

г. Москва

«01» сентября 2022 года

Акционерное общество «АЛЬПИНА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», действующее на основании Агентского договора № 26/04-18 от 26 апреля 2018 года со всеми Дополнительными соглашениями к нему, в лице Генерального директора Пономаренко Ирины Николаевны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОНЕТКОМ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Оленина Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Определения и толкования, принимаемые сторонами

1.1. Используемые в настоящем договоре термины означают следующее:

1.1.1. **Объект аренды** – нежилое помещение.

1.1.2. **Помещения (Арендуемые помещения)** - Помещение площадью 216,9 кв.м., расположенное в Здании по адресу: город Москва, ул. Александра Солженицына, дом 23А, строение 1 (кадастровый номер 77:01:0006026:1043), включающее:

- 2 этаж, помещение III, комнаты 11, 12, общей площадью 181,9 кв.м.;

- подвал, помещение III, часть ком. 5, площадью 35,0 кв.м.;

в границах, определенных на согласованной сторонами схеме (Приложение № 1).

1.1.3. **Площадь арендуемого помещения** - площадь арендуемого помещения, выраженная в квадратных метрах, определяется по данным замеров по внутренним границам помещения без учета внутренних перегородок.

1.1.4. **Здание** - Нежилое здание, расположенное по адресу: 109004, г. Москва, ул. Александра Солженицына, дом 23А, стр. 1.

1.1.5. **Собственник** - Юридическое или физическое лицо (лица), обладающее правом собственности, или несколько лиц, облагающих правом общей долевой собственности, на помещение.

1.1.6. **Принадлежности помещения** - Размещенные во внутреннем периметре сети и оборудование систем жизнеобеспечения, участки сетей, ответственных за снабжение исключительно арендуемого помещения, независимо от их местонахождения, оконные и дверные блоки, легковозводимые межкомнатные перегородки, сантехническое оборудование, светильники, розетки, выключатели, встроенная мебель и прочее имущество, которым оснащено помещение.

1.1.7. **Чрезвычайная ситуация** - Ситуации внезапно возникшей угрозы жизни и здоровью людей, целостности имущества, оборудования и сетей в здании и на прилегающей территории.

1.1.8. **Персонал Арендатора** - Физические лица, являющиеся работниками Арендатора или выполняющие работы (оказывающие услуги) Арендатору на основании соответствующего соглашения.

1.1.9. **Посетители** - Физические лица, прибывшие в здание по приглашению Арендатора, его персонала, или пользующиеся правом доступа в помещения Арендатора на основании закона в связи с проводимой проверкой его деятельности и т.п.

1.1.10. **Администрация** - Служба Арендодателя, в компетенции которой находятся все организационно-эксплуатационные вопросы, связанные со зданием. Может функционировать в форме специального отдела Арендодателя, привлеченного на договорной основе управляющего и штата его помощников или специализированной организации.

1.1.11. **Рабочее время** - Время с 8.00 до 20.00 часов в установленные в соответствии с Трудовым кодексом РФ рабочие дни. Арендатор может согласовать круглосуточный режим работы с Арендодателем.

1.1.12. **Коммунальные услуги** – водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение, осуществляемые компетентными коммунальными службами и городскими организациями.

1.1.13. **Эксплуатационные услуги** - Обслуживание инженерных систем здания до границ арендуемого помещения (вентиляции, кондиционирования, систем электро-, тепло-,

водоснабжения и пожарной безопасности), уборка мест общего пользования (до границ арендованного помещения) и прилегающей территории, вывоз мусора.

1.2. Не конкретизированное упоминание в тексте настоящего документа термина «договор» означает договор аренды между Арендодателем и Арендатором, заключенный на нижеизложенных условиях, а также на условиях дополнительных соглашений к настоящему договору, оформленных сторонами в надлежащем порядке.

2. Предмет договора

2.1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает от Арендодателя, в возмездное временное пользование (аренду), помещения Здания, а именно: этаж 2, помещение III, комнаты 11,12, общей площадью 181,9 кв.м., подвал, помещение III, часть ком. 5, площадью 35,0 кв.м., общая площадь арендаемых помещений 216,9 кв.м. в границах, определенных на согласованной сторонами схеме (Приложение № 1), со всеми принадлежностями.

2.2. Помещение, расположенное на этаже 2: помещение III, комнаты 11,12, общей площадью 181,9 кв.м. предоставляется в аренду со строго целевым назначением: размещение офиса Арендатора; помещение, расположенное в подвале: помещение III, часть ком. 5, площадью 35,0 кв.м. предоставляется в аренду со строго целевым назначением: размещение склада Арендатора.

2.3. Арендодатель передает Арендатору во временное пользование по настоящему договору имущество, сети и оборудование, расположенные и установленные внутри периметра помещения.

2.4. В период действия настоящего договора Арендодатель гарантирует обеспечение снабжения Здания коммунальными услугами по действующим в г. Москве нормативам и необходимыми эксплуатационными услугами.

3. Гарантии и заверения сторон

3.1. Арендодатель гарантирует, что правомочен на осуществление действий, составляющих предмет настоящего Договора, Арендодатель действует от своего имени, но в интересах, по поручению и за счет Собственников Здания.

3.2. Право собственности на здание подтверждается выпиской из ЕГРН от 26.04.2019г.

3.3. Арендатор гарантирует, что правомочен на осуществление действий, составляющих предмет настоящего Договора, имеет намерение и реальную возможность принять в пользование, а также своевременно оплачивать арендную плату.

3.4. Арендатор подтверждает, что до подписания настоящего договора объект аренды им осмотрен, нареканий не имеет и полностью соответствует его требованиям к офисному помещению.

3.5. Стороны согласовали, что площадь арендаемых помещений составляет **216,9 квадратных метров** в соответствии с фактическим обмером. При расхождении данных обмеров органов технической инвентаризации с указанным значением метража помещений, для расчета размера арендной платы используется согласованный сторонами в настоящем пункте размер площади помещений.

3.6. Стороны подтверждают, что рассматривают настоящий договор как обязательственную сделку, предметом которой является оказание услуг по предоставлению помещения в аренду. Права Арендатора по настоящему договору возникли на основании договоренности сторон (в результате, в том числе, и объективного отношения Арендодателя), не подлежат оценке и не могут являться самостоятельным объектом каких-либо юридически значимых действий, таких как арест, залог, отчуждение третьим лицам и т.п.

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 сентября 2022 года и действует до 31 июля 2023 года (включительно). Фактическая передача помещения в аренду производится по акту приема-передачи не позднее 01 сентября 2022 года.

4.2. По истечении срока аренды, Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя обязательства по настоящему Договору, и имеющий намерение воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок, обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за два месяца до

окончания действия настоящего договора. При этом Арендодатель вправе при заключении нового договора установить иные условия аренды.

4.3. В случае если по истечении срока аренды Арендатор продолжает пользоваться помещением, целиком или любой его частью, то за время фактического пользования после истечения, предусмотренного настоящим договором срока аренды, Арендатор обязан уплатить арендную плату в полуторном размере, и освободить помещение по первому требованию Арендодателя в течение 3-х дней с момента поступления такового.

4.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор досрочно по соглашению сторон путем подписания двустороннего соглашения. При этом Сторона - инициатор расторжения должна уведомить другую сторону о желании расторгнуть Договор не менее чем за 3 (три) месяца, до предполагаемой даты расторжения.

4.5. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора во внесудебном порядке в случаях:

- причинения Арендатором или не устранения после письменного требования зависящих от него условий для причинения вреда, как помещению, так и зданию в целом, системам его жизнеобеспечения и энергоснабжения, а также находящемуся в нем имуществу Арендодателя;

- возникновение любой задолженности перед Арендодателем, как то: задолженность по оплате аренды, штрафных санкций за просрочку оплаты, в связи с компенсацией вреда, причиненного Арендатором третьим лицам, в связи с уплатой Арендодателем любых штрафов, сборов, пеней и т.п., явившихся следствием действий (бездействия) Арендатора, если эта задолженность не погашается Арендатором в течение 10-ти банковских дней с момента получения письменного требования об уплате долга либо с момента, когда Арендатор узнал или должен был узнать о ее возникновении;

- использования арендуемого помещения не по целевому назначению, в том числе нарушение запрета на использование помещения для размещения производственных мощностей, склада, торговой точки, жилой резиденции;

- повторное в течение срока аренды нарушение правил эксплуатации здания, правил противопожарной безопасности, режима охраны и обеспечения безопасности здания, при условии, что о первом случае нарушения Арендатор был письменно извещен Арендодателем (в том числе посредством составления и предоставления Арендатору соответствующего акта по факту нарушения);

- в случае оплаты арендной платы и иных платежей по договору не в полном объеме более двух раз подряд.

- Арендатор более двух раз в течение года нарушил условия настоящего договора о порядке пользования помещением, зданием и/или прилегающей территории, если при этом был причинен ущерб, была создана угроза порчи имущества Арендодателя или третьих лиц, на Арендодателя были наложены санкции со стороны правоохранительных и других контролирующих инстанций, пострадала репутация Арендодателя в результате распространения информации в СМИ.

4.6. Прекращение действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий.

5. Порядок передачи помещения

5.1. Помещение передается Арендодателем Арендатору в пользование, а также возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи помещения.

5.2. В момент подписания Акта приема-передачи передающая сторона передает принимающей стороне ключи от всех запирающих устройств, находящихся в помещении, сообщает необходимые для входа в помещение коды запирающих устройств и т.п.

5.3. Арендатор обязан не позднее последнего дня срока аренды освободить и возвратить Арендодателю арендное помещение вместе с имуществом, сетями и оборудованием в состоянии, соответствующем состоянию на момент получения в аренду, пригодном для дальнейшего использования, с учетом нормального износа. При просрочке освобождения помещения, за период фактического пользования помещением взимается арендная плата, предусмотренная Договором в полуторном размере арендной платы.

В случае осуществления перепланировки Арендатор обязан привести помещение в соответствие с имеющимися техническими документами или по требованию Арендодателя

возместить ему причиненные убытки (включая прямой действительный ущерб и упущенную выгоду).

5.4. При возвращении помещения, произведенные Арендатором неотделимые улучшения, передаются собственнику помещения. Вопрос о компенсации стоимости неотделимых улучшений должен быть разрешен сторонами договора при предварительном согласовании их проведения. Если вопрос о компенсации стоимости неотделимых улучшений своевременно согласован не был, то указанные улучшения передаются собственнику помещения без компенсации их стоимости.

5.5. Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней, предшествующих окончанию срока аренды и освобождению помещения, демонтировать размещенные им в здании и на прилегающей территории информационные вывески, стенды и прочую информационно-рекламную продукцию, за исключением случая перезаключения договора аренды на новый срок.

5.6. Отделимое имущество, не вывезенное Арендатором на дату подписания Акта приема-передачи возвращаемого по окончании срока аренды помещения, считается оставленным Арендатором, и Арендодатель может распоряжаться им по своему усмотрению, если иное не оговорено сторонами.

6. Использование помещения. Аренда

6.1. Помещение предоставляется для использования в качестве офиса для персонала Арендатора. Арендатор вправе разместить перед входом в арендуемое помещение информационную вывеску утвержденного Арендодателем формата, а также, по согласованию с Арендодателем, разместить необходимые данные на информационном табло при входе в здание (или в холле первого этажа). Размещение дополнительных вывесок, информационных стендов и пр., производится по предварительному согласованию с Арендодателем. Арендодатель по своему усмотрению вправе потребовать демонтажа дополнительных вывесок (в том числе размещенных с его разрешения) или самостоятельно их демонтировать.

6.2. Помещение, а также места общего пользования в здании, не должны использоваться Арендатором (его персоналом и посетителями) ни для каких целей, которые повлекут ухудшение первоначального состояния помещения, его неотделимых улучшений или здания в целом, повредят или помешают нормальному функционированию, надлежащей и экономичной работе систем жизнеобеспечения, уборке и другому обслуживанию здания, или испортят внешний вид здания, интерьер помещений и мест общего пользования. Арендатор не будет использовать или разрешать использовать помещение для каких бы то ни было общественных митингов, выставок или развлечений шумного, агрессивного, незаконного или аморального характера.

6.3. Курение в предоставляемом в аренду помещении запрещено как для персонала, так и для посетителей Арендатора. Курение в здании разрешено в специально отведенных администраций здания и оборудованных для этих целей местах.

6.4. Ни помещение в целом, ни какая-нибудь его часть не может быть передана Арендатором в субаренду (равно как и в безвозмездное пользование) кому-нибудь третьему лицу. Арендатор не может передать свои права по настоящему договору, без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор не вправе передавать в залог права аренды по настоящему договору.

6.5. Оборудование арендуемого помещения дополнительными средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и пожарной сигнализацией, а также организация, при необходимости, круглосуточной охраны помещения производятся по согласованию с Арендодателем и за счет Арендатора.

6.6. Арендатор имеет право с предварительного письменного согласия Арендодателя производить перепланировку помещения или изменение внешнего вида помещения. При этом Арендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство указанных работ. Арендатор может устанавливать некапитальные перегородки в офисе, заблаговременно уведомляя об этом Арендодателя.

6.6.1. В случае демонтажа легковозводимых межкомнатных перегородок являющихся имуществом Арендодателя, и хранения их на складе Арендатора, Арендатор обязан, не позднее последнего дня срока аренды, произвести монтаж перегородок или возместить Арендодателю расходы по необходимому текущему ремонту помещения с целью приведения его в

первоначальное состояние в течение трех банковских дней с момента выставления соответствующего счета.

6.7. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, отделки помещений, переделок или прокладок сетей, искажающий первоначальный вид помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещения приведены в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

7. Доступ в здание и помещение

7.1. Доступ персонала и посетителей Арендатора в арендное помещение обеспечивается круглосуточно, в рабочие, выходные и праздничные дни с учетом следующих условий:

7.1.1. Доступ в здание персонала Арендатора осуществляется по пропускам, выданным администрацией здания. При этом Арендатор обязан незамедлительно (в течение одного рабочего дня) информировать администрацию обо всех изменениях в составе персонала, а также в ограничении доступа отдельных лиц в определенные часы, дни и пр. В случае несвоевременного уведомления администрации об указанных изменениях, Арендатор несет полную ответственность за допуск (не допуск) уволенных (вновь принятых) лиц и связанные с этим последствия.

7.1.2. Доступ в здание персонала осуществляется по пропускам в рабочее время. Допуск и нахождение персонала Арендатора в Здании во внебарабочее время осуществляется по дополнительным заявкам в соответствии с предоставляемым Арендатору общим регламентом, разработанным службой охраны Здания и утвержденным Администрацией.

7.1.3. Обеспечение доступа в Здание посетителей Арендатора производится согласно общему регламенту. Ответственность за поведение посетителя Арендатора в здании и на территории возлагается на Арендатора, заказавшего пропуск.

7.2. Арендодатель, уполномоченные им лица, а также сотрудники компетентных органов, пользуются правом без предварительного уведомления входить в помещение для контроля и производства тех работ и действий, которые необходимо провести в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

7.3. При отсутствии нареканий со стороны Арендодателя по условиям эксплуатации помещения контрольные проверки проводятся Арендодателем не чаще одного раза в месяц в присутствии представителя Арендатора.

7.4. Если стороны пришли к соглашению о досрочном прекращении аренды в будущем, Арендодатель вправе с момента подписания такого соглашения до окончания срока действия договора проводить осмотр помещения совместно с потенциальными Арендаторами помещения. Осмотр производится с предварительным уведомлением Арендатора в течение рабочего дня с учетом пожеланий Арендатора о времени проведения осмотра.

7.5. Сотрудники компетентных органов в предусмотренных законом случаях вправе без предварительного уведомления входить в помещение для проведения проверок, осмотров, прочих оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий.

7.6. Поддержание пропускного режима в здании и контроль за его посещением осуществляется силами Арендодателя в установленном администрацией здания порядке.

7.7. Арендатор вправе по предварительному согласованию с Арендодателем, оформленному в виде дополнительного соглашения к настоящему договору, проводить дополнительные мероприятия по обеспечению безопасности своего офиса в арендованном помещении, как то:

7.7.1. Установка систем сигнализации, технических средств охраны;

7.7.2. Обеспечение охраны арендованного помещения силами собственной службы безопасности или по договору с частным охранным предприятием и т.д.

В любом случае установление Арендатором специальных охранных-защитных устройств, ношение или хранение персоналом, или посетителями Арендатора оружия и боеприпасов в здании возможно только по предварительному письменному разрешению Арендодателя при соблюдении требований действующего законодательства.

7.8. Арендодатель вправе ограничить допуск:

7.8.1. Посетителей Арендатора, если до 1-го числа месяца, следующего за расчетным не произведен платеж по Договору;

~~периода~~ ~~платеж~~ Арендатора, если до 5-го числа месяца, следующего за расчетным не ~~вопроса о досрочном расторжении договора.~~

Допуск возобновляется на следующий рабочий день после предоставления Арендатором ~~доказательств полного погашения задолженности (зачисления средств на счет Арендодателя).~~ Ограничение допуска по изложенным в данном пункте основаниям не сокращает срок аренды и не уменьшает арендный платеж за этот месяц и не влияет на размер арендной платы.

8. Обязанности сторон

8.1. Арендодатель обязан:

8.1.1. Передать помещение Арендатору по соответствующему Акту приемки-передачи в состоянии, пригодном для использования для размещения офиса, в срок согласно п. 4.1 настоящего договора.

8.1.2. Обеспечить беспрепятственное использование Арендатором помещения на условиях настоящего договора.

8.1.3. Организовать обеспечение здания коммунальными услугами в пределах, установленных техническими условиями и нормами. При этом коммунальные услуги и электроснабжение могут не подаваться в то время, когда городские линии отключены снабжающими организациями и коммунальными службами для ремонта, технического обслуживания и по другим причинам, не подконтрольным Арендодателю.

8.1.4. Обеспечить согласование с Арендатором времени и сроков проведения капитального ремонта здания.

8.1.5. Своевременно информировать Арендатора об изменении своих платежных реквизитов.

8.2. Арендатор обязан:

8.2.1. Принять помещение по Акту приема-передачи в согласованные с Арендодателем сроки, отразив в Акте все возможные замечания по состоянию объекта аренды.

8.2.2. Пользоваться арендуемым помещением в соответствие с условиями настоящего договора, а также в соответствие с назначением арендуемого им помещения.

8.2.3. Своевременно производить арендные и другие предусмотренные договором платежи.

8.2.4. Содержать арендуемое помещение в надлежащем санитарном состоянии, самостоятельно обеспечивать уборку арендуемых помещений.

8.2.5. Арендатор обязуется соблюдать правила эксплуатации здания, правила пожарной безопасности, режим охраны и обеспечения безопасности здания.

8.2.6. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей, в соответствии с проводимым администрацией инструктажем.

8.2.7. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения.

8.2.8. Передать Арендодателю на случай чрезвычайной ситуации вместе с Актом приемки-передачи помещения копии ключей от всех дверных замков в пенале, опечатанном печатью Арендатора. Данный пенал может быть вскрыт дежурным смены охраны только в случае чрезвычайной ситуации с последующим информированием Арендатора (по телефону, электронным средствам связи).

8.2.9. Если арендуемые помещения, а также смежные помещения, в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер, придут в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает их за счет своих средств, либо возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю и владельцам смежных помещений.

8.2.10. Предоставлять по требованию Арендодателя все необходимые сведения и документы, не отнесенные действующим законодательством к коммерческой тайне.

8.2.11 Содержать, имеющиеся в помещение кондиционеры в исправном состоянии и обеспечивать ежегодное обслуживание за свой счет.

9. Арендная плата и порядок расчетов

9.1. Арендная плата состоит из базовой и переменной составляющих.

Общая стоимость аренды Помещений (базовая составляющая арендной платы) за месяц составляет: **403 800 (Четыреста три тысячи восемьсот) рублей 00 копеек**, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системой налогообложения, исходя из следую-

щего:

- 2 этаж, помещение III, комнаты 11,12, общей площадью 181,9 кв.м.; стоимость арендной платы – 363 800 (триста шестьдесят три тысячи восемьсот) рублей 00 копеек;

- помещение III, часть ком. 5, площадью 35,0 кв.м., стоимость арендной платы составляет – 40 000 (сорок тысяч) рублей в месяц.

9.1.1 Арендная плата за Помещения по Договору за помещения площадью 181,9 кв.м. рассчитана исходя из арендной ставки за один квадратный метр в год: 24 000 (двадцать четыре тысячи) рублей, НДС не облагается.

Арендная плата за Помещения по Договору за помещения площадью 35,0 кв.м. рассчитана исходя из арендной ставки за один квадратный метр в год: 13 700 (Тринадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

9.2. Арендатор обязуется вносить арендную плату ежемесячно авансовым платежом (арендный платеж) не позднее 05 числа текущего месяца. Арендодатель выставляет счет на оплату аренды до первого числа текущего месяца.

9.3. Арендная плата может быть увеличена по требованию Арендодателя не более одного раза и не более чем на 10% (Десять процентов) за период действия договора, при этом Арендодатель уведомляет Арендатора об увеличении арендной платы за 1 месяц.

Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору. В случае если такое соглашение не будет оформлено в виде двухстороннего документа, подписанного полномочными представителями сторон, то увеличенная ставка арендной платы применяется к Арендатору начиная со дня следующего после истечения месячного срока с момента получения им уведомления об увеличении арендной платы от Арендодателя.

9.4. Стоимость электроэнергии формирует переменную составляющую арендной платы.

Стоимость коммунальных услуг (водоснабжение, отопление, канализация) включена в арендную плату, за исключением стоимости потребляемой Арендатором электроэнергии и мощности.

Расчет объема потребленной электроэнергии (переменная составляющая арендной платы) производится ежемесячно, с 20-го по 30-е число месяца, следующего за отчетным. Оплата производится на основании выставленного счета и акта показаний соответствующих индивидуальных приборов учета (счетчиков), в соответствии с действующими тарифами, в течение (5) пяти рабочих дней. Арендодатель по требованию Арендатора предоставляет копию документов, подтверждающих его расходы на оплату электроэнергии.

Если по какой-либо причине Арендатором не будет получен указанный счет, оплата коммунальных услуг производится по данным прошлого месяца. Если счет будет выставлен позднее и его сумма будет превышать оплату, внесенную Арендатором за коммунальные услуги за этот месяц, то такая разница должна быть оплачена им не позднее 3 (Трех) банковских дней со дня получения счета, без взимания каких-либо штрафных санкций

9.5. Стоимость эксплуатационных услуг до границ арендуемого помещения включена в арендную плату.

Оплата эксплуатационных услуг в арендуемом помещении производится Арендатором на основании отдельного договора.

Иные дополнительные услуги предоставляются по предварительному согласованию с Арендатором и оплачиваются Арендатором отдельно сверх арендной платы.

9.6. Оплата уборки арендуемого помещения, оплата услуг по обслуживанию систем пожарной сигнализации арендуемого помещения и телекоммуникационных услуг производится Арендатором на основании самостоятельно заключаемых договоров со специализированными организациями.

9.7. Арендатор вправе внести в любом размере аванс за аренду помещения, но не вправе требовать возврата неизрасходованной его части до окончания срока аренды. Сумма аванса засчитывается Арендодателем в счет текущих платежей Арендатора. Авансированные средства могут быть направлены Арендодателем на погашение любой задолженности Арендатора перед ним, возникшей в связи с настоящим договором.

9.8. Расчеты по настоящему договору производятся в безналичном порядке в рублях. Днем платежа считается день списания средств с корреспондентского счета банка плательщика. Отсутствие точного указания плательщика о назначении платежа дает право получателю средств

по своему усмотрению зачесть полученные средства в счет погашения любой задолженности плательщика, существующей к моменту перечисления, в том числе по оплате штрафных санкций.

9.9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, в том числе с согласия Арендодателя, после прекращения договора аренды возмещению Арендатору не подлежит.

9.10. Любая задолженность Арендатора перед Арендодателем должна быть погашена не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента, когда Арендатор узнал или должен был узнать о возникновении этой задолженности.

9.11. В счет обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору (по оплате аренды и коммунальных услуг, по компенсации причиненного ущерба и пр.) Арендатор оплачивает Обеспечительный Взнос равный 2 (двум) месяцам арендной платы.

Сумма Обеспечительного взноса по договору составляет **807 600 (Восемьсот семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек**, при этом Обеспечительный взнос, оплаченный по Договору аренды № 111-А от 01.10.2021 года в размере 737 284 (Семьсот тридцать семь тысяч двести восемьдесят четыре) рубля 00 копеек, зачитывается в качестве Обеспечительного взноса по договору аренды нежилого помещения № 125-А от 01.09.2022 года, оставшуюся часть в размере 70 316 (Семьдесят тысяч трехста шестнадцать) рублей 00 копеек, Арендатор оплачивает в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания Договора.

Обеспечительный Взнос находится у Арендодателя в течение всего срока аренды. Арендодатель не обязан держать Обеспечительный Взнос отдельно от своих основных фондов или на отдельном банковском счете, а Арендатор не имеет права получать проценты по Обеспечительному Взносу.

Арендодатель вправе удержать из суммы Обеспечительного взноса любую задолженность Арендатора, возникшую в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по Договору. При этом удержания из Обеспечительного взноса будут производиться Арендодателем для покрытия задолженностей по платежам по договору в следующем порядке: арендная плата; плата за коммунальные и прочие услуги; проценты, пени за задержку платежа; иные неустойки по Договору.

Арендодатель обязан направить Арендатору уведомление о намерении удержать сумму из Обеспечительного Взноса. Такое уведомление должно содержать сумму удержания, информацию о причине удержания. В случае, если после получения такого уведомления Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней не погасит указанную в уведомлении сумму задолженности, Арендодатель производит удержание соответствующей суммы из суммы Обеспечительного Взноса.

9.11.1. В случае досрочного прекращения Договора по инициативе Арендатора и/или в связи с нарушением им условий Договора сумма Обеспечительного Взноса, уплаченная Арендатором Арендодателю, не возвращается, оставаясь в полном распоряжении Арендодателя и, признаваясь Сторонами справедливой, но не обязательно полной компенсацией убытков, причиненных Арендатором Арендодателю в связи с нарушением условий Договора, а также и в связи с его досрочным расторжением.

9.11.2. Арендатор вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке без применения каких-либо финансовых санкций со стороны Арендодателя путем уведомления Арендодателя за три месяца до даты прекращения Договора. При этом обеспечительный взнос зачитывается в счет оплаты части арендной платы за последние два месяца аренды.

9.11.3. В случае соблюдения Арендатором всех своих обязательств по настоящему Договору, а также отсутствия иных оснований для удержания (как-то - досрочное расторжение Договора по инициативе или по вине Арендатора), Обеспечительный Взнос будет зачен в качестве оплаты за последние 2 (Два) месяца аренды помещения.

10. Ответственность сторон

10.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение пожарной и электробезопасности, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного

оборудования в арендуемых помещениях, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий.

10.3. Арендатор несет ответственность за несоблюдение требований, изложенных в Руководстве для арендаторов или ином регламенте, доведенном до сведения (под роспись) уполномоченных представителей Арендатора.

10.4. В случае просрочки оплаты аренды, а также иных платежей по настоящему договору, Арендатор обязан уплатить пени в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

10.5. В случае невыполнения требования Арендодателя об устранении нарушений условий аренды помещения, Арендатор обязан уплатить штраф в размере 0,1 % от стоимости аренды за месяц по каждому Акту проверки, зафиксировавшему нарушение.

10.6. В случае несвоевременного освобождения арендуемых помещений по любому из оснований, предусмотренных настоящим договором, Арендатор уплачивает арендную плату за фактическое использование помещений сверх срока в полуторном размере.

10.7. Для целей бухгалтерского учета и налогообложения штрафные санкции, предусмотренные данным разделом договора, подлежат учету с момента получения от виновной стороны письменного согласия с их уплатой или вступления в законную силу решения суда об их взыскании.

10.8. В случае обнаружения несогласованной перепланировки, Арендатор помимо обязанности установленной п. Договора, уплачивает Арендодателю штраф в размере арендной платы.

10.9. Уплата неустойки (штрафа, пени) предусмотренных настоящим договором не освобождает стороны от надлежащего исполнения нарушенных обязательств.

11. Форс-мажорные обстоятельства

11.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, находящихся вне разумного предвидения и контроля сторон, стороны освобождаются от ответственности по обязательствам, связанным с полным или частичным неисполнением настоящего Договора на время действия таких обстоятельств либо их последствий.

Стороны договорились и отнесли к обстоятельствам форс-мажора следующее: война и военные действия, стихийные или иные бедствия, происходящие в районах, официально признанных таковыми, действия правительства, запрещающих деятельность, включающую в себя предмет Договора.

11.2. О наступлении и прекращении форс-мажорных обстоятельств, о предполагаемых сроках их действия стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга в письменном виде за подписью уполномоченных на это лиц.

11.3. Сторона, для которой создались обстоятельства, принятые в настоящем Договоре как форс-мажорные, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного таким обстоятельствами ущерба для обеих сторон, а в случае непринятия необходимых мер по сохранению любых ценностей, находящихся в распоряжении сторон обязана покрыть эти убытки другой стороне

11.4. Наступление форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено компетентным официальным органом.

12. Порядок разрешения споров

12.1. При возникновении споров стороны принимают меры к их урегулированию путем переговоров.

12.2. При невозможности урегулирования споров путем переговоров каждая сторона вправе обратиться в Арбитражный суд г. Москвы для разрешения разногласий по Договору.

13. Действие договора

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

13.2. Недействительность одного либо нескольких положений настоящего Договора не влияет на юридическую силу других его положений, а также на юридическую силу настоящего Договора в целом.

13.3. Договор может быть изменен соглашением сторон, которое оформляется как дополнительное соглашение. Если иное не предусмотрено настоящим договором или законом, изменения, дополнения к договору действительны в том случае, если составлены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

13.4. Ни одна из Сторон не имеет права передавать третьей Стороне исполнение обязательств по настоящему договору без письменного согласования другой Стороны, за исключением случаев правопреемства, установленных законом.

13.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой стороны) и является коммерческой тайной сторон, не подлежащей разглашению без взаимного согласования.

13.6. Настоящий Договор обязателен к выполнению и имеет законную силу как для Арендодателя, его правопреемников и цессионариев, так и для Арендатора и его правопреемников, а также, с согласия Арендодателя, любых назначенных лиц, которым Арендатор переуступает свои права и обязательства. Арендодатель пользуется правом передачи или переуступки полностью, или частично всех своих прав и обязательств по настоящему Договору, а также в отношении помещения, если лицо, которому они переданы или переуступлены берет на себя все обязательства Арендодателя согласно настоящему Договору, подтвержденные письменным документом.

13.7. Все уведомления, требования, согласования и разрешения, а также другие сообщения, которые могут или должны иметь место между Сторонами в соответствии с данным Договором, должны производиться в письменной форме.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

АО «АЛЬПИНА»

109004, г. Москва, ул. Александра
Солженицына, д. 23А, стр. 1, эт. 3, п IV, к. 6
ИИН 7708789160
КПП 770901001
р/с 40702810100000017434
в Филиале Центральный
ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва
к/с 30101810945250000297
БИК 044525297

Генеральный директор



/И. Н. Пономаренко/

Арендатор

ООО «ПРОНЕТКОМ»

109004, г. Москва, ул. Александра
Солженицына, д. 23А, стр. 1,
этаж 2, помещение III, комнаты 11, 12.
ИИН 7728737106 КПП 770901001
ОГРН 1107746434729
р/с 407 028 104 700 100 244 47
МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ
АО КБ «МОДУЛЬБАНК»
К/С 301 018 106 452 500 000 92
БИК 044525092

Генеральный директор



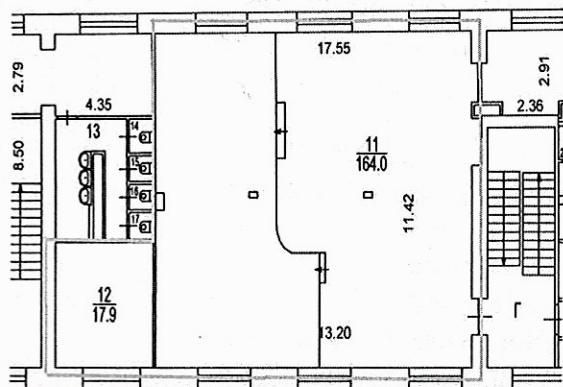
/В.В. Оленин/

ЧАСТЬ ПЛАНА БТИ

Этаж 2, пом. III

Поэтажный план БТИ части помещения

Этаж 2, пом. III



АКТ ПРИЕМКИ - ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ
к договору аренды № 125-А от 01 сентября 2022 года

г. Москва

01 сентября 2022 года

Акционерное общество «АЛЬПИНА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», действующее на основании Агентского договора № 26/04-18 от 26 апреля 2018 года со всеми Дополнительными соглашениями к нему, в лице Генерального директора Пономаренко Ирины Николаевны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОНЕТКОМ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Оленина Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, находящееся по адресу: 109004, г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 23А, стр. 1, этаж 2, помещение III, комнаты 11, 12, для размещения офиса Арендатора, общей площадью 181,9 кв.м., подвал, помещение III, часть ком. 5, площадью 35,0 кв.м. в соответствии с Договором аренды нежилых помещений №125-А от 01.09.2022 года, заключенным между Арендодателем и Арендатором.

2. Стороны признают состояние передаваемых помещений удовлетворительным, пригодным для эксплуатации и не требующим капитального ремонта.

3. Сдаваемые в аренду помещения оборудованы следующими инженерными коммуникационными системами: отопление, электроснабжение, система вентиляции, системой контроля и управления доступом (скуд).

4. Инженерные коммуникационные системы, передаваемых в аренду нежилых помещений, находятся в технически исправном состоянии.

5. Помещения оснащены индивидуальным прибором учета электроэнергии:

- сч. № 6059436, на момент передачи помещения показания прибора составляют _____ кВт.
- сч. № 6059185, на момент передачи помещения показания прибора составляют _____ кВт.
- сч. № 6058149, на момент передачи помещения показания прибора составляют _____ кВт.
- сч. № 7587128, на момент передачи помещения показания прибора составляют _____ кВт.

6. Помещения оснащены кондиционерами и водонагревателями:

7. Арендодатель передал представителю Арендатора ключи от арендуемого помещения.

8. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

Подписи сторон:

Арендодатель:
АО «АЛЬПИНА»

Генеральный директор



И.Н. Пономаренко

Арендатор:
ООО «ПРОНЕТКОМ»

Генеральный директор



В.В. Оленин

1.

**Акт возврата нежилого помещения
к договору аренды № 111-А от 01.10.2021 года**

г. Москва

31 августа 2022 года

Акционерное общество «АЛЬПИНА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», действующее на основании Агентского договора № 26/04-18 от 26 апреля 2018 года со всеми Дополнительными соглашениями к нему, в лице Генерального директора Пономаренко Ирины Николаевны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОНЕТКОМ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Оленина Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендатор передает, а Арендодатель принимает нежилое помещение, находящееся по адресу: 109004, г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 23А, стр. 1, этаж 2, помещение III, комнаты 11, 12, общей площадью 181,9 кв.м., подвал, помещение III, часть ком. 5, площадью 20,0 кв.м. указанные в Приложении № 1 к договору аренды нежилого помещения № 111-А от 01.10.2021 года, заключенному между Арендодателем и Арендатором.
2. Помещение оснащено индивидуальным прибором учета электроэнергии;
3. Стороны признают состояние передаваемого помещения удовлетворительным, пригодным для эксплуатации и не требующим капитального ремонта.
4. Арендатор передал Арендодателю ключи от арендуемого помещения.
5. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

АО «АЛЬПИНА»
109004, г. Москва, ул. Александра
Солженицына, д. 23А, стр. 1, эт. 3, п IV, к. 6
ИНН 7708789160 КПП 770901001
р/с 40702810100000017434
в Филиале Центральный
ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва
к/с 30101810945250000297
БИК 044525297

Генеральный директор



/И.Н. Пономаренко/

Арендатор

ООО «ПРОНЕТКОМ»
109004, г. Москва, ул. Александра
Солженицына, д. 23А, стр. 1,
этаж 2, помещение III, комнаты 11, 12.
ИНН 7728737106 КПП 770901001
ОГРН 1107746434729
р/с 407 028 104 700 100 244 47
МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ
АО КБ «МОДУЛЬБАНК»
К/С 301 018 106 452 500 000 92
БИК 044525092

Генеральный директор



/В.В. Оленин/