И СОЦИАЛЬНО-ГУМАНИТАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ» (сокращенное наименование – ООО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ОБРАЗОВАНИЯ И СОЦИАЛЬНО-ГУМАНИТАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»), ОГРН 1167746094383, ИНН 7721429110, КПП 772101001, адрес места нахождения: 109202, г. Москва ул. Басовская д.16, стр. 1, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гринина Антона Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор аренды (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1 СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

- 1.1 «Акт возврата» означает передаточный акт, подписываемый Сторонами при возврате Арендатором Помещения Арендодателю на условиях статьи 9 Договора.
- 1.2 «Государственный орган» означает органы государственной власти и местного самоуправления, судебные и правоохранительные органы, а также любых уполномоченных ими должностных лиц.
- 1.3 «Договор» (или «Договор аренды») означает настоящий договор аренды, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (если таковые имеются).
- 1.4 «Здание» означает нежилое здание, общей площадью 8958,5 кв. м, с кадастровым номером 77:15:0020321:330, адрес (местонахождение) объекта в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права: г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», д. 3 (по данным Адресного реестра зданий и сооружений города Москвы адрес Объекта: г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Нобеля, д. 7), принадлежащего ООО «Алмира» на праве собственности (номер и дата государственной регистрации права: № 77-77/007-77/007/021/2015-132/2 от 01.07.2015 г.).
- 1.5 «Коммунальные услуги» означает услуги по энергоснабжению, водоснабжению, теплоснабжению, холодоснабжению и водоотведению Помещения.
- 1.6 «Коммуникации» означает любые существующие или будущие системы в Здании для передачи веществ или энергии, а также любое вспомогательное оборудование, прилагающие к ним или дополняющее их.
- 1.7 «Места Общего Пользования» или «МОП» означает все помещения Здания, предназначенные для общего пользования в свободном и равноправном доступе всех арендаторов/пользователей помещений в Здании.
- 1.8 Неотделимые улучшения - улучшения и изменения, которые производятся в Помещении и не могут быть отделены (демонтированы) без вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: стены и перегородки, изменение элементов поверхности стен, пола и потолка Помещения, установка дверей, дверной фурнитуры, рольставней и любого оборудования (за исключением свободно установленного оборудования Арендатора, перечень и установка которого должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем);
- 1.9 «Помещение», переданное в аренду, предназначенное для ведения Арендатором Деятельности нежилое помещение, обозначенные в поэтажном плане (Приложение 1);
- 1.10 «Правила пользования Зданием» означает разумные нормы и правила пользования Зданием,

утверждаемые и/или время от времени изменяемые Арендодателем для всех арендаторов в Здании, с той оговоркой, что указанные изменения в равной степени применяются ко всем арендаторам в Здании. Правила пользования зданием не могут противоречить условиям Договора и умалять права Арендатора, определенные Договором и законодательством, а также устанавливать дополнительные обязательства Арендатора, не связанные с предметом Договора, либо предусматривающие дополнительные по отношению к Договору финансовые обязательства, либо расходы Арендатора.

- 1.11 **«Разрешенное использование»** означает использование Помещения исключительно в качестве нежилого помещения в целях размещения офиса Арендатора с техническими, серверными и коммуникационными помещениями.
- 1.12 **«Текущий ремонт»** означает текущий (не капитальный) ремонт Помещения, более подробно описанный в разделе 7 настоящего Договора.
- 1.13 **«Услуги по эксплуатации Здания»** означает услуги, связанные с обслуживанием и эксплуатацией Здания, указанные в Приложении № 3 к Договору.
- 1.14 **«Акт разграничения эксплуатационной ответственности»** означает Акт, разграничивающий эксплуатационную ответственность по инженерным системам и строительным конструкциям здания (помещения). Более подробно описан в Приложение № 4 к Договору.
- 1.15. **«Обстоятельства непреодолимой силы»** означают чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, право конфискации имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при том, что недостаток денежных средств не может являться Обстоятельством непреодолимой силы. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено заключением компетентного органа. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких Обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования Обстоятельств непреодолимой силы.

2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1 Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение в аренду, а Арендатор обязуется его принять и своевременно оплачивать Арендную Плату. Помещение, передаваемое в Аренду, выделено цветом в поэтажном плане, прилагаемом к настоящему Договору Аренды в качестве Приложения №1, представляющем собой неотъемлемую часть настоящего Договора Аренды. Размер Арендуемой Площади, технические условия Помещения определены Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору Аренды.
- Сведения о Помещении определены в Договоре в соответствии со сведениями ГУП Московского городского бюро технической инвентаризации. Стороны подтверждают, что данные, составляющие понятия «Помещение» и «Здание», с учетом данных, приведенных в настоящем пункте, в Приложении № 1 и Приложении № 2 к Договору, позволяют определенно установить имущество, предоставляемое во временное владение и пользование Арендатору на условиях настоящего Договора.
- 2.2 Арендатор обязуется использовать Помещение только для осуществления Деятельности, профиль которой указан в Приложении 6 к настоящему Договору Аренды.
- 2.3 Арендатор также вправе в течение Срока Аренды использовать Зоны Общего Пользования в соответствии с условиями настоящего Договора Аренды, а также при условии соблюдения Арендатором Правил.
- 2.4 Арендатор уведомлен Арендодателем о том, что на дату заключения Договора Аренды Здание

передано в залог (ипотеку) ПАО «МЕТКОМБАНК». Согласие на передачу Помещения получено.

- 2.5** Арендодатель заверяет и гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, Помещение не передано в доверительное управление, в аренду и/или пользование, никому не отчуждено, в споре, под запрещением (арестом) не состоит, фактически не используются третьими лицами, право собственности на него никем не оспариваются, между Арендодателем и третьими лицами не существует каких-либо письменных соглашений или обязательств Арендодателя, в том числе предварительных и/или опционных договоров, на предмет отчуждения Помещения, передачи Помещения в аренду, пользование, доверительное управление и/или иного распоряжения, собственником не принималось иных решений о распоряжении Помещением, предусматривающих в том числе отчуждение либо передачу в пользование третьих лиц, либо ином использовании Помещений, не установленным Договором.
- 2.6** Помещение передается Арендодателем 01.04.2025 года и принимается Арендатором по Акту приема-передачи Помещения, форма которого согласована в Приложении № 5 к Договору.

3 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 3.1** Настоящий Договор заключен на срок 11 (одиннадцать) месяцев с даты его заключения. При этом срок действия настоящего Договора аренды автоматически увеличивается на последующие 11 (Одиннадцать) месяцев на тех же условиях, с индексацией Арендной платы, предусмотренной п. 4.1.4 Договора аренды (далее – «автоматическая пролонгация»). Условием автоматической пролонгации является отсутствие за 3 (Три) месяца до окончания срока действия Договора аренды уведомления любой из Сторон о прекращении срока действия настоящего Договора аренды по истечении 11 (одиннадцати) месяцев с даты его заключения, то есть до 28.02.2026 года (последний день аренды).
- 3.2** Договор считается заключенным для Сторон со дня его подписания Сторонами.
- 3.3** Арендатор, в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеет преимущественного права на заключение нового договора аренды Помещений с Арендодателем. Для продолжения аренды Помещения по истечению Срока Аренды Арендатор подает Арендодателю письменное уведомление о желании возобновить аренду не позднее, чем за 1 (месяц) месяцев до истечения Срока Аренды по настоящему Договору аренды.
- 3.4** Если Арендатор остается в Помещении по истечении срока аренды без какого-либо возражения со стороны Арендодателя, но также без заключения письменного договора между Сторонами о продлении или возобновлении Аренды, такое продолжающееся занятие Помещения рассматривается как аренда на неопределенный срок в соответствии с условиями и положениями настоящего Договора Аренды за тем исключением, что причитающиеся по настоящему Договору Аренды Арендная плата увеличиваются до сумм, равных 200% (Двести) процентам соответствующих сумм, имеющих силу в течение первоначального Срока Аренды по настоящему Договору Аренды.

4 АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1 Арендная плата

- 4.1.1** Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю в течение срока действия Договора до даты возврата Помещения Арендатором Арендодателю арендную плату в порядке и на условиях настоящего Договора (далее – «Арендная плата»).
- 4.1.2** Размер Арендной платы за один год аренды Помещения рассчитывается по формуле:

Годовая арендная плата (ГАП) = $S_n \cdot A_1$, где:

S_n – общая площадь Помещения, указанная в п. 2.1. Договора;

A_1 – ставка Арендной платы за 1 кв.м. арендуемого Помещения в год, составляющая **28 000** (Двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС – 20%.

Сумма годовой арендной платы арендуемого помещения, составляет **506 800** (Пятьсот шесть тысяч восемьсот) рублей 00 копеек, включая НДС – 20%.

- 4.1.3** В Арендную плату включена плата за владение и пользование Помещением, пользование местами общего пользования, компенсация расходов по оплате Коммунальных услуг и Услуг по эксплуатации Здания, пропорциональная площади арендуемых Помещений.
- 4.1.4** Стороны настоящим пришли к соглашению, что при пролонгации Договора срок индексации наступает с 01.04.2026 г. на размер не более величины прироста индекса потребительских цен по данным Федеральной службы государственной статистики за календарный год, предшествующий дате индексации (по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики <https://rosstat.gov.ru>).
- 4.2 Обеспечительный платеж**
- 4.2.1** В обеспечение исполнения обязанностей Арендатора, принятых им по Договору, Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора обязан перечислить на счет Арендодателя Обеспечительный платеж в размере Арендной платы за 2 (Два) месяца, согласованном сторонами в Приложении № 2. (далее – «Обеспечительный Платеж»).
- 4.2.2** В случае изменения общей площади Помещения, арендуемых Арендатором по Договору или размера арендной платы, вышеуказанный размер Обеспечительного платежа подлежит корректировке пропорционально изменению общей площади Помещения или арендной платы, при этом порядок возврата части ранее внесенного Обеспечительного платежа либо внесения дополнительных денежных средств в счет Обеспечительного платежа определяется соглашением Сторон.
- 4.2.3** В случае нарушения Арендатором сроков исполнения каких-либо денежных обязательств, предусмотренных Договором, сумма Обеспечительного платежа зачитывается в счет исполнения соответствующего обязательства в следующей очередности:
- (i) уплата неустойки;
 - (ii) возмещение убытков;
 - (iii) компенсация расходов Арендодателя;
 - (iv) уплаты Арендной платы;
 - (v) прочие денежные обязательства Арендатора.
- 4.2.4** Сумма Обеспечительного платежа зачитывается в счет исполнения соответствующего обязательства в следующем порядке:
- Арендодатель зачитывает суммы с НДС, необходимой для погашения обязательств Арендатора, из Обеспечительного платежа; данное условие действует в случае, если после получения письменного уведомления от Арендодателя, Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней добровольно не устранил допущенные нарушения;
 - в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня зачета Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о совершенном зачете с обязательным указанием суммы с НДС, которая взыскана из Обеспечительного платежа и основанием взыскания (если НДС подлежит взысканию в соответствии с применимым законодательством);
 - дата такого уведомления Арендодателя является датой перехода права собственности на Обеспечительный платеж или его часть к Арендодателю.
- 4.2.5** По заявлению Арендатора Арендодатель вправе восстановить сумму Обеспечительного платежа, зачтенную в счет исполнения соответствующего обязательства Арендатора, в случае если после перехода права собственности на Обеспечительный платеж или его часть к Арендодателю Арендатор исполнил обязательство, в связи с неисполнением которого Арендодатель применил положения п. 4.2.3. Договора.
- 4.2.6** В случае если Арендодатель зачел Обеспечительный платеж или его часть в счет исполнения обязательств Арендатора по Договору, то Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего уведомления перечислить Обеспечительный платеж или его недостающую часть Арендодателю.
- 4.2.7** При прекращении Договора, Арендодатель обязуется вернуть Обеспечительный платеж за вычетом сумм, зачтенных в счет исполнения обязательств Арендатора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты возврата Арендатором Арендодателю Помещения по Акту возврата.
- 4.3 Порядок оплаты Арендной платы**

Основанием для уплаты Арендной платы является настоящий Договор. Стороны согласовали, что акты в отношении Арендной платы по настоящему Договору не составляются и не подписываются. Подтверждением существования арендных отношений и срока пользования Помещением является настоящий Договор, Акт приема-передачи помещения и Акт возврата помещения.

- 4.3.1** Расчетным и платежным периодом по оплате Арендной платы по настоящему Договору является 1 (Один) календарный месяц за исключением первого расчетного периода.
- 4.3.2** Арендная плата начисляется с даты начала пользования Арендатором Помещением в соответствии с п. 2.6. Договора (включительно) и оплачивается Арендатором ежемесячно равными долями (1/12 (Одна двенадцатая) Арендной платы, указанной в п. 4.1.2) авансом не позднее 20 (Двадцатого) числа каждого, предшествующего оплачиваемому месяцу. Арендную Плату за первый месяц срока аренды Арендатор выплачивает не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Помещения по договору аренды. При этом Арендатор вправе досрочно исполнять обязательство по оплате Арендной платы за любые периоды по своему усмотрению.
- 4.3.3** Арендодатель обязуется ежемесячно предоставлять Арендатору счет-фактуры за прошедший календарный месяц аренды Помещения в течение 10 (Десяти) рабочих дней по завершении соответствующего месяца.
- 4.3.4** Расчет Арендной платы за неполный месяц пользования Помещением осуществляется путем деления Арендной платы за один год, рассчитанной в соответствии с п. 4.1.2 настоящего Договора, на количество календарных дней в соответствующем календарном году и умножения на количество календарных дней фактического пользования Помещением.
- 4.3.5** В случае расторжения (прекращения) Договора Стороны подписывают акт сверки расчетов в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта возврата Помещения. Стороны обязуются произвести расчеты, отраженные в акте сверки, в течение 30 (Тридцать) рабочих дней со дня подписания акта сверки.
- 4.3.6** Обязательство по оплате по настоящему Договору считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

5 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1 Арендатор имеет право:

- 5.1.1** В течение всего срока действия Договора владеть и пользоваться Помещением 24 часа 7 дней в неделю с Коммуникациями в Помещении;
- 5.1.2** На беспрепятственный допуск в Здание и в Помещение (включая проход по отведенным для этого в соответствии проектной документацией дорогам и переходам) сотрудников, подрядчиков и посетителей Арендатора и лиц, которым Арендатор передал помещения в Здании в субаренду либо безвозмездное пользование (их работникам, посетителям, подрядчикам);
- 5.1.3** Требовать от Арендодателя устранения всех нарушений настоящего Договора, допущенных им;
- 5.1.4** На установление вывески со своим наименованием на фасаде (при условии получения необходимых и достаточных согласований, включая, но не ограничиваясь, согласование Арендодателя) при входе в Здание и при входе в Помещение;
- 5.1.5** На получение определенных Договором услуг в полном объеме;
- 5.1.6** В случае неисполнения Арендодателем определенных Договором обязательств устранить последствия таких нарушений за свой счет с привлечением третьих лиц и последующей компенсацией Арендодателем Арендатору документально подтвержденных расходов;
- 5.1.7** На пользование Арендатором (его сотрудниками, партнерам, подрядчиками и посетителями без ограничений) МОП;
- 5.1.8** После получения письменного согласия Арендодателя совершать действия, указанные в п. 5.3.1 Договора;
- 5.1.9** На привлечение без согласия Арендодателя третьих лиц для содержания Помещения и оборудования Арендатора;

5.2 Арендатор обязан:

- 5.2.1** Использовать Помещения исключительно в соответствии с условиями Договора и Разрешенным

использованием;

- 5.2.2 Своевременно осуществлять все платежи по настоящему Договору;
- 5.2.3 Соблюдать и выполнять Правила аренды, в части, не противоречащей условиям Договора; Правила аренды согласованы Сторонами в рамках Приложения №2 к договору аренды;
- 5.2.4 При проведении массовых мероприятий, связанных с пропуском в Помещение одновременно большого количества посетителей (20 и более человек), не являющихся работниками или постоянными посетителями Арендатора, а равно не имеющих постоянного пропуска в Здание, предупреждать Арендодателя не менее чем за 48 (Сорок восемь) часов;
- 5.2.5 Обеспечивать сохранность выданных постоянных пропусков в Здание, не передавать их третьим лицам и не использовать для пропуска в Здание и Помещение других лиц;
- 5.2.6 Участвовать в инструктажах и тренировках, проводимых Арендодателем, по действиям в чрезвычайных ситуациях;
- 5.2.7 Выполнять законные требования Арендодателя по обеспечению сохранности технических систем безопасности, установленных в Помещении и в Здании в целом;
- 5.2.8 Обеспечивать соблюдение персоналом правил пожарной безопасности, санитарных норм и правил. В качестве первоочередной меры по организации пожарной безопасности, запретить курение всем сотрудникам Арендатора и его посетителям в любой части Здания (в том числе и в Помещении), за исключением специально отведенных для этого мест;
- 5.2.9 Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов МЧС и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в Здании в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещения, экологическую и санитарную обстановку в и вне арендуемого Помещения;
- 5.2.10 Не допускать совершения каких-либо действий, способных нанести вред Помещению или помешать нормальному функционированию Здания и пользованию Зданием другими арендаторами (при наличии); осуществлять содержание Помещения в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии; нести все соответствующие расходы, без их компенсации Арендодателем (за исключением расходов, которые в соответствии с условиями настоящего Договора несет Арендодатель);
- 5.2.11 Обеспечить сохранность Помещения. В случае если Помещению и (или) расположенным в нем или проходящим через них Коммуникациям будут нанесены повреждения и (или) Помещение или соответствующие Коммуникации придут в аварийное состояние по вине Арендатора (его работников или посетителей), Арендатор обязан восстанавливать его (их), за свой счет и возместить документально подтвержденный ущерб, нанесенный Арендодателю и другим арендаторам Здания (при наличии);
- 5.2.12 Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) Помещению ущерб, если указанные повреждения аварии или иные события произошли или происходят в рабочие дни с 8:00 до 19:00 ч, в иных случаях извещение происходит по мере обнаружения;
- 5.2.13 В случае привлечения Арендодателя к ответственности по искам третьих лиц за действия Арендатора, его персонала или посетителей, возместить в полном объеме Арендодателю понесенные расходы.;
- 5.2.14 В письменной форме согласовывать с Арендодателем планы проведения реконструкции, перепланировки, переоборудования Помещения или Коммуникаций, технических средств безопасности, а также производство любых неотделимых улучшений и начало подготовительных работ, на основании эскизного проекта и краткого описания предлагаемых изменений по плану Помещения и инженерным системам. При этом Арендатор вправе проводить без получения согласия Арендодателя работы, не связанные с реконструкцией, перепланировкой и/или переоборудованием Помещения, а именно установку временных либо мобильных перегородок.
В случае произведенных Арендатором самовольных перепланировок, переоборудования нарушения целостности стен, перекрытий, прокладки Коммуникаций, ремонтных работ, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещение должны быть приведено в прежний вид (в состояние, в котором они находились при заключении настоящего Договора с учетом первичной отделки) за счет Арендатора в разумный срок по согласованию с Арендодателем.
Для получения разрешения на производство работ, указанных в настоящем пункте, Арендатор подает

письменный запрос на производство улучшений, перепланировок, прокладок скрытых и открытых проводок, коммуникаций и ремонтных работ, с приложением документации по вышеуказанным работам, определенной Арендодателем на первом этапе согласования (в соответствии с техническим заданием и техническими условиями). Все изменения инженерных систем должны сопровождаться внесением изменений в исполнительную документацию за счет Арендатора. Согласование несложных работ по дооснащению отдельных инженерных систем в Помещении допускается на основании упрощенного эскизного проекта с достаточным описанием предполагаемых работ.

В случае проведения с согласия Арендодателя каких-либо работ, указанных в настоящем пункте, Стороны действуют в соответствии с порядком, согласованном в разделе 7 настоящего Договора аренды.

Стороны согласовали, что одновременно с передачей Арендодателю исполнительной и иной документации, разработанной Арендатором или за его счет в целях выполнения соответствующих работ, Арендатор без взимания платы передает Арендодателю право использовать указанную документацию для последующей эксплуатации Здания.

В случае если произведенные изменения Помещения повлекут за собой необходимость внесения изменений в регистрационные документы по Зданию (в том числе, в сведения ЕГРН), расходы по оформлению необходимых и достаточных документов для внесения изменений в ЕГРН несет Арендатор;

- 5.2.15** Обеспечить, при условии получения от Арендодателя предварительного письменного уведомления (за исключением экстренных ситуаций, не требующих извещения в связи с чрезвычайным характером, а также в связи с производством планово-предупредительных работ в отношении Коммуникаций, Здания, Помещения в соответствии с предварительно согласованным Сторонами планом производства планово-предупредительных работ), доступ Арендодателя к Помещению для обследования Арендодателем состояния Помещения, а также выполнения любых других обязанностей и реализации прав Арендодателя по настоящему Договору;
- 5.2.16** Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по настоящему Договору;
- 5.2.17** Если иное не предусмотрено настоящим Договором, вернуть Помещение Арендодателю по Акту возврата в соответствии с разделом 9 Договора;
- 5.2.18** Исполнять иные обязательства, закрепленные настоящим Договором.

5.3 Арендатор не вправе:

- 5.3.1** Без предварительного письменного согласия Арендодателя:
- заключать договоры субаренды Помещения либо их части;
 - уступать или передавать в залог права, вытекающие из настоящего Договора;
 - совершать какие-либо иные гражданско-правовые сделки с правами, вытекающими из настоящего Договора;
 - осуществлять реконструкцию Помещения, какие-либо перепланировки, переустройства, прокладку скрытых Коммуникаций, вносить изменения в имеющиеся в Здании (в том числе в Помещении или проходящих через Помещение) Коммуникации, изменять устройство энергохозяйства Здания;
 - устанавливать в Помещении какие-либо электрические приборы и какое-либо техническое оборудование, требующие стационарного подсоединения к техническим сетям Здания или стационарного прикрепления к конструктивным частям Здания.
- 5.3.2** Без письменного согласия Арендодателя оставлять имущество или оборудование на площади, не входящей в состав Помещения;
- 5.3.3** Осуществлять в Помещении любую деятельность, или осуществлять любое иное использование Помещения, не являющееся Разрешенным использованием. В частности, запрещено:
- совершать какие-либо действия, способные нанести вред Помещению и/или Зданию, привести к нарушению работы Коммуникаций Здания, а также представляют потенциальную опасность или могут причинить ущерб Арендодателю или третьим лицам;
 - использование Помещения с нарушением санитарно-гигиенических, эпидемиологических

нормативов, с превышением предельно допустимых концентраций по вредным веществам, нормативов по шуму, вибрациям, электромагнитному излучению, пожарной безопасности, природоохранного законодательства.

- 5.3.4** Сбрасывать в канализационные стоки какие-либо горюче-смазочные вещества, ядовитые или вредные отходы или вещества, могущие вызвать засор или являющиеся (или могущие стать) источником опасности или повреждения каких-либо стоков или дренажных систем Здания; размещать какие-либо отходы, мусор любого рода в иных местах, кроме мест, установленных для складирования (накопления) мусора, или указанных Арендодателем, сжигать какие-либо отходы либо мусор в Помещении.

6 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1 Арендодатель имеет право:

- 6.1.1** Требовать от Арендатора незамедлительного устранения всех нарушений Договора, допущенных Арендатором;
- 6.1.2** После предварительного письменного уведомления Арендатора (за исключением экстренных ситуаций, не требующих извещения в связи с чрезвычайным характером, а также в связи с производством планово-предупредительных работ в отношении Коммуникаций, Здания, Помещения в соответствии с предварительно согласованным Сторонами планом производства планово-предупредительных работ) в рабочее время (с 9.00 до 18.00) входить в Помещение в сопровождении представителя Арендатора с целью осмотра Помещения на предмет выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору; после письменного согласования с Арендатором сроков и объемов проведения ремонтных работ или производства изменений в каком-либо прилегающем помещении или элементе Здания входить в Помещение в сопровождении представителя Арендатора для проведения таких работ, при этом такие работы должны проводиться только в нерабочее время - с 19.00 до 8.00, если производство таких работ в указанное время допускается. Во всех случаях, не связанных с экстренными ситуациями, определенными Арендодателем, Арендодатель вправе входить в Помещение только после предоставления возможности Арендатору присутствовать в Помещении при таком посещении;
- 6.1.3** Периодически производить изменения в Здании (включая Места Общего Пользования), ограничивая Места Общего Пользования, таким образом, чтобы объем таких ограничений не оказывал существенного негативного влияния на работу Арендатора, а также не влиял на нормальное функционирование Арендатора и не создавал препятствия для доступа сотрудников и посетителей Арендатора в Здание и/или в Помещение; Арендатор соглашается, что в любое время в различных помещениях Здания могут проводиться отделочные работы (за исключением шумовых) для других арендаторов, и это не будет являться нарушением обязанностей Арендодателя по настоящему Договору. Проведение шумовых работ в различных помещениях Здания допускаются только в нерабочее время (с 19-00 до 08-00);
- 6.1.4** Требовать расторжения Договора в соответствии с положениями раздела 13 Договора;
- 6.1.5** Привлекать третьих лиц для надлежащей эксплуатации Здания;
- 6.1.6** Требовать от Арендатора неукоснительно соблюдать режим безопасности, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и Правила пользования зданием, в части не противоречащей условиям Договора;
- 6.1.7** При обнаружении подозрительных неопознанных предметов внутри и на территории Помещения сообщать в правоохранительные органы, без согласования с Арендатором;
- 6.1.8** Отказать Арендатору по своему усмотрению, направив Арендатору письменный мотивированный отказ с определением условий, при соблюдении которых будет получено разрешение (согласование) на:
- осуществление Арендатором какой-либо реконструкции Помещения, каких-либо улучшений, перепланировок, переустройства Помещения, ремонта, прокладки новых или внесения изменений в имеющиеся в Здании Коммуникации, устройства энергохозяйства Здания;
 - установку в Помещении какого-либо электрического и/или технического оборудования, требующего стационарного подсоединения к техническим сетям Здания или стационарного прикреплению к конструктивным частям Здания;

- предоставление Дополнительных услуг.
- 6.1.9 Контролировать ход проведения работ по реконструкции, изменениям Помещения и других работ, производимых Арендатором в Помещении, а также уведомлять Арендатора о необходимости устранения допущенных нарушений и несоответствий.
- 6.2 **Арендодатель обязан:**
- 6.2.1 Обеспечить беспрепятственный допуск (включая проход по отведенным для этого в соответствии проектной документацией дорогам и проходам) сотрудников и посетителей Арендатора в Здание и в Помещение;
- 6.2.2 Обеспечить надлежащее содержание Здания в объеме, приведенном в Приложении № 3 и достаточном для поддержания технических характеристик Здания в соответствии с Приложением № 2 к Договору;
- 6.2.3 Обеспечить поддержание технических характеристик Помещения, включая температурные, ресурсные и иные характеристики Помещения в соответствии с Приложением № 2 к Договору, а также обеспечить оказание Арендатору Коммунальных услуг, включая без ограничения:
 - подачу электроэнергии для освещения и электропитания офисного оборудования;
 - подачу тепловой энергии в отопительный период для поддержания температуры в Помещении;
 - подачу горячей и холодной воды в систему хозяйственно-питьевого водоснабжения;
 - вентиляцию и сезонное кондиционирование воздуха в нормальные рабочие часы с 8.00 до 19.00 с понедельника по пятницу;
 - использование холодильной мощности для фан-койлов;
- 6.2.4 Восстанавливать за свой счет и своими силами Помещение в случае его повреждения либо ухудшения вследствие действий и/или бездействия Арендодателя, либо привлеченных Арендодателем третьих лиц, а также устранять аварии и их последствия, которые происходят не по вине Арендатора, в согласованные с Арендатором сроки;
- 6.2.5 Оказывать Арендатору содействие, консультативную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования Помещения;
- 6.2.6 Своевременно направлять Арендатору счета на оплату в случаях, когда такое направление счета является обязательным условием по настоящему Договору для осуществления платежа Арендатором, а также иные письменные уведомления;
- 6.2.7 Производить за свой счет работы по обслуживанию Здания и входящих в него инженерных систем;
- 6.2.8 Поддерживать надлежащее функционирование инженерных систем;
- 6.2.9 Обеспечивать охрану Здания (по внешнему периметру Здания);

Арендодатель, исходя из оценки существующей ситуации, предпринимает все необходимые меры для обеспечения безопасности Здания. При этом обеспечивает нормальный режим его функционирования. Для осуществления функций охраны привлекает специализированное охранное предприятие. Перед проведением массовых мероприятий Арендодатель, при необходимости, заблаговременно информирует Арендатора о принимаемых ограничительных мерах.

Арендодатель в вопросах обеспечения безопасности тесно взаимодействует с государственными правоохранительными, контролирующими органами и МЧС. Организует и проводит инструктажи и тренировки по действиям персонала в условиях чрезвычайных ситуаций, контролирует исправное функционирование технических систем безопасности, установленных в Здании.

При этом, под обеспечением безопасности Здания в соответствии с настоящим Договором подразумевается охрана Здания.
- 6.2.10 Выделить место для временного накопления отходов (в целях организации Арендодателем сбора и вывоза отходов). Стороны договорились, что отходы, образованные в результате хозяйственной деятельности Арендатора, считаются переданными Арендатором в собственность Арендодателя с момента размещения их в соответствующих контейнерах, без оформления отдельных актов. Переход права собственности на отходы учтен при определении Арендной платы по Договору, никаких дополнительных платежей Стороны не производят. Арендодатель как собственник отходов вправе распоряжаться ими, и самостоятельно или с привлечением третьих лиц несет обязанность по осуществлению платы за негативное воздействие на окружающую среду;

6.2.11 Выполнять иные обязанности Арендодателя, установленные настоящим Договором.

7 ИЗМЕНЕНИЯ, УЛУЧШЕНИЯ, ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- 7.1. Арендатор обязан предоставлять Арендодателю для согласования и одобрения проектную документацию на любые изменения и улучшения Помещения, в том числе на любой ремонт, а также письменно согласовывать с Арендодателем перечень устанавливаемого в Помещении оборудования. Арендатор обязан производить изменения и улучшения Помещения, в том числе текущий ремонт и разработку проектной документации, в строгом соответствии с Правилами и за свой счет. После получения указанного согласия Арендодателя Арендатор обязуется за свой счет согласовать проектную документацию, а также любые изменения в ней, улучшения и любой ремонт с соответствующими Государственными Органами. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем Подрядчика Арендатора, а также предоставить Арендодателю нотариально заверенную копию свидетельства СРО о допуске к определенному виду или видам работ (если требуется в соответствии с нормами законодательства РФ), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства Подрядчика Арендатора и согласовать с Арендодателем доступ и часы работы Подрядчика Арендатора. В период проведения Арендатором любых строительно-монтажных работ размер Арендной Платы увеличивается и рассчитывается с учетом применения коэффициента 1,5%, если иное не будет согласовано сторонами дополнительно. Арендатор обязуется самостоятельно сдать результат изменений и улучшений соответствующим Государственным Органам. В случае, если действия и/или бездействия Арендатора привели к аварии в Здании или в Помещении, Арендодатель вправе по своему усмотрению устранить нанесенный ущерб своими силами за счет Арендатора либо обязать Арендатора самостоятельно устранить последствия аварии в соответствии с условиями настоящего договора. Текущий ремонт и обслуживание инженерных систем Помещения производится Арендодателем или лицом, назначенным Арендодателем, за счет Арендатора на основании отдельного договора.
- 7.2. Все отдельные улучшения, произведенные Арендатором в Помещении и указанные в согласованной с Арендодателем проектной документации, находятся в собственности Арендатора и при прекращении Договора аренды подлежат демонтажу и вывозу силами и средствами Арендатора не позднее даты прекращения договора аренды или в иной срок, согласованный с Арендодателем. Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный Помещению таким демонтажем. В случае невывоза Арендатором указанного имущества, Арендодатель имеет право вывезти имущество Арендатора без его последующего возврата Арендатору, за счет Арендатора.
- 7.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора аренды Арендатор обязан по требованию Арендодателя передать Неотделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, Арендодателю по Акту возврата Помещения, а также передать Арендодателю исполнительную и проектно-сметную документацию на Неотделимые улучшения и изменения, а также нотариально заверенные копии актов сдачи-приемки Работ соответствующим контрольным/надзорным органам по компетенции. Возмещение затрат Арендатора на Неотделимые Улучшения и изменения Помещения Арендодателем не производится.

8. СТРАХОВАНИЕ

- 8.1 Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения обязуется заключить **договор страхования ответственности Арендатора перед третьими лицами, включая Арендодателя, по обязательствам, возникающим из причинения вреда.**
- 8.2 В случае если Арендатор в течение Срока Аренды будет производить в Помещении текущий ремонт, какие бы то ни было отделочные работы, иные изменения и улучшения (в том числе Неотделимые Улучшения), то не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до начала производства соответствующих работ, указанных в настоящем пункте Договора Аренды, Арендатор обязуется заключить (обеспечить заключение Подрядчиками Арендатора) следующие договоры страхования:

а) договор страхования строительно-монтажных рисков;

б) договор страхования ответственности перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда при проведении строительно-монтажных работ в Здании и в Помещении.

- 8.3** Договор страхования, указанный в п. 8.1. настоящего Договора Аренды, должен быть заключен на весь Срок Аренды.
- 8.4** Договоры страхования, указанные в п. 8.2. настоящего Договора Аренды, должны быть заключены на весь период выполнения в Помещении текущего ремонта, каких бы то ни было отделочных работ, иных изменений и улучшений (в том числе Неотделимых Улучшений) в Помещении. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п. 8.2. настоящего Договора Аренды, в течение всего периода выполнения в Помещении текущего ремонта, каких бы то ни было отделочных работ, иных изменений и улучшений (в том числе Неотделимых Улучшений) в Помещении.
- 8.5** Арендатор обязан предоставить Арендодателю доказательства заключения и вступления в силу каждого договора страхования (в том числе копии заключенных договоров страхования, копии страховых полисов, копии документов, подтверждающих внесение Арендатором страховых взносов), указанного в настоящей статье 8 Договора Аренды, не позднее 5 (Пяти) дней с даты, когда такой договор должен был быть заключен. В случае непредставления Арендатором в установленный срок таких доказательств в отношении договоров страхования, указанных в п. 8.1. Договора Аренды, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей в течение 5 (Пяти) дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя. В случае непредставления Арендатором (Подрядчиком Арендатора) в установленный срок таких доказательств в отношении договоров страхования, указанных в п. 8.2. настоящего Договора Аренды, Арендодатель вправе приостановить осуществление Арендатором работ по производству в Помещении текущего ремонта, каких бы то ни было отделочных работ, иных изменений и улучшений (в том числе Неотделимых Улучшений). Разрешение возобновления производства работ в Помещении возможно только после устранения такого нарушения.
- 8.6** В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования, указанных в п. 8.1. настоящего Договора Аренды, ранее срока, указанного в настоящем Договоре Аренды, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей в течение 5 (Пяти) дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования, указанных в п. 8.2. настоящего Договора Аренды, ранее срока, указанного в настоящем Договоре Аренды, Арендодатель вправе приостановить осуществление Арендатором работ по производству в Помещении текущего ремонта, каких бы то ни было отделочных работ, иных изменений и улучшений (в том числе Неотделимых Улучшений). Разрешение возобновления производства работ в Помещении возможно только после устранения такого нарушения.
- 8.7** В случае если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя или третьего лица, причиненных Арендатором, либо в случае, если такие убытки не покрываются указанными в настоящей ст. 8 Договора Аренды договорами страхования, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (Десяти) дней с момента предъявления Арендатору письменного требования о возмещении суммы убытков с приложением счета и документов, подтверждающих указанные убытки.
- 8.8.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств, предусмотренных ст. 8 настоящего Договора Аренды, Арендодатель вправе самостоятельно заключить договоры страхования, указанные в п. 8.1. настоящего Договора Аренды. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю расходы, возникшие в связи с заключением вышеуказанных договоров страхования в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

9 ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ

- 9.1** Если иное не предусмотрено настоящим Договором Арендатор обязуется по истечении срока действия Договора либо в случае досрочного расторжения (прекращения) Договора возвратить Арендодателю Помещение по Акту возврата в нормальном состоянии, с учетом износа и неотделимых улучшений, исполнив перед этим свои обязанности, предусмотренные п. 9.2. Договора.
- 9.2** Арендатор обязан до истечения срока действия Договора или в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты досрочного расторжения (прекращения) настоящего Договора выполнить следующие действия (в совокупности):
- 9.2.1** демонтировать оборудование и иное имущество Арендатора, установленные Арендатором в Помещении, а также устранить повреждения Здания и/или Помещения, причиненные оборудованием или работами по его демонтажу;
- 9.2.2** освободить Помещение от движимого имущества, не принадлежащего Арендодателю.
- 9.2.3** предоставить нотариально-заверенные документы о принятии решения об изменении места нахождения Арендатора, выписку из ЕГРЮЛ, подтверждающую внесение таких изменений в реестр.
- 9.3** Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Арендатором обязанности по возврату Помещения, является Акт возврата, подписанный Сторонами.

10 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 10.2** В случае просрочки Арендатором сроков оплаты Арендной платы по Договору Арендодатель вправе начислить и потребовать от Арендатора уплаты штрафной неустойки в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной в срок суммы Арендной платы за каждый день просрочки. Расчет периода, за который Арендодатель вправе начислить и взыскать с Арендатора штрафную неустойку, включает первый день, когда по условиям Договора Арендатор должен был осуществить платеж или исполнить обязательство, и последний день, когда денежные средства были зачислены на корреспондентский счет банка Арендодателя. Арендатор обязуется оплатить Арендодателю указанную штрафную неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня выставления соответствующего счета Арендодателя.
- 10.3** В случае уклонения Арендатора от возврата Помещения Арендодателю он обязуется по требованию Арендодателя выплатить Арендную Плату за весь период просрочки возврата Помещения в соответствии с условиями по настоящему Договору и дополнительно выплатить по требованию Арендодателя штрафную неустойку в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от размера Арендной платы за календарный год.
- 10.4** Размер неустоек и штрафов, подлежащих оплате на основании настоящего Договора, рассчитывается в рублях. Начисление всех неустоек, предусмотренных настоящим Договором, производится со дня неисполнения обязательства/ненадлежащего исполнения (в зависимости от того, что применимо) выставления одной из Сторон требования об устранении нарушений условий Договора, допущенных другой Стороной. Все неустойки, предусмотренные настоящим Договором, уплачиваются на счет соответствующей Стороны в рублях в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора. Если иное не установлено Договором, неустойки должны быть уплачены в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления требования об их оплате.
- 10.5** В случае, если сотрудниками Арендатора или его посетителя нанесен ущерб Помещению/ Зданию, Арендатор полностью возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней после согласования Сторонами суммы такого ущерба в письменной форме и получения соответствующего счета Арендодателя. В случае несогласия Сторон по вопросу оценки ущерба в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента нанесения ущерба, ущерб должен быть оценен оценщиком, назначенным Арендодателем по письменному согласованию с Арендатором, для чего Арендодатель направляет Арендатору на выбор список из не менее 3 (Трех) оценщиков, а Арендатор не позднее следующего дня должен согласовать одного из оценщиков, предложенных Арендодателем.

При этом услуги оценщика оплачиваются Арендатором.

- 10.6** Арендатор самостоятельно урегулирует любой спор, связанный с предъявлением каких-либо требований со стороны работников и посетителей Арендатора или третьих лиц, которым по вине Арендатора будет нанесен ущерб в Здании в процессе доступа к нему или в связи с использованием Имущества.
- 10.7** Арендодатель самостоятельно урегулирует любой спор, связанный с предъявлением каких-либо требований со стороны работников и посетителей Арендодателя или третьих лиц, которым вследствие действий либо бездействия Арендодателя/привлеченных Арендодателем третьих лиц будет нанесен ущерб в Здании в процессе доступа к нему или в связи с использованием Имущества.
- 10.8** В случае если за несоблюдение Арендатором требований действующих норм и правил в отношении Помещения, контролирующими и надзорными органами будут наложены санкции на Арендодателя, Арендатор обязуется возместить соответствующие убытки Арендодателя в размере реального ущерба. В случае наложения на Арендатора соответствующих санкций за несоблюдение требований по эксплуатации Помещения Арендодателем, возникшие при этом убытки, возмещаются Арендодателем. Возмещение указанных в настоящем пункте убытков должно быть произведено не позднее 50 (Пятидесяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления с приложением подтверждающих и обосновывающих документов.
- 10.9** В случае не предоставления Арендатором в срок, установленный п. 13.6 Договора достаточных доказательств (выписка из ЕГРЮЛ, заверенная налоговым органом, копии решения учредителей (единственного участника), копия устава и/или изменений к уставу) об изменении места нахождения, Арендатор обязан оплатить Арендодателю штраф в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей в срок не позднее 2 рабочих дней с даты соответствующего требования Арендодателя. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке удержать указанный штраф при расчетах с Арендатором по Договору.
- 10.10** В случае если Арендатор в нарушение положений настоящего Договора Аренды изменяет профиль Деятельности, указанный в Приложении 6 к настоящему Договору Аренды, без получения согласия Арендодателя, то Арендодатель вправе получить с Арендатора штраф в размере 5% (Пяти процентов) от Арендной Платы за текущий год аренды. Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в течение 5 (Пяти) дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя. Выплата штрафа не освобождает Арендатора от обязательства согласовать такие изменения с Арендодателем, а до получения соответствующего согласования устранить допущенные нарушения.
- 10.11** В случае если Арендатор допускает систематические нарушения Правил аренды, Арендодатель имеет право взыскать штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. При нарушении какого-либо положения Правил Арендодатель в течение одного месяца с даты нарушения письменно уведомляет Арендатора о таком нарушении. Систематическое нарушение означает два и более раза нарушение Арендатором одинаковых положений Правил, которые были зафиксированы в письменном виде Арендодателем с уведомлением Арендатора.
- 10.12** Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки, а также по искам, предъявляемым Арендатором к Арендодателю или любым третьим лицам, в связи с:
- предоставлением любых телекоммуникационных услуг;
 - любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на автостоянке;
 - любой упущенной выгодой или иными косвенными убытками Арендатора;
- 10.13** Если иное не предусмотрено настоящим Договором, уплата штрафных санкций и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

11 ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

- 11.1** Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за косвенные убытки или причинение беспокойства Арендатору в ходе выполнения Арендодателем ремонта, отделки, изменений,

переделки и других работ, которые Арендодатель (или уполномоченное им лицо) производит в Здании, вне зависимости от того, являются ли такие работы капитальным ремонтом или нет, а также за какие-либо убытки или ущерб, или вмешательство, или беспокойство, причиненные Арендатору какими-либо муниципальными коммунальными службами (или их подрядчиками) в результате осуществления ремонта, благоустройства, дополнений, изменений или иных видов работ в отношении Коммуникаций, которые могут влиять на Здание.

- 11.2** Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за непредоставление Коммунальных услуг муниципальными поставщиками Коммунальных услуг, а также в тех случаях, когда это явилось результатом аварий или устранения их последствий, либо ремонтных или иных осуществляемых с предварительным согласованием с Арендатором работ в Здании, или произошло в результате действия или бездействия каких-либо третьих лиц. При этом во всех указанных случаях Арендодатель обязуется предпринимать необходимые меры для возобновления Коммунальных услуг.

12 НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

- 12.1** Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами Непреодолимой Силы, возникшими после заключения настоящего Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких Обстоятельств Непреодолимой Силы, и только на период существования Обстоятельств Непреодолимой Силы.
- 12.2** Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, обязана в течение 15 (пятнадцати) дней после наступления этих обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде с приложением документа, выданного Торгово-промышленной палатой РФ или иного компетентного органа или организации, подтверждающего наличие такого обстоятельства непреодолимой силы. Сторона лишается права ссылаться на Обстоятельства Непреодолимой Силы в случае, если она не уведомит другую сторону о таких Обстоятельствах Непреодолимой Силы в указанный в настоящей статье срок.

13 ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 13.1** Настоящий Договор может быть изменен (дополнен) по соглашению Сторон путем заключения дополнительного соглашения, подписываемого уполномоченными представителями обеих Сторон.
- 13.2** Настоящий Договор Аренды может быть расторгнут Арендодателем в порядке, предусмотренном п. 13.3 настоящего Договора Аренды в следующих случаях:
- если Арендатор не производит уплату Арендной Платы, предусмотренную настоящим Договором Аренды, в течение 7 (Семи) и более дней с момента, когда такой платеж должен был быть произведен;
 - если Арендатор систематически задерживает осуществление каких бы то ни было иных платежей, осуществление которых предусмотрено настоящим Договором Аренды. В контексте настоящего Договора Аренды термин «систематически задерживает» означает произошедшие в течение годового периода два и более случая, когда осуществление платежа было произведено на 7 (Семь) и более календарных дней позже даты, когда такой платеж должен был быть произведен в соответствии с настоящим Договором Аренды;
 - если Арендатор осуществляет работы по производству в Помещении текущего ремонта, каких бы то ни было отделочных работ, иных изменений и улучшений (в том числе Неотделимых Улучшений, переоборудование или перепланировку Помещений) с нарушением порядка, установленного Договором Аренды;
 - если Арендатор без получения предварительного письменного согласия Арендодателя вносит изменения в профиль Деятельности, установленный Приложением 6 к настоящему Договору Аренды;
 - если Арендатор пользуется Помещением не в соответствии с условиями настоящего Договора

Аренды или назначением Помещения;

- если Арендатор не исполняет или ненадлежащим образом исполняет какую-либо обязанность, установленную статьей 8 настоящего Договора Аренды;
- если Арендатор систематически нарушает иные обязательства, содержащиеся в настоящем Договоре Аренды. В контексте настоящего Договора Аренды термин «систематические нарушения» означает произошедшие в течение годового периода два раза и более нарушения какого-либо обязательства Арендатора или произошедшее в течение годового периода однократное нарушение двух любых обязательств Арендатора;
- если Арендатор осуществил передачу прав по Договору аренды или передал права пользования Помещением субарендатору, передачу прав или иное обременение Помещения или их части, письменно не согласовав с Арендодателем;
- Арендатор не соответствует критериям лица, участвующего в реализации проекта в соответствии с требованиями закона «Об инновационном центре «Сколково» №244-ФЗ.

13.3 Для целей настоящего Договора Аренды Сторонами устанавливается следующий порядок его досрочного расторжения Арендодателем:

13.3.1 В случае возникновения какого-либо из оснований для расторжения настоящего Договора Аренды, установленных п. 13.2 настоящего Договора Аренды, Арендодатель направляет Арендатору письменное предупреждение. В таком письменном предупреждении должно быть указано на необходимость исполнения обязательства Арендатором в течение 5 (Пяти) дней с даты получения такого предупреждения.

13.3.2 В случае неисполнения обязательства Арендатором в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предупреждения, направленного в соответствии с п. 13.3.1 настоящего Договора Аренды, Арендодатель направляет Арендатору уведомление об отказе от исполнения Договора Аренды (расторжении Договора Аренды). Договор Аренды считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) дней с даты получения Арендатором такого уведомления.

13.4 Стороны особо оговорили, что вне зависимости от иных способов расторжения (прекращения) настоящего Договора Аренды, Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора Аренды (расторгнуть договор) путем направления Арендатору уведомления об отказе от исполнения в случае, если задолженность по уплате Арендной Платы составляет размер, превышающий сумму Обеспечительного платежа, находящегося у Арендодателя, а так же в случае, если Арендатор имеет признаки банкротства, как они установлены действующим законодательством. Обязательства Сторон по настоящему договору прекращают свое действие (договор расторгается) в день получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от исполнения настоящего Договора Аренды.

13.5 В случаях досрочного расторжения настоящего Договора Аренды по основаниям, указанным в подпунктах 13.2 настоящего Договора Аренды, а также по иным обстоятельствам неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим Договором Аренды, Обеспечительный Платеж и Арендная Плата, уплаченные Арендатором Арендодателю на дату расторжения Договора Аренды, Арендатору не возвращаются.

13.6 Во всех случаях прекращения договора (включая случаи одностороннего отказа), Арендатор обязан не позднее дня передачи Помещения внести изменения в учредительные документы и единый государственный реестр юридических лиц об изменении своего места нахождения (если Арендатор использовал Помещения в качестве своего места нахождения) и предоставить в тот же срок Арендодателю необходимые и достаточные документы, подтверждающие исполнение данной обязанности.

13.7 Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке с

уведомлением Арендатора о досрочном расторжении Договора за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты расторжения.

13.8 Настоящий Договор может быть расторгнут (прекращен) по соглашению Сторон либо по иным основаниям, предусмотренным Договором и законодательством Российской Федерации.

13.9 Расторжение или иное прекращение настоящего Договора прекращает обязательства Сторон на будущее время, но не прекращает обязательств Сторон, возникших до прекращения Договора и после такого прекращения, но в связи арендой Помещения в течение фактического срока действия Договора, а также обязательств Сторон, возникающих в связи с таким прекращением. Обязательства Арендатора считаются полностью исполненными и прекращенными только после возврата Помещения в надлежащем состоянии согласно разделу 9 настоящего Договора и осуществления всех платежей, предусмотренных настоящим Договором, включая в том числе оплату Арендной платы, выплату штрафных санкций, компенсации расходов Арендодателя и иных сумм, предусмотренных настоящим Договором.

14 УВЕДОМЛЕНИЯ

14.1 Любое уведомление, требование или другое юридически значимое сообщение (далее – «Уведомление»), направляемое какой-либо Стороной по Договору или в связи с ним, должно быть оформлено в письменном виде, подписано уполномоченным представителем Стороны, которая направляет такое Уведомление и доставлено по адресам Сторон, указанным в Договоре. При этом каждая из Сторон несет риск последствий неполучения Уведомлений, доставленных по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Уведомления, доставленные по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц, считаются полученными Стороной, даже если она не находится по указанному адресу.

14.2 Уведомление считается доставленным адресату:

- по истечении 10 (Десяти) дней с даты передачи Уведомления организации почтовой связи (оператору почтовой связи либо организации, оказывающей услуги по курьерской доставке корреспонденции);
- в дату доставки нарочным (курьером) другой Стороны, что подтверждается соответствующей отметкой на копии такого Уведомления;

14.3 Уведомление считается доставленным независимо от наличия у лица, фактически принявшего корреспонденцию от имени адресата, документального подтверждения соответствующих полномочий; такое лицо считается имеющим полномочия на принятие корреспонденции в силу обстановки.

14.4 Датой доставки Уведомления в случае доставки Уведомления после 18.00 в рабочий день или в нерабочий день, считается 9.00 следующего рабочего дня.

14.5 В случае изменения реквизитов Сторон, указанных в Договоре, соответствующая Сторона Договора в течение 3 (Трех) календарных дней с момента изменения, направляет другой Стороне уведомление об изменении своих реквизитов. Дополнительное соглашение в данном случае не заключается. Риски, связанные с не уведомлением или несвоевременным уведомлением об изменении своих реквизитов, несет Сторона, на которой лежит соответствующая обязанность.

15 ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

15.1 Настоящий Договор регулируется законодательством Российской Федерации.

15.2 В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с настоящим Договором, уполномоченные представители Сторон должны встретиться в течение 7 (Семи) дней с даты письменного запроса одной из Сторон к другой Стороне, для разрешения спора без обращения в суд.

15.3 Если какой-либо спор не разрешен в соответствии с пунктом 15.2 настоящего Договора в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты такого письменного запроса, то любой спор или разногласие, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, или вопросы в связи с нарушением, расторжением или недействительностью настоящего Договора подлежат окончательному разрешению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае неполучения ответа или не удовлетворения претензии (требования) в указанный срок, досудебный порядок рассмотрения споров считается соблюденным.

16 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 16.1** Если специально не оговорено иное, во всех случаях, когда для осуществления какого-либо действия одной Стороны требуется согласие другой Стороны настоящего Договора, то другая Сторона не вправе задержать предоставление или не предоставить такое согласие или мотивированный отказ.
- 16.2** При толковании настоящего Договора необходимо принимать во внимание, что:
- 16.2.1** любое обязательство какой-либо Стороны не совершать какого-либо действия включает обязательство не допускать совершения этого действия;
- 16.2.2** в случае если требуется получение одобрения или согласия Арендодателя, то они считаются действительными только в случае, если они даны в письменной форме;
- 16.2.3** ссылки на действия Арендатора или нарушение обязательств Арендатором включают действия (или бездействие) или нарушение обязательств или недобросовестное исполнение обязательств арендатором;
- 16.2.4** под днями подразумеваются календарные дни;
- 16.2.5** под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;
- 16.2.6** слова «в том числе», «включая» и «включающий» рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
- 16.2.7** заголовки статей и Приложений настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
- 16.2.8** ссылки на «расходы» включают любые убытки, ущерб и надлежащим образом понесенные расходы и затраты, но не включают упущенную выгоду;
- 16.2.9** указание на любое право Арендодателя на доступ или вход в Здание/Помещение распространяется на всех уполномоченных Арендодателем лиц.
- 16.3** Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона выполняет возложенные на нее обязанности за свой счет.
- 16.4** Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или неприменимым по любой причине решением суда или иным образом, то эта недействительность, незаконность или неприменимость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора.
- 16.5** Отсутствие заявления какой-либо Стороны о каком-либо нарушении обязательств сразу же после возникновения такого нарушения или задержка этой Стороны при принятии каких-либо действий в этой связи не будут считаться отказом этой Стороны от своих прав в связи с нарушением обязательств другой Стороны по настоящему Договору, либо отказом от прав в будущем, но у пострадавшей Стороны будет право заявить о любом нарушении обязательств в любое время и предпринять любые законные либо предусмотренные настоящим Договором действия. Принятие Арендодателем платежей Арендной Платы или других платежей по настоящему Договору, независимо от того, известно ли было Арендодателю о каком-либо нарушении Арендатором обязательств по настоящему Договору, не должно рассматриваться как отказ Арендодателя от прав, предоставленных ему в связи с нарушением Арендатором обязательств по настоящему Договору.
- 16.6** Признание любого из положений, содержащихся в настоящем Договоре Аренды, недействительным, никоим образом не затрагивает и не влияет на действительность остальных положений настоящего Договора Аренды и любого другого их применения. В случае признания любого положения недействительным в настоящий Договор Аренды вносится в письменном виде поправка, которая предусматривает замену такого положения соответствующим законодательству положением, приемлемым для Сторон.
- 16.7** Настоящий Договор подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 16.8** Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 – поэтажный план помещения;
Приложение № 2 – Описание Помещения;
Приложение № 3 – Обязательства по содержанию и эксплуатации Здания;
Приложение № 4 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности;

Приложение № 5 – Акт приема-передачи Помещения.
Приложение № 6 - Профиль деятельности

17 АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Алмира»

Адрес (место нахождения): 121205 г. Москва,
территория инновационного центра «Сколково»,
ул. Нобеля, д. 1, пом. II, ком. 14

ОГРН 1127746578190

ИНН 7727784417, КПП 773101001

р/с 40702810700010203502

в МОСКОВСКОМ ФИЛИАЛЕ ПАО "МЕТКОМБАНК"

г. Москва

к/с 30101810945250000200,

БИК 044525200

Арендатор:

ООО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР
ОБРАЗОВАНИЯ И СОЦИАЛЬНО-
ГУМАНИТАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»

Адрес (место нахождения): 109202, г. Москва ул.

Басовская д.16, стр. 1

ОГРН 1167746094383

ИНН 7721429110, КПП 772101001

р/с 40702810202430000813

АО "АЛЬФА-БАНК" г. Москвы, 107078, г. Москва,

ул. Каланчевская, д. 27

к/с 30101810200000000593

БИК 044525593

ПОДПИСИ СТОРОН

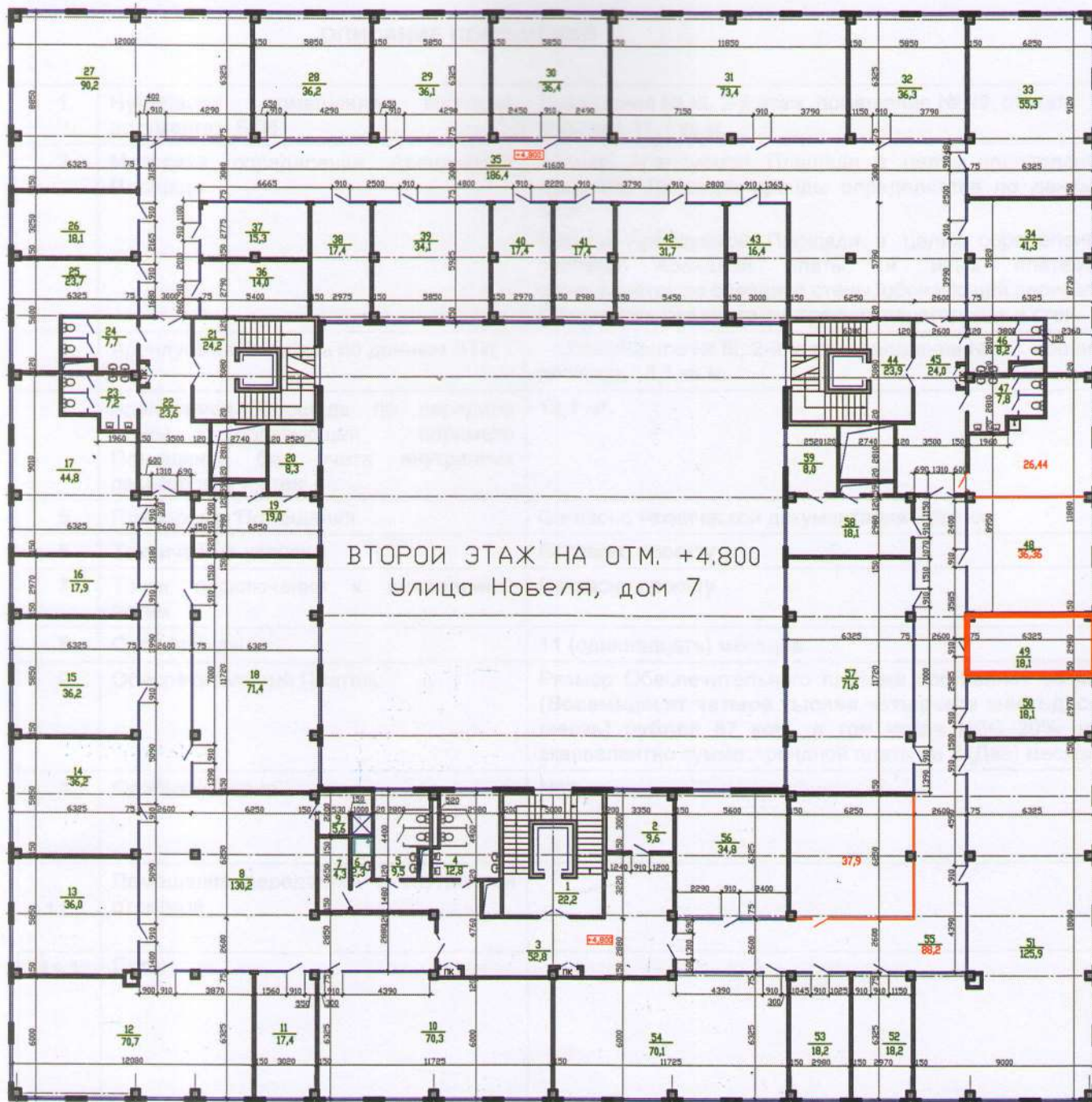
От имени Арендодателя:


_____/А.С. Моргачев/
м.п.

От имени Арендатора:


_____/А.Л. Гринин/

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ



ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодателя:

М.П.



/А.С. Моргачев/

От имени Арендатора:

М.П.



/А.Л. Гринин /

Приложение №2
к договору аренды нежилого помещения №187/7/2025
от 01.04.2025 г. между ООО «Алмира» и ООО
«МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ОБРАЗОВАНИЯ И
СОЦИАЛЬНО-ГУМАНИТАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»

ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1.	Нумерация помещения согласно документам БТИ	Помещение № III, 2-й этаж, помещение № 49, общая площадь 18,1 кв.м.
2.	Методика определения Арендуемой Площади	Размер Арендуемой Площади в целях определения предмета Договора аренды определяется по данным БТИ. Размер Арендуемой Площади в целях определения размера Арендной платы, и иных платежей определяется по середине стены, образующей периметр Помещения без учета внутренних перегородок и стен.
3.	Арендуемая Площадь по данным БТИ	Помещение № III, 2-й этаж, помещение № 49, общая площадь 18,1 кв.м.
4.	Арендуемая Площадь по середине стены, образующей периметр Помещения без учета внутренних перегородок и стен	18,1 м².
5.	Планировка Помещения	Согласно технической документации Здания
6.	Технические условия	Согласно проекту
7.	Точки подключения к инженерным сетям	Согласно проекту
8.	Срок Аренды	11 (одиннадцать) месяцев
9.	Обеспечительный Платеж	Размер Обеспечительного платежа составляет 84 466 (Восемьдесят четыре тысячи четыреста шестьдесят шесть) рублей 67 коп. , в том числе НДС 20%, что эквивалентно сумме Арендной платы за 2 (Два) месяца.
10.	Особые условия	Нет
11.	Помещение передается с внутренней отделкой	
11.1	Полы:	

11.2	Перегородки:	
11.3.	Потолки:	
11.4.	В Здании и на площади Помещения осуществлена разводка следующих Коммуникаций: Вентиляция, Кондиционирование Электроснабжение Система электроснабжения выполняется от существующей в здании сети. Система проводов и оборудования – европейского качества. Система электроснабжения заземлена. Напряжение 220 Вольт. Пожарная безопасность – Здание оборудовано системами пожарной сигнализации, оповещения, и пожаротушения в соответствии с требованиями Правил пожарной безопасности (ППБ) Система отопления Здания – радиаторы, температурный режим регулируется при помощи терморегуляторов, установленных на приборах отопления. Водоснабжение в Здании – предусмотрены следующие системы: хозяйственное водоснабжение, горячее и холодное водоснабжение.	

1. ПРАВИЛА АРЕНДЫ ДЛЯ АРЕНДАТОРА

1. 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 возможностью причинения вреда здоровью людей. Арендодатель не несет ответственности за нарушение Арендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения, в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.
2. В случае взыскания контролирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, возместить Арендодателю понесенные расходы в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя с приложением документов, подтверждающих наложение указанных санкций.
3. Нести полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своего персонала, находящееся в Помещении, а также за безопасность своего персонала и посетителей.
4. Поддерживать прилегающие к Помещению территории в надлежащем виде; размещать, складывать любой мусор, отходы, макулатуру и другие виды отходов (далее именуются «отходы») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в Помещение, а также в иных местах за пределами Помещения, включая тротуары, проходы и дворы; предупреждать и не допускать образования запахов любого рода, исходящих из Помещения.

5. В срок, указанный Арендодателем, за счет собственных средств устранять повреждения, причиненные Помещению в процессе его использования, а также возникшие в результате аварий, произошедших по вине Арендатора.
 6. Арендатор не имеет права вносить в Помещение, и хранить, включая временное размещение, в Помещении предметы и вещества, а также совершать действия, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда и пребывания в Помещении, в том числе: вносить и хранить взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко- и радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые; перегружать электрические и иные сети. Арендатор также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своего персонала и/или привлеченных Арендатором для выполнения работ третьих лиц, если иное не будет согласовано с Арендодателем в связи со спецификой Деятельности Арендатора.
 7. Согласовать с Арендодателем выделение мощностей Арендатору, в т. ч. подписать соответствующий Акт разграничения ответственности. За свой счет установить оборудование, необходимое для защиты и учета электроэнергии, указанное в Акте разграничения ответственности. Не устанавливать оборудование, эксплуатация которого приведет к превышению мощности, установленной Арендатору, в т. ч. в соответствии с Актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. Не производить никаких работ с приборами учета потребления коммунальных ресурсов, автоматов защиты, за исключением работ по техническому обслуживанию указанных приборов, которые должны проводиться специализированными организациями, в присутствии уполномоченного лица от Арендодателя.
 8. Нести ответственность перед контролирующими органами за санитарное состояние Помещения.
 9. Не производить неотделимых улучшений арендуемого Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя.
 10. Не сдавать арендуемое Помещение, как в целом, так и частично, в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя.
 11. Не осуществлять без предварительного письменного согласия Арендодателя другие действия, влекущие какое-либо обременение Помещения и/или прав Арендодателя по Договору, в том числе не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, не предоставлять арендуемое Помещение в безвозмездное пользование.
 12. По окончании срока аренды по Договору вернуть Арендодателю Помещение по акту приема-передачи в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа.
 13. Не размещать в Помещении игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное игорное оборудование, а также не вести игорную деятельность с использованием Помещения иным образом.
 14. Не производить ремонт, реконструкцию, перепланировку, переоборудование Помещения, изменение функционального назначения или установку нового технологического оборудования без разработки в установленном порядке соответствующего проекта/схемы (при необходимости разработки указанных проектов/схем), а также без предварительного письменного согласования с Арендодателем, отделом пожарной безопасности, главным инженером Арендодателя, а также всеми компетентными организациями, согласование с которыми необходимо в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.
- При этом должны применяться нормативные документы в соответствии с назначением этих зданий и помещений, а также не должно допускаться снижение пределов огнестойкости строительных конструкций и ухудшение условий безопасной эвакуации людей, ограничение доступа к огнетушителям, пожарным кранам или уменьшаться зона действия автоматических систем противопожарной защиты.
15. Не допускать загромождения, даже временного, эвакуационных путей и выходов (проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери и эвакуационные люки, пр.) различными материалами, товарами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также устанавливать решетки, закрывать двери эвакуационных выходов на ключ.
 16. При проведении разгрузки товаров и имущества обеспечить расстановку транспортных средств с учетом свободного проезда и подъезда пожарной техники к наружным пожарным лестницам и пожарным гидрантам.
 17. Неукоснительно соблюдать правила противопожарной безопасности, и в зависимости от характера нарушений, и их последствий, нести ответственность в соответствии с трудовым, административным,

уголовным и гражданским законодательством Российской Федерации, а в отдельных случаях подвергаться штрафным санкциям.

18. Своевременно выполнять требования и предписания органов противопожарной безопасности и Арендодателя в части устранения нарушений правил противопожарной безопасности.

19. Оснастить за свой счет Помещение первичными средствами пожаротушения.

20. Соблюдать правила, установленные Инструкцией о мерах пожарной безопасности в помещениях организаций-арендаторов на объектах Арендодателя, утвержденной Арендодателем, и нести ответственность за ее нарушение.

21. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещения и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее 7 (семи) календарных дней с даты подписания Договора Аренды.

22. При пользовании Помещением не создавать неудобств и помех для других арендаторов, и пользователей помещений в Здании.

23. Нести полную ответственность перед Арендодателем и третьими лицами за ущерб, возникший в результате деятельности Арендатора.

24. В течение трех календарных дней с даты подписания Договора назначить ответственного за исполнение Арендатором Договора Аренды и письменно сообщить об этом Арендодателю с указанием контактного телефона ответственного лица. Полномочия представителя Арендатора должны быть оформлены доверенностью.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:

м.п.



/А.С. Моргачев/

От имени Арендатора:



/А.Л. Гринин /

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО СОДЕРЖАНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ

Арендодатель обязан обеспечить надлежащее содержание и эксплуатацию здания, включая:

- организацию технического обслуживания, осуществление профилактики, общедомовых инженерных систем и оборудования, коммуникаций, оконечных устройств и арматуры;
- круглосуточный контроль, обеспечивающий своевременное выявление и немедленное оперативное устранение возникших аварий, неполадок;
- обслуживание центральных автоматических систем пожарной сигнализации, водяного пожаротушения, оповещения и управления эвакуацией;
- обслуживание лифтов, обеспечение круглосуточного функционирования 3-х пассажирских лифтов и подъемной платформы для инвалидов;
- питание лифтов, а также системы пожаротушения, дымоудаления, аварийного освещения, контроля доступа и видеонаблюдения Здания обслуживаются по 1 (первой) категории электрического питания. Все прочие системы – по 2-ой категории;
- комплексную уборку Мест общего пользования на регулярной основе;
- мытье наружного остекления дважды в год;
- комплексную уборку прилегающей к Зданию территории;
- осуществление складирования (накопления) отходов и обеспечение их вывоза (при этом право собственности на отходы принадлежит Арендодателю с момента образования отходов);
- осуществление необходимых мероприятий по дезинсекции и дератизации.

Детализация Услуг по эксплуатации:

1. Техническая эксплуатация, обслуживание и содержание

1.1. Капитальный ремонт и содержание:

- a. Фундамента, крыши, внешних стен и несущих конструкций Здания;
- b. Коммуникаций, приборов и оборудования Здания, за содержание которых не несут ответственность какие-либо арендаторы Здания;
- c. Мест для разгрузки транспорта;
- d. Мест общего пользования;
- f. Покровов и сооружений на прилегающей к Зданию территории.

2. Содержание Мест Общего Пользования и прилегающей к Зданию территории;

- 2.1. Поддерживающая и комплексная уборка Мест общего пользования, прилегающей территории;
- 2.2. Уход за газоном и декоративными посадками на прилегающей территории;
- 2.3. Осуществление складирования (накопления) и вывоза твердых бытовых отходов из Здания;
- 2.4. Уборка снега и наледи с вывозом по мере необходимости (в зависимости от погодных условий) с прилегающей территории;
- 2.5. Организация и проведение дезинфекционных мероприятий в соответствии с требованиями санитарных правил;
- 2.6. Обеспечение наличия санитарно-гигиенических средств в санузлах, расположенных в Местах общего пользования;
- 2.7. Техническая эксплуатация и обслуживание общедомовых инженерных систем Здания, включая системы отопления, вентиляции, кондиционирования, электроснабжения и освещения, системы холодного/горячего водоснабжения и канализации (ливневой и бытовой), структурированной кабельной сети без активного оборудования, лифтового оборудования, проведение измерений, испытаний и проверок электрических аппаратов, вторичных цепей и электропроводок в соответствии с ПУЭ и ПТЭЭП, обслуживание наружного освещения, дезинфекция систем вентиляции и кондиционирования, обслуживание холодильных машин, обслуживание систем противопожарной безопасности и охраны, вывоз и утилизация люминесцентных ламп, обслуживание других общедомовых инженерных систем, оборудования, приборов блоков и агрегатов в рамках эксплуатационной ответственности Арендодателя;
- 2.8. Обеспечение наличия расходных материалов, запасных частей, инструментов и приспособлений, необходимые для обслуживания Здания, аварийного запаса, спецодежды и средств защиты.
- 2.9. Обеспечение контрольно-пропускного режима в Здании, обеспечение общественного порядка в Местах общего пользования, обеспечение охраны периметра Здания и территории;

2.10. Обеспечение температуры в Здании в соответствии с санитарными нормами (но не менее 20 градусов Цельсия).

2.11. Обеспечение подачи электроэнергии, водоснабжения/канализации и теплоснабжения в Здание;

2.12. Организацию и проведение капитального ремонта Здания, инженерных систем и сооружений на прилегающей к Зданию территории;

2.13. Организация складирования, временного накопления, вывоза и утилизации отходов, образующихся в Здании и в Помещении.

2.14. Организация работ по периодической замене и обслуживанию грязезащитных ковровых покрытий на входе в Здание и в Помещение;

2.15. Организация разработки и согласования необходимой разрешительной и отчетной документации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия, охраны окружающей среды и экологической безопасности.

2.16. Мытье наружного остекления и фасадов, дважды в год.

2.17. Осуществление всех иных действий по эксплуатации, обслуживанию, содержанию и управлению Зданием, которые Арендодатель исключительно по своему собственному усмотрению разумно считает необходимыми осуществить в Здании для целей улучшения эксплуатации, содержания, охраны и управления Зданием.

3. Управление и администрирование

3.1. Организация и осуществление связи с арендаторами Здания, контроль за соблюдением условий и положений договоров аренды;

3.2. Заключение договоров на предоставление коммунальных услуг, других договоров для предоставления услуг в Здании;

3.3. Администрирование Действий по Управлению, выбор поставщиков товаров и услуг, планирование, организация и проведение всех работ, необходимых для обслуживания Коммуникаций и Здания, юридического сопровождения в рамках настоящего пункта;

3.4. Взаимодействие с контролирующими органами и органами надзора, организация и контроль исполнения их предписаний.

4. Ресепшн

4.1. Организация службы ресепшн во входном фойе Здания с 9:00 до 18:00 ежедневно в рабочие дни, включая приём и регистрацию корреспонденции, регулирование взаимоотношений с охраной, прием заявок на обслуживание в рамках Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:

м.п.



/А.С. Моргачев/

От имени Арендатора:



/А.Л. Гринин /

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

Москва

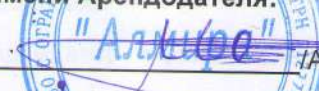
«01» апреля 2025 года

ООО «Алмира» (Арендодатель), в лице Генерального директора Моргачева Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ОБРАЗОВАНИЯ И СОЦИАЛЬНО-ГУМАНИТАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ» (Арендатор) в лице Генерального директора Гринина Антона Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о разграничении эксплуатационной ответственности по инженерным системам и строительным конструкциям Здания (Помещения) о нижеследующем:

№ п/п	Наименование зоны ответственности	Эксплуатационная ответственность Арендодателя	Эксплуатационная ответственность Арендатора
1	Электрохозяйство	В полном объеме электрохозяйство Помещения, включая исправность осветительных приборов, розеточных групп и замену ламп.	Сохранность элементов систем (розетки, светильники, электрощиты), смонтированных в Помещении.
2	Водопровод	Все транзитные, магистральные сети, проходящие по территории Помещения, а также трубопроводы и исправность сантехприборов в арендуемых Помещениях.	Сохранность элементов системы (сантехприборы, запорная арматура и т.д.), смонтированных в Помещении.
3	Отопление	Все транзитные, магистральные сети, проходящие по территории Помещения, а также трубопроводы и исправность сантехприборов в арендуемых Помещениях.	Сохранность элементов системы (приборы отопления, запорная арматура, терморегуляторы), смонтированных в Помещениях.
4	Канализация	Все транзитные, магистральные сети, проходящие по территории Помещения, а также исправность сантехприборов и местных трубопроводов.	Сохранность элементов системы (сантехприборы, запорная арматура, узлы регулирования и т.д.), смонтированных в Помещениях.
5	Система вентиляции и кондиционирования	Вся система в целом.	Сохранность элементов системы, смонтированных в помещении (воздухозаборные решетки, шиберы, пульта управления фанкойлами и кондиционерами).
6	Строительная часть	Помещение в полном объеме, включая стены, двери, окна, потолки и напольные покрытия.	Сохранность фурнитуры окон и дверей в Помещении.
7	Системы пожарной сигнализации и оповещения	Система в целом.	Сохранность элементов систем (датчики и динамики), смонтированных в Помещении. Доступность пожарных щитов (пожарный кран, пожарный рукав, огнетушители).
8	Организационные мероприятия	В соответствии с планом ППР на объект в целом.	Приказы о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность и электрохозяйство

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:

 /А.С. Моргачев/
м.п.



От имени Арендатора:

 /А.Л. Гринин/
м.п.



АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

01 апреля 2025г.

Общество с ограниченной ответственностью «Алмира», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Моргачева Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ОБРАЗОВАНИЯ И СОЦИАЛЬНО-ГУМАНИТАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Гринина Антона Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Помещение 49 на 2 этаже площадью 18,1 квадратных метров, расположенное в нежилом здании по адресу: г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Нобеля, д. 7 (далее - «Помещение»), с даты подписания настоящего Акта находится у Арендатора на праве аренды на основании и во исполнение Договора аренды нежилого помещения № 187/7/2025 от 01.04.2025 года.
2. Состояние Помещения удовлетворительное и соответствует всем предъявляемым Арендатором требованиям. Помещение соответствует санитарным и техническим требованиям и пригодно для использования в соответствии с согласованным Сторонами профилем деятельности.

3. Помещение передается с внутренней отделкой

3.1. Полы: ковролин

3.2. Перегородки: гипсокартон

3.3. Потолки: навесные панели, армстронг

3.4. В Здании и на площади Помещения осуществлена разводка следующих Коммуникаций:

Вентиляция, Кондиционирование

Электроснабжение

Система электроснабжения выполняется от существующей в здании сети. Система проводов и оборудования – европейского качества. Система электроснабжения заземлена. Напряжение 220 Вольт.

Пожарная безопасность – Здание оборудовано системами пожарной сигнализации, оповещения, и пожаротушения в соответствии с требованиями Правил пожарной безопасности (ППБ)

Система отопления Здания – радиаторы, температурный режим регулируется при помощи терморегуляторов, установленных на приборах отопления.

Водоснабжение в Здании – предусмотрены следующие системы: горячее и холодное водоснабжение.

4. Арендатор не имеет претензий к состоянию Помещения.

**Опись установленных инженерных систем и оборудования
на момент передачи помещения**

Помещение 49

Установленная система в помещении	Тип, марка	Количество, шт.	Состояние (эстетическое и работоспособность)	Примеч.
Автоматическая пожарная сигнализация	Адресно-аналоговая система Болид, извещатели пожарные дымовые ДИП34А	2	Удовлетворительно, работоспособно.	
	Извещатели ручные адресные ИПР513-3А	-	Удовлетворительно, работоспособно.	
Система оповещения и управления эвакуацией	Система речевого оповещения и управления эвакуацией 3 типа, Roxton, настенные громкоговорители WP-06T	1	Удовлетворительно, работоспособно.	
	Световые оповещатели КОП-25 с надписью «ВЫХОД»	-	Удовлетворительно, работоспособно.	
Система контроля и управление доступом	Аппаратно-программный комплекс «БАСТИОН», мультиформатный считыватель HD RP10	1	Удовлетворительно, работоспособно.	
Система охранного видеонаблюдения Система охранного видеонаблюдения	Кнопка выхода «Магия»	1	Удовлетворительно, работоспособно. Удовлетворительно, работоспособно.	МОП
	Видеокамера AXIS P3344 (день/ночь)	-		
Охранная система	Извещатель охранный объёмный комбинированный MX-40QZ	1	Удовлетворительно, работоспособно.	
Противопожарный водопровод Противопожарный водопровод	Акустический извещатель разбития стекла DG50	-	Удовлетворительно, работоспособно. Удовлетворительно, работоспособно.	МОП
	Щит пожарный ШПК-320 в комплекте (пожарный шланг – 2 шт., огнетушитель – 2 шт.), 2 крана Ø65	-		
Система кондиционирования	Фанкойл Carrier, в качестве хладоносителя используется вода.	2	Удовлетворительно, работоспособно. Удовлетворительно, работоспособно.	
	Пульт управления фанкойлами 33TB AC01	1		
Система вентиляции	Приточно-вытяжная система, вентиляционный диффузор прямоугольный 4АПР 450x450	4	Удовлетворительно, работоспособно.	

Система теплоснабжения	Радиатор стальной панельный KERMI FKO	2	Удовлетворительно, работоспособно.	
	Терморегулирующий элемент Danfoss RA2994	2	Удовлетворительно, работоспособно.	
Система освещения Двери	Светильник OPL/R UNI LED ROCKFON, 32 Вт	10	Удовлетворительно, работоспособно.	
	Деревянные глухие	1	Удовлетворительно, работоспособно.	
Стены, пол, потолок Окна	Стены - гипсокартон, стекло, потолок «Армстронг», пол – ковролин		Удовлетворительно, повреждений нет. Удовлетворительно, повреждений нет.	
	Оконный блок из ПВХ, стеклопакет 2-х камерный 32мм	2		
	Рулонные жалюзи	2	Удовлетворительно, повреждений нет.	
СКС	Розетка RJ-45	16	Удовлетворительно, повреждений нет.	
	Розетка RJ-45 поверхностного монтажа для Wi-fi	-	Удовлетворительно, повреждений нет.	
Транзитные коммуникации	нет		-	

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «Алмира»	ООО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ОБРАЗОВАНИЯ И СОЦИАЛЬНО-ГУМАНИТАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»
Генеральный директор	Генеральный директор
 /А.С. Моргачев/	 /А.Л. Тринин /

Приложение №6
к договору аренды нежилого помещения №187/7/2025
от 01.04.2025 г. между ООО «Алмира» и ООО
«МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ОБРАЗОВАНИЯ И
СОЦИАЛЬНО-ГУМАНИТАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АРЕНДАТОРА В ПОМЕЩЕНИИ

Арендатор обязуется вести свою Деятельность в Помещении согласно следующему:

1. Использовать помещение в качестве офиса.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ООО «Алмира» Генеральный директор  _____ / А.С. Моргачев /	Арендатор: ООО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ОБРАЗОВАНИЯ И СОЦИАЛЬНО- ГУМАНИТАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ» Генеральный директор  _____ / А.Л. Гринин /
---	---

Арендодатель: ООО «Алмира» Генеральный директор  / А.С. Моргачев /	Арендатор: ООО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ОБРАЗОВАНИЯ И СОЦИАЛЬНО- ГУМАНИТАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ» Генеральный директор  / А.Л. Гринин /
--	--