

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 170726-а

Москва

10 апреля 2017 года

ООО "Стэл", далее именуемое "Арендодатель", в лице Епишиной Елены Константиновны, действующей на основании доверенности № 01 от 09.01.2017, с одной стороны,

ООО "АРВ Трейдинг", далее именуемое "Арендатор", в лице Генерального директора Альмендеева Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее также именуемые по отдельности "Сторона" или совместно "Стороны", заключили настоящий договор аренды (далее – "Договор") о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование нежилые помещения (далее - "Объект Аренды") в здании, расположенном по адресу: город Москва, улица Электродная, дом 11, строение 19 (далее – "Здание").

1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 05.11.1996 №А-4429, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27 сентября 2011 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, бланк серии 77-АН 347056, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись о регистрации 77-01/30-036/2002-1069.

Объект Аренды определен на плане этажа Здания, приведенном в Приложении №1 к Договору.

**2. СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Договор вступает в силу с 10 апреля 2017 года и действует в течение неопределенного срока.

2.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса РФ, каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, письменно уведомив об этом другую Сторону не позднее, чем за 90 (Девяносто) дней до даты отказа от исполнения Договора, которая должна быть указана в уведомлении.

2.3. Объект Аренды должен быть передан Арендодателем и принят Арендатором по Акту приема-передачи в аренду нежилых помещений (далее – "Акт приема-передачи") 24 апреля 2017 года. Форма Акта приема-передачи представлена в Приложении №2 к Договору.

В случае если Арендатор или Арендодатель будет необоснованно уклоняться от подписания Акта приема-передачи в указанный срок, то такая необоснованно уклоняющаяся Сторона обязуется в течение 10 (Десять) дней с момента предъявления другой Стороной соответствующего письменного требования и счета уплатить неустойку в размере месячной арендной платы.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Размер арендной платы в период с 24 апреля 2017 года по 31 мая 2017 года за

Объект Аренды определяется по следующей формуле (способ расчета):

Арендодатель



Арендатор



$AP = 225\,677,42 \text{ рублей} + 1,15V \times T$ , в том числе НДС 18%, где

AP – арендная плата;

V – фактическая величина потребления электроэнергии Арендатором в отчетном месяце, на основании показателей счетчиков (кВт.час);

T – стоимость 1 кВт.час, в соответствии с закупочными ценами (тарифами) гарантирующего поставщика электроэнергии (ПАО "Мосэнергосбыт") для Арендодателя за месяц, предшествующий отчетному.

В случае если гарантирующий поставщик электроэнергии производит перерасчет, ведущий к увеличению стоимости 1 кВт.час для Арендодателя, последний вправе требовать с Арендатора возмещения разницы, возникшей в результате такого перерасчета.

Начиная с 01 июня 2017 года размер месячной арендной платы за Объект Аренды определяется по следующей формуле (способ расчета):

$MAP = 318\,000 \text{ рублей} + 1,15V \times T$ , в том числе НДС 18%, где

MAP – месячная арендная плата;

V – фактическая величина потребления электроэнергии Арендатором в отчетном месяце, на основании показателей счетчиков (кВт.час);

T – стоимость 1 кВт.час, в соответствии с закупочными ценами (тарифами) гарантирующего поставщика электроэнергии (ПАО "Мосэнергосбыт") для Арендодателя за месяц, предшествующий отчетному.

В случае если гарантирующий поставщик электроэнергии производит перерасчет, ведущий к увеличению стоимости 1 кВт.час для Арендодателя, последний вправе требовать с Арендатора возмещения разницы, возникшей в результате такого перерасчета

- 3.2. Арендная плата начисляется со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи и уплачивается в следующем порядке:
  - 3.2.1. В течение 1 (Один) банковских дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендатор оплачивает аванс за пользование Объектом Аренды в период с даты подписания Акта приема-передачи по 31 мая 2017 года в размере 225 677 (Двести двадцать пять тысяч шестьсот семьдесят семь) 42 копеек, в т.ч. НДС (18%).
  - 3.2.2. В дальнейшем, начиная с 01 июня 2017 года, Арендатор ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу, перечисляет на счет Арендодателя аванс в размере 318 000 (Триста восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС (18%).
  - 3.2.3. Окончательная сумма месячной арендной платы, рассчитываемая в соответствии с порядком, указанным в пункте 3.1 Договора, оплачивается Арендатором в течение 3 (Три) банковских дней со дня получения счета и универсального передаточного документа (далее – "УПД"), в порядке, указанном в пункте 3.4. Договора, но не позднее 10 (Десять) рабочих дней с начала месяца, следующего за оплачиваемым.
- 3.3. Арендатор уплачивает арендную плату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Днем оплаты по Договору считается день зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

Арендодатель \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ Арендатор



3.4. По истечении 5 (Пять) рабочих дней после окончания каждого месяца Арендатор самостоятельно забирает у Арендодателя УПД, расчет арендной платы за прошедший месяц, а также счет на оставшуюся после оплаты аванса сумму.  
Арендатор не позднее 20 (Двадцать) числа месяца, следующего за отчетным, обязан вернуть Арендодателю подписанный со своей стороны УПД.  
За каждый повторно выданный по запросу Арендатора документ, Арендатор платит 100 (Сто) рублей, в том числе НДС 18%.

3.5. Арендная плата включает в себя плату за владение и пользование Объектом Аренды, плату за пользование помещениями общего пользования Здания (коридоры, лифты, лестницы, общественные туалетные комнаты и т.п.), инженерно-технической инфраструктурой Здания (за исключением оплаты телекоммуникационных услуг), а также расходы на теплоснабжение, электроэнергию, водоснабжение Объекта Аренды и водоотведение (прием сточных вод в канализацию).

В сумму эксплуатационных расходов не включаются возникшие по вине Арендатора, сотрудников и посетителей Арендатора, расходы на ремонт или ликвидацию аварий инженерно-технических систем Здания, а также иные расходы Арендодателя на ремонт, восстановление Объекта Аренды и/или иного имущества Арендодателя.

3.6. Арендная плата выплачивается Арендодателю в установленном Договором размере без каких-либо вычетов и удержаний.

#### 4. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания Договора отсутствуют какие-либо обстоятельства, условия, ограничивающие право Арендодателя в передаче Объекта Аренды Арендатору на условиях Договора.

4.2. Арендодатель гарантирует, что при условии надлежащего выполнения Арендатором обязательств по Договору, последний имеет право единоличного и непрерываемого владения и пользования Объектом Аренды в течение срока аренды.

#### 5. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Передать Арендатору Объект Аренды в установленные Договором срок и состоянии.

5.2. Нести расходы по капитальному ремонту, обеспечению комплексного коммунального, эксплуатационного и технического обслуживания Объекта Аренды, Здания вне Объекта Аренды, инженерно-технических систем и прилегающей территории, а в случае аварий незамедлительно принимать все необходимые меры по устранению таких аварий и их последствий.

5.3. Обеспечить в течение действия Договора доступ в Здание и Объект Аренды персонала и посетителей Арендатора круглосуточно ежедневно, включая рабочие и праздничные дни в соответствии с установленными Арендодателем Правилами доступа на территорию Бизнес-парка ШТЕРН Эстейт. Правила доступа на территорию Бизнес-парка ШТЕРН Эстейт опубликованы на сайте [www.stern.ru](http://www.stern.ru)

5.4. Своевременно информировать Арендатора о любых фактах, касающихся предмета Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора или его сотрудников.

5.5. Обеспечить проведение профилактических и текущих ремонтных работ (требующих отключения электро-, тепло-, водоснабжения и канализации Объекта Аренды), за

Арендодатель \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ Арендатор



исключением устранения аварий и их последствий, в выходные, праздничные дни или в иные дни по предварительному согласованию с Арендатором (не менее чем за сутки) времени проведения вышеуказанных работ.

- 5.6. Арендодатель не несет ответственность за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, а также иных инженерных систем, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, либо по иным причинам, не зависящим от Арендодателя.
- 5.7. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

#### 6. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

- 6.1. Своевременно уплачивать арендную плату, а также предусмотренные Договором штрафные санкции.
- 6.2. Предоставить Арендодателю не позднее даты подписания Договора документы, необходимые для заключения и исполнения Договора, согласно перечню, установленному Приложением №3 к Договору. При изменении сведений, содержащихся в указанных документах, Арендатор обязан предоставлять Арендодателю актуальные документы в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты соответствующего изменения.
- 6.3. Не заключать сделки, следствием которых может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Объекта Аренды или его части в уставный капитал и др.). Совершение таких сделок без согласия Арендодателя предоставляет право последнему расторгнуть Договор в одностороннем порядке.
- 6.4. Использовать Объект Аренды в соответствии с его назначением для ведения хозяйственной деятельности. При этом обязанностью Арендатора является получение за свой счет всех необходимых разрешений, лицензий и согласований государственных органов и третьих лиц для осуществления его хозяйственной деятельности.
- 6.5. Не включать и не разрешать включать в Объекте Аренды музыку, которую можно услышать снаружи Объекта Аренды, не допускать на территории Объекта Аренды шум и производственную деятельность, аукционную торговлю, спектакли и политические собрания, азартные игры, а также не совершать на территории Объекта Аренды или вблизи него какие-либо действия, которые могут мешать, вредить, причинять неудобства для нормального ведения хозяйственной деятельности Арендодателем и/или другими арендаторами.
- 6.6. Поддерживать Объект Аренды в исправном состоянии в соответствии с санитарно-техническими и противопожарными нормами и правилами технической эксплуатации и правилами противопожарного режима в РФ, производить за свой счет необходимый текущий ремонт и нести текущие расходы на содержание Объекта Аренды.
- 6.7. Производить капитальный ремонт Объекта Аренды, если необходимость такого ремонта возникнет по вине Арендатора. Под капитальным ремонтом понимаются ремонтные работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта Аренды и (или)

Арендодатель \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ Арендатор



- перекладку инженерных коммуникаций, но не связанные с изменением внутренних и (или) внешних объемов Объекта Аренды.
- 6.8. Обеспечить Арендодателю и его уполномоченным представителям в любое разумное время по предварительному уведомлению доступ в Объект Аренды с целью проверки выполнения Арендатором своих обязанностей по Договору, состояния и необходимости ремонта Объекта Аренды и осуществления иных прав, принадлежащих Арендодателю как собственнику Объекта Аренды. Арендодатель уведомляет Арендатора о времени посещения Объекта Аренды не позднее чем за 1 (Один) час до времени посещения в письменном виде. Реализация указанного права Арендодателем должна осуществляться с учетом требований разумности и добросовестности, таким образом, чтобы исключить причинение неудобств, вреда для нормального ведения Арендатором хозяйственной деятельности.
- 6.9. Немедленно сообщить Арендодателю об обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования (инженерно-технических систем) Объекта Аренды.
- 6.10. Возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю, или по предварительному согласованию с Арендодателем восстановить своими силами Объект Аренды за счет своих средств, в случае если в результате действий Арендатора, сотрудников или посетителей Арендатора и/или неприятия Арендатором необходимых и своевременных мер потребуется ремонт, замена, восстановление Объекта Аренды и/или иного имущества Арендодателя, а также повторная наладка или настройка инженерных систем Объекта Аренды и/или иного имущества Арендодателя. Стороны определяют сумму ущерба Арендодателя, которая складывается из расходов Арендодателя на ремонт, замену, восстановление Объекта Аренды и/или иного имущества Арендодателя. Сумма ущерба возмещается Арендатором в течение 5 (Пять) банковских дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя.
- 6.11. Обеспечить доступ в Объект Аренды представителей Арендодателя, а также обеспечить присутствие своего представителя в Объекте Аренды при проведении представителями Арендодателя профилактических и текущих ремонтных работ (требующих отключения электроэнергии, водоснабжения и теплоснабжения Объекта Аренды) в предварительно согласованное Сторонами время и дату, в том числе в нерабочее время в будние дни и в выходные, праздничные дни.
- 6.12. Не проводить без предварительного согласования с Арендодателем доработку электрических схем и систем тепло-водоснабжения и канализации Объекта Аренды (установку выключателей, розеток, автоматических выключателей, магнитных пускателей и другие доработки), установку дополнительного электрооборудования.
- 6.13. Не размещать, не хранить и не использовать на Объекте Аренды пожароопасные, пожаровзрывоопасные, взрывоопасные предметы, вещества или материалы, и иные предметы, вещества или материалы, если Объект Аренды не соответствует условиям их размещения, хранения в соответствии с нормативными актами РФ.
- 6.14. В последний день действия Договора передать (вернуть) Арендодателю Объект Аренды, по Акту возврата в исправном состоянии, не худшем по сравнению с состоянием на момент передачи Объекта Аренды Арендатору с учетом нормального износа и неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, свободным от оборудования, мебели и прочего имущества Арендатора.

Арендодатель \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ Арендатор



6.15. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

## 7. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

7.1. В одностороннем порядке пересматривать величину арендной платы (способ расчета) не чаще 1 (Один) раза в год. Арендодатель уведомляет Арендатора о своем намерении пересмотреть размер постоянной части месячной арендной платы не менее чем за 3 (Три) месяца до начала месяца, с которого происходит изменение месячной арендной платы. Арендодатель при пересмотре постоянной части арендной платы руководствуется уровнем инфляции за предыдущий год, определяемым в соответствии с данными Росстата.

7.2. Осуществлять плановое отключение электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения Объекта Аренды (отключение, вызванное необходимостью проведения планово – предупредительных и общестроительных работ на территории Бизнес-парка ШТЕРН Эстейт), предварительно уведомив об этом Арендатора не менее чем за 24 часа до планового отключения. При этом Арендодатель обязуется принять все возможные меры, чтобы плановые отключения приходились на нерабочее время (суббота и воскресенье или будние дни с 19:00 до 08:00). Арендодатель вправе осуществлять аварийное отключение электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения Объекта Аренды (отключения, вызванные срочной необходимостью принятия мер по предотвращению аварийных ситуаций или устранению их последствий), при этом Арендодатель обязуется принять все возможные меры для того, чтобы минимизировать период отключения и возможные последствия для Арендатора.

7.3. Входить на территорию Объекта Аренды в разумное время с целью контроля состояния Объекта Аренды, предварительно уведомив Арендатора за 1 (Один) час до времени посещения.

При аварийных, ремонтных работах, подсоединения и использования инженерно-технических систем и оборудования Здания входить на территорию Объекта Аренды без предварительного уведомления Арендатора.

## 8. ПРАВА АРЕНДАТОРА

8.1. Владеть и пользоваться Объектом Аренды в соответствии с Договором.

8.2. Производить отделимые и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование Объекта Аренды с предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности. Стоимость всех произведенных Арендатором неотделимых улучшений и перепланировок не подлежит возмещению Арендодателем. После проведения ремонтов, перепланировок и переоборудования Объекта Аренды Арендодатель при необходимости вносит соответствующие изменения в техническую документацию и в правоустанавливающие документы на Объект Аренды за счет Арендатора.

## 9. ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕНДЫ

9.1. Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

9.1.1. по соглашению Сторон;

9.1.2. по решению суда в связи с требованием одной из Сторон, предъявленным в суд в соответствии с пунктом 2 статьи 450, статьями 619 и 620 Гражданского кодекса РФ;

9.1.3. в случае нарушения Арендатором указанных в пунктах 6.4-6.14 Договора обязанностей, Арендодатель вправе, предварительно предъявив письменное

Арендодатель \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Арендатор

- требование Арендатору об устранении нарушений, и при неустранении Арендатором таких нарушений в указанный в требовании разумный срок, досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Арендатора;
- 9.1.4. в случае нарушения Арендатором пунктов 6.2, 6.3, 8.2 Договора Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, письменно уведомив об этом Арендатора;
- 9.1.5. если Арендатор нарушил срок уплаты любого из платежей, составляющих арендную плату, указанную в пункте 3.2. Договора, и/или предусмотренные Договором штрафные санкции, более чем на 10 (десять) дней, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор путем направления письменного уведомления Арендатору;
- 9.1.6. при отказе одной из Сторон от подписания Акта приема-передачи в соответствии с пунктом 2.3. Договора, другая Сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, письменно уведомив об этом нарушившую Сторону;
- 9.1.7. в иных случаях, предусмотренных законом и Договором.
- 9.2. При одностороннем расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, предусмотренных пунктами 9.1.3-9.1.7 Договора, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о расторжении. Договор считается расторгнутым по истечении 5 (Пять) дней с момента направления Арендодателем уведомления о расторжении Договора в одностороннем порядке Арендатору, если больший срок не указан в соответствующем уведомлении.
- 9.3. По окончании действия Договора, при возврате Арендатором Арендодателю Объекта Аренды по Акту возврата, Стороны оценивают состояние Объекта Аренды и, в случае существенного ухудшения состояния Объекта Аренды в размере большем, чем естественный (нормальный) износ, определяют сумму реального ущерба Арендодателя, которая складывается из расходов Арендодателя на приведение Объекта Аренды в надлежащее состояние (с учетом естественного (нормального) износа и неотделимых улучшений, произведенных Арендатором). Сумма ущерба возмещается Арендатором в течение 5 (Пять) банковских дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя.
- Не позднее последнего дня действия Договора Арендатор обязан освободить Объект Аренды и вывезти принадлежащее ему имущество. Если по истечении указанного в настоящем пункте срока Арендатор оставит в Объекте Аренды какое-либо имущество, Арендодатель вправе рассматривать это как отказ Арендатора от права собственности на такое оставленное имущество в силу статьи 236 ГК РФ и будет вправе обратиться с таким имуществом в свою собственность. Право собственности на все улучшения, внесенные Арендатором в Объект Аренды после прекращения Договора, автоматически и безвозмездно переходит к Арендодателю.
10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И КОМПЕНСАЦИИ
- 10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 10.2. В случае нарушения Арендатором срока оплаты любого из платежей, составляющих арендную плату, Арендатор на основании письменного требования Арендодателя обязан уплатить неустойку в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от

Арендодатель \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ Арендатор



суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки, в срок, указанный в соответствующем требовании. Течение срока для начисления неустойки начинается на следующий день после календарной даты наступления обязательства по оплате соответствующего платежа.

При этом если в сумму произведенного Арендатором последующего платежа не включена сумма неустойки, требования Арендодателя удовлетворяются в следующей очередности, вне зависимости от назначения платежа, указанного Арендатором в платежных документах:

- в первую очередь – задолженность по неустойке, начисленной на дату фактического платежа;
- во вторую очередь – задолженность по арендной плате и иным платежам в рамках Договора.

- 10.3. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.
- 10.4. Арендодатель не несет ответственность в случае отключения электрической энергии, тепла, воды, связи по вине организаций-поставщиков и/или по вине Арендатора.
- 10.5. Требование Арендодателя об уплате Арендатором штрафов и пеней, это право, но не обязанность Арендодателя.
- 10.6. В случае непредоставления Арендатором документов, указанных в п. 6.2 Договора или предоставления неполной, или недостоверной информации об их изменении, Арендодатель не несет ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

## 11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 11.1. Стороны не будут нести ответственность за какую-либо задержку, нарушение или невозможность исполнения обязательства по Договору, вызванными обстоятельствами, находящимися вне пределов их возможного контроля (обстоятельства непреодолимой силы).
- 11.2. Обстоятельство непреодолимой силы означает непредвидимое, неизбежное и непреодолимое событие, находящееся вне контроля любой из Сторон, возникающее после подписания Договора и препятствующее полному или частичному исполнению своих обязательств такой Стороной. Такие события включают в себя без ограничения любые забастовки и локауты (кроме персонала Сторон), взрывы, затопления, пожары, наводнения, иные стихийные бедствия, саботаж, несчастные случаи, эмбарго, войны, восстания, беспорядки, вмешательство военных властей или запрет государственных органов, нарушения энергоснабжения поставщиком электроэнергии, перерывы в функционировании муниципальной инфраструктуры, акты государственных органов и иные подобные события.
- 11.3. В случае возникновения обстоятельства непреодолимой силы, обязательства по Договору Стороны, затронутой таким обстоятельством, приостанавливаются на время задержки, вызванной обстоятельством непреодолимой силы, и автоматически продлеваются, без взимания неустойки, на период времени, равный такому приостановлению.
- 11.4. Сторона, которая ссылается на обстоятельство непреодолимой силы, обязана незамедлительно в письменном виде проинформировать другую Сторону и представить достаточные доказательства возникновения и продолжительности

Арендодатель \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Арендатор



действия такого обстоятельства непреодолимой силы. Сторона, которая ссылается на обстоятельство непреодолимой силы, обязана также приложить все разумные усилия для прекращения действия обстоятельства непреодолимой силы.

- 11.5. В случае возникновения обстоятельства непреодолимой силы, Стороны обязаны незамедлительно провести взаимные консультации с целью нахождения справедливого решения, а также приложить все разумные усилия для уменьшения последствий такого обстоятельства непреодолимой силы.

## 12. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

- 12.1. Любой спор или претензия в связи с Договором должны быть урегулированы путем переговоров, а в случае, если согласие не достигнуто, то в Арбитражном суде города Москвы.

12.2. Договор регулируется законодательством Российской Федерации.

- 12.3. Если какое-либо условие Договора окажется, станет или будет признано недействительным полностью или частично согласно действующему законодательству, то это не затрагивает действительности остальных условий Договора, которые будут продолжать действовать и оставаться в силе. В случае необходимости Стороны договорятся о замене недействительного условия надлежащим условием, позволяющим достичь сходного экономического результата.

## 13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 13.1. Ответственность за пожарную безопасность Объекта Аренды несет Арендатор. Для обеспечения пожарной безопасности руководитель Арендатора приказом по организации назначает лицо, ответственное за противопожарное состояние Объекта Аренды. Ответственное лицо должно пройти специальное обучение по пожарно-техническому минимуму. Арендатор предоставляет Арендодателю письменное уведомление и копию приказа о назначении ответственного лица за противопожарное состояние Объекта Аренды в течение 30 (Тридцать) календарных дней после подписания Договора.

Арендодатель обязан производить обслуживание автоматической пожарной сигнализации в Здании. Планы эвакуации сотрудников Арендатора из Объекта Аренды, а также информацию об ответственном за противопожарное состояние Объекта Аренды лице после предоставления информации Арендатором изготавливает и размещает на Объекте Аренды Арендодатель.

- 13.2. Допускается уступка прав требования Арендодателем по Договору третьему лицу.
- 13.3. Допускается уступка прав Арендатора по Договору третьему лицу с письменного согласия Арендодателя.
- 13.4. Для удобства связи между Арендатором и Арендодателем работает система внутренней телефонной связи. Арендатору за счет Арендодателя устанавливается один внутренний номер телефона.
- 13.5. В случае изменения места нахождения, адреса, банковских или иных реквизитов Стороны Договора, эта Сторона должна письменно уведомить об этом другую Сторону, в течение 5 (Пять) рабочих дней, после того как эти изменения вступят в силу, в противном случае Сторона лишается права выдвигать претензии о неправильности оформления документов и неполучении почтовой корреспонденции.
- 13.6. Все письменные уведомления, требования и сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной

Арендодатель \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  Арендатор

форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они направлены ценным письмом, телеграфом или вручены уполномоченному представителю Стороны под подпись.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
- 14.1. Договор и Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами относительно аренды Объекта Аренды. Все последующие изменения и дополнения к Договору будут иметь силу только в том случае, если они будут оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.
- 14.2. Нумерация, расположение и названия статей Договора даны лишь для удобства его прочтения и не влияют на его толкование.
- 14.3. Договор заключен в 2 (Два) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой их Сторон.
- 14.4. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:  
Приложение №1 – План этажа Здания;  
Приложение №2 – Форма Акта приема-передачи в аренду нежилых помещений;  
Приложение №3 – Перечень документов.

15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО "Стэл", ИНН 7729334685, КПП 772001001

Место нахождения: 111524, Москва г, Электродная ул, дом № 11, строение 1

Расчетный счет 40702810300140540930 в АКБ "РОСЕВРОБАНК" (АО)

Корреспондентский счет 30101810445250000836, БИК 044525836

  
  
\_\_\_\_\_ Епишина Е.К.

Арендатор: ООО "АРВ Трейдинг", ИНН 7719456035 КПП 771901001

Место нахождения: 107023, Москва г, Семеновский пер, дом № 15

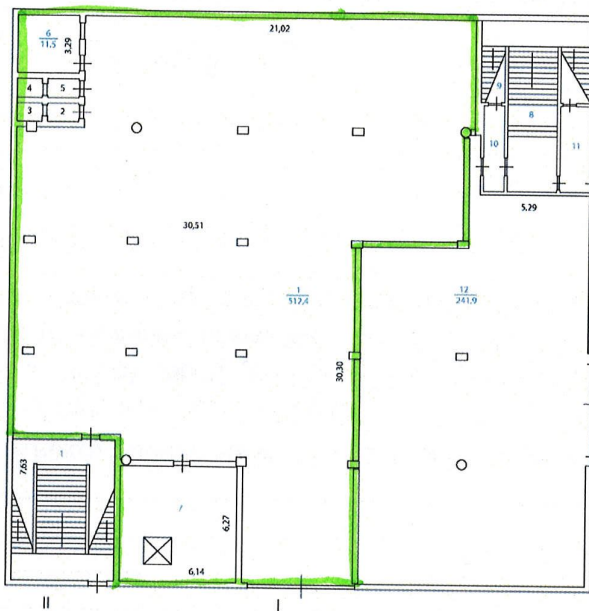
Расчетный счет 40702810500070003368 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

Корреспондентский счет 30101810145250000411, БИК 044525411

Генеральный директор \_\_\_\_\_

  
  
\_\_\_\_\_ Альмендеев В.М.

ПЛАН ЭТАЖА ЗДАНИЯ



Общая площадь Объекта Аренды составляет 569,10 кв.м.

Объект Аренды выделен на плане цветом и состоит из следующих помещений, комнат (указываются номера согласно плану): 1 1, 1 2, 1 3, 1 4, 1 5, 1 6, 1 7

Арендодатель \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Арендатор

Приложение №2  
к Договору аренды № 170726-а от 10 апреля 2017

ФОРМА  
АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Москва 10 апреля 2017 года

ООО "Стэл", далее именуемое "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ стороны, с одной

ООО "АРВ Трейдинг" далее именуемое "Арендатор", \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ с другой стороны,

далее именуемые "Сторона" или "Стороны",

составили настоящий Акт о том, что:

1. На основании Договора аренды № 170726-а от 10 апреля 2017, Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилые помещения на территории Бизнес-парка ШТЕРН Эстейт, расположенные по адресу город Москва, улица Электродная, дом 11 общей площадью 569,10 кв. метров, (далее - "Объект Аренды").
2. Техническое состояние Объекта Аренды на момент подписания Акта следующее:  
Стены: \_\_\_\_\_  
Потолки: \_\_\_\_\_  
Полы: \_\_\_\_\_  
Окна: \_\_\_\_\_  
Двери: \_\_\_\_\_  
Приборы освещения: \_\_\_\_\_  
Электрические розетки: \_\_\_\_\_  
Розетки слаботочной сети: \_\_\_\_\_  
Кондиционирование: \_\_\_\_\_  
Пожарная сигнализация: \_\_\_\_\_
3. Арендатор подтверждает, что Объект Аренды передан Арендодателем в состоянии, соответствующем санитарным, гигиеническим, противопожарными, техническим и иным нормам и правилам, установленным законодательством РФ.
4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.  
Арендодатель: ООО "Стэл", ИНН 7729334685, КПП 772001001



*E.K. Epišina*

Епишина Е.К.

Арендатор: ООО "АРВ Трейдинг", ИНН 7719456035 КПП 771901001



Генеральный директор \_\_\_\_\_

*V.M. Almen'deev*

Альмендеев В.М.

Приложение №3  
к Договору аренды № 170726-а  
от 10 апреля 2017

## ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ

1. Арендатор - юридическое лицо предоставляет:
  - 1.1. свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ (о государственной регистрации юридического лица)/свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002;
  - 1.2. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
  - 1.3. устав в действующей редакции, изменения или дополнения к нему, зарегистрированные надлежащим образом;
  - 1.4. документы, подтверждающие полномочия руководителя Арендатора:
    - 1.4.1. приказ о вступлении в должность руководителя Арендатора;
    - 1.4.2. решение об избрании/назначении руководителя Арендатора;
    - 1.4.3. в случае если полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющей организации (управляющему): решение о передаче полномочий единоличного управляющего органа управляющей организации/управляющему; договор с управляющей организацией/управляющим;
    - 1.4.4. копия паспорта руководителя Арендатора.
  - 1.5. В случае если Договор подписан лицом по доверенности:
    - 1.5.1. доверенность на уполномоченное лицо;
    - 1.5.2. копия паспорта лица, уполномоченного на подписание Договора.
  - 1.6. Лицензии на осуществление лицензируемых видов деятельности (при наличии).
  - 1.7. Выписка из ЕГРЮЛ по состоянию на дату не более 30 дней до даты подписания Договора.
2. Арендатор—индивидуальный предприниматель предоставляет:
  - 2.1. свидетельство о государственной регистрации (ОГРНИП);
  - 2.2. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (ИНН);
  - 2.3. копия паспорта индивидуального предпринимателя;
  - 2.4. В случае если Договор подписан лицом по доверенности:
    - 2.4.1. доверенность на уполномоченное лицо;
    - 2.4.2. копия паспорта лица, уполномоченного на подписание Договора.
  - 2.5. Выписка из ЕГРИП.

3. Арендатор – физическое лицо предоставляет:
- 3.1. копия паспорта физического лица.
  - 3.2. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (при наличии ИНН).
  - 3.3. страховое свидетельство (СНИЛС).

Документы предоставляются в копиях, заверенных подписью уполномоченного лица Арендатора и печатью (при наличии).

АРЕНДОДАТЕЛЬ  
Епишина Е.К.

АРЕНДАТОР  
Альмендеев В.М.

