

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ № ПК-53

г. Москва

27 Апреля 2020 г.

ООО «Спектрум», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Заместителя генерального директора Колумбаева Алексея Леонидовича, действующего на основании доверенности б/н от 12.09.2018 г., с одной стороны и

Региональная общественная организация социально-правовой помощи инвалидам «РУСИЧИ-ЦЕНТР», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Президента Филонова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно "Сторона"/ "Стороны", заключили настоящий договор (далее - "Договор") о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

- 1.1 Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное пользование (аренду) Помещения, которые находятся по адресу: г. Москва, ул. Песчаный карьер, д. 3, стр. 1 (далее по тексту - "Помещение"). Арендатор обязуется выплачивать Арендную Плату за пользование данным Помещением в порядке, размере и сроках, предусмотренных Договором.
- 1.2 Здание, в котором расположено Помещение, принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" Августа 2006 г. сделана запись регистрации №77-77-12/014/2006-869, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве "15" Октября 2010 г. на бланке серия 77 АМ № 682443, кадастровый номер объекта: 77:04:0003012:1033.
- 1.3 Согласно поэтажному плану (Приложение № 2 к Договору), в аренду передаются следующие помещения: Второй этаж, Помещение I, комнаты № 27 (13,1 кв.м.), № 28 (частично, 25,5 кв.м.) выделенные на поэтажном плане контуром. Общая площадь арендуемого Помещения составляет 38,6 квадратных метров. Колонны, выступы, элементы отопительной системы и вентиляции, находящиеся в Помещении, учитываются в общей площади аренды.

### 2. Права и обязанности сторон

#### 2.1 Обязанности Арендодателя:

- 2.1.1 Передать Арендатору Помещение в исправном техническом и надлежащем санитарном и противопожарном состоянии по соответствующему Акту приема-передачи, в котором Стороны устанавливают техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещения.  
Передача Арендодателем Арендатору Помещения, указанного в п. 1.3, осуществляется не позднее 04 Мая 2020 года, но не ранее поступления на счет Арендодателя суммы Обеспечительного Платежа в соответствии с п. 3.1.1 и п. 4.1.
- 2.1.2 В случае аварий внутренних инженерных систем и конструктивных элементов Помещения Арендодатель принимает меры по их устранению. При этом последствия аварий, происшедших по вине Арендатора, устраняются за счет Арендатора.  
Арендодатель не несет ответственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электроснабжения, теплоснабжения, отпуска воды и приема сточных вод в городскую канализацию, вывоза мусора, услуг связи, 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. А также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая его программное обеспечение.
- 2.1.3 По окончании действия Договора принять у Арендатора Помещение по Акту приема-передачи Помещения.
- 2.1.4 Обеспечить беспрепятственный доступ в любое время суток, включая праздничные и выходные дни, работникам Арендатора в арендуемое им помещение. Пропуск на территорию Арендодателя автомашин, используемых Арендатором, производится с 07-00 по 23-00, и может быть изменен в соответствии с установленным пропускным режимом Арендодателя.

#### 2.2 Права Арендодателя:

- 2.2.1 Проверять техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещения в течение всего срока действия Договора. При этом Арендатор обязан допускать полномочных представителей Арендодателя в Помещение для проведения проверок.
- 2.2.2 Совместно с Арендатором устанавливать порядок, сроки и условия проведения ремонта Помещения, проводимого Арендодателем или третьими лицами по запросу Арендатора и за его счет. При этом произведенные Арендодателем или третьими лицами за счет Арендатора и в интересах последнего отдельные улучшения в Помещениях являются собственностью Арендатора. Неотделимые улучшения после расторжения договора остаются в собственности Арендодателя, передаются по Акту приема-передачи и возмещению не подлежат.
- 2.2.3 В случаях, если использование Арендатором Помещения привело к порче или иному ущербу Помещения, Арендодатель вправе потребовать возмещения ущерба в соответствии с актом, подписанным обеими сторонами. В случае несогласия или уклонения от подписания указанного акта Арендатором, Арендодатель может провести экспертную оценку ущерба, причиненного помещению. Арендодатель в этом случае вправе требовать от Арендатора возмещения затрат по проведению экспертизы.
- 2.2.4 Периодически производить технические осмотры Помещения с целью контроля за соблюдением норм, установленных Госэнергонадзором.
- 2.2.5 При наличии обстоятельств, свидетельствующих об использовании адреса Помещения для целей государственной регистрации Арендатора без намерения использовать его для осуществления связи с Арендатором, указанных в п. 6.5 Договора Арендодатель имеет право беспрепятственного доступа в Помещение с целью осмотра и приемки по одностороннему акту.

#### 2.3 Обязанности Арендатора:

- 2.3.1 Принять у Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 2.1.1.
- 2.3.2 Обеспечить наличие соответствующих его деятельности в Помещении лицензий и разрешений, если их обязательное наличие предусмотрено законодательством, и продлевать в случае необходимости на период действия Договора.
- 2.3.3 Содержать Помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС. Обеспечивать надлежащее состояние электропроводки, не допускать перегрузок электрических сетей, соблюдать правила техники безопасности.

Соблюдать Правила пожарной безопасности и Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 и другие нормативно-правовые нормы, предусмотренные действующим законодательством. Назначить лиц, ответственных за пожарную безопасность в арендуемом помещении и провести их обучение в системе пожарно-технического минимума с привлечением специализированной учебной организации, и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней со дня подписания Акта приема-передачи Помещения.

- 2.3.4 При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.
  - 2.3.5 Оснастить за свой счет Помещение первичными средствами пожаротушения, отвечающими нормам и требованиям пожарной безопасности, при осуществлении деятельности Арендатора.
  - 2.3.6 Не проводить реконструкцию Помещения, переоборудование существующих электросетей, систем отопления, вентиляции и водоснабжения, другие капитальные и ремонтные работы без согласия Арендодателя.
  - 2.3.7 Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней о предстоящем освобождении Помещения, как в связи с окончанием срока Договора, так и при досрочном его освобождении, и сдать Помещение по Акту приема-передачи в исправном и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии с учетом нормального износа.
  - 2.3.8 Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер окажется в аварийном состоянии, Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств, или возместить ущерб, нанесенный Арендодателю.
  - 2.3.9 Беспрепятственно допускать в Помещение представителей Арендодателя для осуществления проверки исполнения Арендатором условий Договора, в том числе целевого использования Помещения, его технического, санитарного и противопожарного состояния.
  - 2.3.10 Производить платежи, предусмотренные Договором, в соответствии с их размерами и сроками.
  - 2.3.11 Соблюдать правила и требования внутреннего распорядка, установленного на территории Арендодателя.
  - 2.3.12 Осуществлять предусмотренное законодательством обязательное страхование рисков ответственности, связанных с осуществлением Арендатором деятельности в арендуемом Помещении.
  - 2.3.13 Соблюдать природоохранное законодательство в области охраны окружающей среды. Арендатор в полном объеме отвечает перед Арендодателем за причиненные ему убытки в связи с нарушением природоохранного законодательства в области охраны окружающей среды.
  - 2.3.14 В случае предоставления Помещения в качестве адреса места нахождения постоянно действующего исполнительного органа Арендатора использовать Помещения в соответствии с нормами законодательства о месте нахождения юридических лиц.
  - 2.3.15 В случае предоставления Помещения в качестве адреса места нахождения постоянно действующего исполнительного органа Арендатора использовать адрес Помещения для осуществления связи с Арендатором, в том числе получать корреспонденцию, направленную по адресу Помещения посредством почтовой связи, а также другими способами.
- 2.4 Права Арендатора:**
- 2.4.1 С письменного разрешения Арендодателя размещать на этаже различные виды объявлений и демонстрационной продукции, стоимость размещения и порядок оплаты которых указывается Арендодателем в дополнительном соглашении к Договору.
  - 2.4.2 С письменного разрешения Арендодателя производить неотделимые улучшения Помещения при условии предоставления Проекта изменений. В случае получения от Арендодателя разрешения на изменение Помещения производить их на основании полученной разрешительной документации за свой счет, без капитальных перепланировок, затрагивающих несущие конструкции помещения. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.
  - 2.4.3 Использовать места общего пользования (лестницы, лифты, коридоры, туалеты и т.п.) только по их прямому назначению. Доступ на этаж сотрудников Арендатора и его посетителей может быть определен пропускной системой Арендодателя.
  - 2.4.4 С письменного согласия Арендодателя заключать Договор с оператором проводной телефонной связи. Все междугородные и международные телефонные разговоры с таких телефонных линий, установленных в Помещении, а также все расходы по обслуживанию и эксплуатации телефонных линий в Помещении оплачиваются Арендатором.
  - 2.4.5 Использовать адрес Помещения в Едином государственном реестре юридических лиц при государственной регистрации Арендатора только в целях нахождения постоянно действующего единоличного исполнительного органа, иного органа или лица, имеющего право действовать от имени Арендатора без доверенности, и сотрудников Арендатора.

**2.5 Арендатор не имеет права:**

- 2.5.1 Без письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение или часть Помещения в субаренду, передавать свои права и обязанности третьим лицам, предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также передавать право аренды Помещения под залог либо вносить его в качестве вклада в уставной капитал предприятий всех форм собственности.
- 2.5.2 Нарушать целостность неотделимых улучшений, произведенных в Помещении согласно п. 2.4.2 Договора. Нарушение Арендатором целостности произведенных неотделимых улучшений, согласованных с Арендодателем п. 2.4.2, влечёт бесспорное возмещение ущерба Арендатором Арендодателю, равного стоимости восстановления указанных улучшений, размер которой определяется фактическими затратами, понесёнными Арендодателем на восстановление данного улучшения.
- 2.5.3 Указывать адрес Помещения в Едином государственном реестре юридических лиц для целей государственной регистрации Арендатора без намерения использовать его для осуществления связи с Арендатором.

**3. Стоимость аренды и порядок расчетов**

- 3.1 Стоимость Арендной Платы по Договору складывается из двух частей: Постоянная Часть и Переменная Часть, которые рассчитываются Арендодателем в следующем порядке:
  - 3.1.1 Размер Постоянной Части составляет 27'340 (Двадцать семь тысяч триста сорок) рублей 00 копеек за каждый календарный месяц действия Договора, в том числе НДС согласно действующему законодательству.
  - 3.1.2 Размер Переменной Части (электроснабжение, теплоснабжение, отпуск воды и прием сточных вод в городскую канализацию, вывоз мусора) рассчитывается по тарифам снабжающих организаций в размерах фактического потребления Арендатором на основе учитываемых Арендодателем показаний соответствующих приборов учета, принятых к эксплуатации Арендодателем, либо определенным Арендодателем расчётным способом пропорционально занимаемой Арендатором площади, а именно равной доле

занимаемой Арендатором площади в общей полезной площади здания (г. Москва, ул. Песчаный карьер, д. 3, стр. 1), определяемой как сумма площадей всех размещенных в нем помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, переданной Арендодателем в аренду, от общих расходов Арендодателя на каждый из расходов (электроснабжение, теплоснабжение, отпуск воды и прием сточных вод в городскую канализацию, вывоз мусора).

- 3.2 Арендная Плата начисляется и взимается со дня передачи Помещения Арендодателем Арендатору до дня возврата Помещения Арендатором Арендодателю. В случае, когда период аренды составляет неполный календарный месяц, арендная плата рассчитывается пропорционально количеству календарных дней в данном месяце.
- 3.3 Оплата Постоянной Части первого месяца аренды производится в течение 3-х дней со дня передачи Помещения Арендодателем Арендатору.  
Оплата Постоянной Части за последующие периоды аренды производится Арендатором авансовым способом ежемесячно в полном объеме не позднее 24 числа месяца, предыдущего по отношению к оплачиваемому месяцу и может быть осуществлена Арендатором без выставления счета Арендодателем.  
Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.  
Платежи по Переменной Части производятся Арендатором не позднее 22 числа каждого месяца, последующего за оплачиваемым месяцем, по выставленным Арендодателем счетам.
- 3.4 Выставленные Арендодателем счета, счета-фактуры, акты и другие документы, Арендатор самостоятельно забирает на посту охраны здания (г. Москва, ул. Песчаный карьер, д. 3, стр. 1, помещение "Охрана").
- 3.5 Размер Постоянной Части может изменяться по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения к Договору, но не чаще 1 (Одного) раза в год, а в случае, если срок аренды, указанный в п. 6.1 Договора менее года, не чаще 1 (Одного) раза в течение срока аренды.
- 3.6 В платёжных документах Арендатор в обязательном порядке указывает дату и номер данного Договора, период времени, за который производится платёж, вид платежа (постоянная или переменная часть арендной платы, обеспечительный платеж, оплата неустойки и т.п.), номер (если выставлен) счёта, по которому производится платёж.
- 3.7 В случае если из платёжных поручений или писем Арендатора, относящихся к платежам по Договору, невозможно определить назначение платежа, то Арендодатель вправе самостоятельно определить основание платежа, предусмотренного Договором.
- 3.8 Платежи по Договору должны осуществляться строго с расчетного счета Арендатора. В случае если оплата будет произведена за Арендатора третьими лицами, в назначении платежа обязательно указание наименования Арендатора и реквизитов Договора. Оплата за Арендатора физическими лицами не допускается. В случае если на расчетный счет Арендодателя поступят денежные средства от физического лица в счет оплаты аренды за Арендатора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штраф в размере поступившей суммы, но не менее 40000 (Сорока тысяч) рублей.

#### 4. Обеспечительный платеж

- 4.1 Арендатор в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подписания Договора должен внести Арендодателю Обеспечительный Платёж в размере 27340 (Двадцать семь тысяч триста сорок) рублей 00 копеек в том числе НДС согласно действующему законодательству, в обеспечение исполнения обязательств Арендатора по Договору, который будет удерживаться Арендодателем в течение Срока Аренды. Проценты на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются и не подлежат выплате Арендатору. Во избежание сомнений Обеспечительный Платёж не считается задатком в смысле статей 380 и 381 ГК РФ и является способом обеспечения обязательств, не предусмотренных статьёй 329 ГК РФ.  
В случае предоставления Помещения в качестве адреса места нахождения постоянно действующего исполнительного органа Арендатора Обеспечительный Платёж устанавливается в размере 54680 (Пятьдесят четыре тысячи шестьсот восемьдесят) рублей 00 копеек, в том числе НДС согласно действующему законодательству. Арендатор должен довести Арендодателю Обеспечительный Платёж в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня регистрации постоянно действующего исполнительного органа Арендатора по адресу: г. Москва, ул. Песчаный карьер, д. 3, стр. 1.
- 4.2 Если Обеспечительный Платёж не оплачен Арендатором в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подписания Договора, Договор считается расторгнутым во внесудебном порядке со следующего дня после окончания указанного срока. Стороны соглашаются, что неоплата Арендатором Обеспечительного Платежа в указанный срок, является достаточным основанием для расторжения Договора и не требует каких-либо дополнительных письменных или устных уведомлений от Сторон либо решений от судебных органов.
- 4.3 Если Арендатор внес Обеспечительный Платёж в срок, предусмотренный п. 4.1 Договора, но не оплатил Постоянную Часть за первый месяц аренды Помещения в срок, предусмотренный п. 3.3 Договора, Договор считается расторгнутым во внесудебном порядке со следующего дня после окончания срока, указанного в п. 3.3 Договора. Стороны соглашаются, что неоплата Арендатором Постоянной Части за первый месяц аренды, является достаточным основанием для расторжения Договора и не требует каких-либо дополнительных письменных или устных уведомлений от Сторон либо решений от судебных органов. При этом Обеспечительный Платёж Арендатору не возвращается.
- 4.4 После внесения Обеспечительного Платежа Стороны соглашаются с тем, что Арендодатель будет вправе в любое время, без предварительного уведомления Арендатора, вычестить из Обеспечительного Платежа суммы в счёт погашения какой-либо задолженности по оплате Арендной Платы, пени, штрафов, а также затрат Арендодателя по возмещению ущерба, причинённого Арендатором Помещению, оборудованию, Инженерным Сетям, иному имуществу, переданному в аренду или находящимся в Помещении, если Арендатор в добровольном порядке не погасил задолженность или не возместил (устранил) причинённый ущерб.
- 4.5 Если в течение срока действия Договора Арендодатель по вине Арендатора использует средства из Обеспечительного Платежа, то Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения письменного требования от Арендодателя обязан оплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления Обеспечительного Платежа до его первоначального размера.
- 4.6 В случае не восстановления Арендатором размера Обеспечительного Платежа в полном объеме по истечении вышеуказанного срока, предусмотренного п. 4.5 Договора, Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке.
- 4.7 По окончании срока аренды по Договору согласно п. 6.1. или в случае досрочного расторжения Договора согласно пунктов 6.2, 6.3, 6.4 Договора и при отсутствии задолженности у Арендатора перед Арендодателем, Обеспечительный Платёж возвращается Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней (за вычетом всех сумм, причитающихся Арендодателю по Договору) после возврата Помещения по Акту приёма-передачи.  
В случае предоставления Помещения в качестве адреса места нахождения постоянно действующего исполнительного органа Арендатора, Обеспечительный Платёж возвращается Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней после письменного уведомления Арендодателя Арендатором об отсутствии постоянно действующего исполнительного органа Арендатора по адресу: г. Москва, ул. Песчаный карьер, д. 3, стр. 1, подтверждаемого сведениями из ЕГРЮЛ, но не ранее чем через 5 (Пять) рабочих дней после возврата Помещения по Акту приема-передачи.

- 4.8 Если Арендатор не примет по Акту приема-передачи Помещение в срок, указанный в п. 2.1.1, то Обеспечительный Платеж остается у Арендодателя.
- 4.9 В случае перезаключения договора аренды на новый срок на тех же условиях Обеспечительный Платеж следует считать Обеспечительным Платежом по вновь заключенному договору.

#### 5. Ответственность сторон

- 5.1 В случае ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб. Основанием для оплаты возмещения ущерба является счет, выставленный Арендодателем в соответствии с Дефектным актом (содержащим описание и стоимость причиненного ущерба), который согласован и подписан Сторонами.
- 5.2 Арендатор, виновный в ухудшении состояния площадей за пределами Помещения, обязан возместить причиненный Арендодателю ущерб. Основанием для оплаты возмещения ущерба является счет, выставленный Арендодателем в соответствии с Дефектным актом (содержащим описание и стоимость причиненного ущерба), который согласован и подписан Сторонами.
- 5.3 Арендатор несет ответственность перед контролирующими органами. Предписания инспектирующих органов, связанные с эксплуатацией здания (Помещения), являются обязательными для Арендатора так же, как и для Арендодателя. В случае взыскания контролирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные расходы в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения соответствующего требования от Арендодателя.
- 5.4 Ответственность за противопожарное состояние и соблюдение техники безопасности в Помещении возлагается на Арендатора.
- 5.5 Арендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своего персонала, находящееся в Помещении, а также за безопасность своего персонала и посетителей.
- 5.6 Арендатор несет ответственность за соблюдение требований по охране труда и техники безопасности своих сотрудников.
- 5.7 При расторжении Договора по собственной инициативе, Арендатор не освобождается от обязанности погашения всех существующих задолженностей (Постоянная Часть, Переменная Часть и платежи, связанные с причиненным ущербом Помещению).
- 5.8 В случаях, предусмотренных в пунктах 5.1, 5.2, 5.7, 5.10, 7.1, 7.4 Договора оплата производится Арендатором в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения счета, претензии или уведомления.
- 5.9 В случае несвоевременной оплаты платежей, предусмотренных в пунктах 3.3, 4.5 Договора, Арендодатель вправе наложить на Арендатора штраф за каждый день просрочки в размере 0,3% от суммы задолженности Арендной Платы, самостоятельно списав сумму штрафных санкций с суммы Обеспечительного Платежа. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от надлежащего исполнения обязательств по Договору.
- 5.10 За нарушение Арендатором уведомительного срока, предусмотренного п. 6.3 Договора, Арендатор обязан оплатить Арендодателю штраф в размере Постоянной Части.
- 5.11 Уплата неустойки и/или штрафа, установленных Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору.

#### 6. Срок действия, порядок изменения, продления и расторжения договора.

- 6.1 Договор вступает в силу с даты его подписания и действует по 31.03.2021 г. включительно, а в части платежей - до полного расчета сторон. Возврат Арендодателю Арендатором Помещения, указанного в разделе 1, производится по Акту приема-передачи Помещения.  
Договор автоматически пролонгируется на следующие 11 месяцев, если ни одна из Сторон не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока действия Договора не заявит о его расторжении.  
В случае расторжения Договора, предусмотренным в пунктах 4.2, 6.2-6.6, 8.3, не передача Арендатором по Помещению по Акту приема-передачи Помещения не продлевает срок действия Договора, никакие задержки возврата Помещения из аренды со стороны Арендатора не являются в силу Договора правомерными и не расцениваются как согласие Арендодателя на продление срока действия Договора. При этом Арендатор обязуется оплатить Арендодателю фактическое использование Помещения из расчета 1'822 (Одна тысяча восемьсот двадцать два) рубля 67 копеек, в том числе НДС согласно действующему законодательству за каждый день его фактического использования после окончания срока действия Договора. Размер Переменной Части за срок фактического использования Помещения после окончания срока действия Договора рассчитывается в соответствии с п. 3.1.2 Договора.
- 6.2 Арендодатель вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору в одностороннем порядке без указания причины, уведомив письменно другую Сторону не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней.
- 6.3 Арендатор вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору в одностороннем порядке без указания причины, уведомив письменно другую Сторону не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней.
- 6.4 Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в случае двукратного нарушения срока оплаты аренды (п. 3.3 Договора) во внесудебном порядке путем направления письменного уведомления об отказе от Договора. Договор считается прекращенным с момента получения уведомления Арендодателя об отказе от Договора или с момента, когда в соответствии с законом такое уведомление считается доставленным. В данном случае Арендатор обязан погасить задолженность, оплатить арендную плату по день освобождения Помещения, освободить Помещение в семидневный срок и сдать Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи.
- 6.5 Арендодатель вправе во внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае однократного невнесения арендной платы в течение 14 (четырнадцати) календарных дней при наличии обстоятельств, свидетельствующих об использовании адреса Помещения для целей государственной регистрации Арендатора без намерения использовать его для осуществления связи с Арендатором.  
Обстоятельствами, свидетельствующими об использовании адреса Помещения для целей государственной регистрации Арендатора без намерения использовать его для осуществления связи с Арендатором, являются неиспользование Помещений, то есть отсутствие постоянно действующего единоличного исполнительного органа или иного органа или лица, имеющего право действовать от имени Арендатора без доверенности, и сотрудников Арендатора в Помещении в течение срока действия Договора и неполучение почтовой корреспонденции по адресу Помещений. В таком случае Договор считается прекращенным с момента, когда в соответствии с законом уведомление об отказе от Договора считается доставленным по адресу Помещения. Уведомление об отказе от Договора направляется Арендодателем по другим известным адресам Арендатора (его учредителей).  
В случае получения уведомления об отказе от Договора учредители Арендатора обязаны в течение трех дней с момента получения уведомления явиться для составления акта приема-передачи Помещения.  
Арендодатель вправе в трехдневный срок с момента получения почтового извещения о невозможности доставки уведомления об отказе от Договора составить Акт приема Помещения в одностороннем порядке.

- 6.6 Договор может быть расторгнут в любое время только по соглашению Сторон.
- 6.7 Окончание срока аренды по Договору и передача Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи, а также при досрочном расторжении Договора, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору до окончательного расчета, в том числе по оплате Арендной Платы и пеней за просрочку оплаты.

#### 7. Порядок передачи помещения

- 7.1 По окончании срока действия Договора (п. 6.1) Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи в день окончания договорных отношений (Дата окончания срока аренды, не позднее 16 часов 00 минут текущих суток).
- В случае если Арендатор не освобождает Помещение по окончании срока аренды от своего имущества, Арендодатель создает комиссию в составе представителей Арендодателя, Арендатора и уполномоченных представителей органов власти и письменно уведомляет членов комиссии о необходимости явиться для вскрытия помещения и о дате такого вскрытия. В случае неиспользования Помещения и отсутствия Арендатора по месту нахождения Помещения комиссия может состоять только из представителей Арендодателя. В назначенное время представители комиссии производят вскрытие Помещения, о чем составляется Акт за подписями присутствующих членов комиссии. Отсутствие представителя Арендатора не является препятствием для вскрытия Помещения и описи имущества (в случае его надлежащего уведомления). В Акте указывается наименование и количество имеющегося в Помещении имущества. Оценка стоимости указанного имущества не производится, техническое состояние имущества не проверяется. Наличие явных, видимых повреждений имущества указываются в Акте.
- Имущество Арендатора складывается на площади Арендодателя, который принимает его на ответственное хранение. Указанный факт подтверждается Сохранной распиской, содержащей описание имущества Арендатора, которая вместе с Актом и уведомлением об их вручении передается Арендатору. В уведомлении указываются сроки и порядок освобождения Помещения от имущества Арендатора. За ответственное хранение имущества Арендатора с него в пользу Арендодателя взимается плата в размере 1 % (Одного процента) от суммы Постоянной Части по Договору за каждый день хранения. В случае не востребования Арендатором своего имущества в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня составления Сохранной расписки и неоплаты задолженности, возникшей в результате несвоевременной передачи помещения по Акту приема-передачи Помещения от Арендатора Арендодателю, Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, после чего имущественные претензии Арендатора к Арендодателю считаются ничтожными.
- 7.2 Порядок высвобождения Помещения, предусмотренный в п. 7.1 Договора, применяется также в случаях, если Арендатор не освобождает Помещение от своего имущества в связи с досрочным расторжением Договора, предусмотренным в пунктах 4.2, 6.2-6.6.
- 7.3 По окончании срока аренды Арендатор обязан освободить Помещение, передав его Арендодателю в техническом состоянии не худшем, чем состояние, в котором Помещение было передано ему Арендодателем с учетом нормального износа.
- 7.4 В случае обнаружения Арендодателем недостатков технического состояния Помещения, вызванных действиями (бездействием) Арендатора, Арендатор обязан устранить выявленные недостатки в срок, предписанный Арендодателем, либо возместить причиненный ущерб в соответствии с условиями, определенными в п. 5.1 и 5.8 Договора.

#### 8. Форс-мажор

- 8.1 Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение любой из Сторон своих обязанностей, если такое неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как: наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, война или военные действия, а также решения органов государственной власти и управления, принятые после заключения Договора и препятствующие его исполнению. Факт наступления и продолжительность действия форс-мажорных обстоятельств подтверждается справками соответствующих компетентных органов и (или) заключением Торгово-промышленной палаты Москвы.
- 8.2 Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана не позднее 3 (Трех) календарных дней со дня наступления или прекращения обстоятельств форс-мажор, в письменной форме уведомить другую Сторону. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на любое из вышеуказанных обстоятельств как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.
- 8.3 Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств одной из Сторон будет существовать свыше 30 (Тридцати) дней, любая Сторона будет иметь право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в письменной форме, известив об этом другую Сторону. Договор в этом случае будет считаться расторгнутым с даты, указанной в извещении об одностороннем отказе от исполнения Договора по данному основанию.

#### 9. Прочие условия

- 9.1 Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 9.2 Неотъемлемой частью Договора являются:  
Приложение № 1 - Акт приема-передачи Помещения;  
Приложение № 2 - поэтажный план Помещения, передаваемого Арендодателем Арендатору.
- 9.3 В случае возникновения между Сторонами споров или разногласий, возникших в ходе исполнения Договора или в связи с ним, либо вытекающих из него, Стороны приложат все усилия для их разрешения путем переговоров. Если споры не смогут быть разрешены путем переговоров, то спорные вопросы передаются на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.4 Условия Договора конфиденциальны и не подлежат разглашению. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы лица получившие доступ к информации, касающейся Договора, не разглашали и не передавали ее каким-либо иным способом третьим лицам. Предоставление информации в ответ на официальные запросы органов власти или иных уполномоченных на то лиц, не рассматривается как ущемление прав другой Стороны.
- 9.5 Все последующие изменения Договора будут иметь силу только в том случае, если они исполнены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 9.6 Во всем остальном, что не предусмотрено условиями Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.7 Риск случайной гибели Помещения со дня его приема и до дня возврата Арендодателю по соответствующим Актам приема-передачи несет Арендатор, за исключением обстоятельств, перечисленных в п. 8.1.
- 9.8 Если какое-либо условие или положение Договора аренды признается в соответствии с судебным решением недействительным или утратившим юридическую силу, такая недействительность или отсутствие юридической силы не распространяются на остальные условия или положения Договора.

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

#### 10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

##### Арендодатель:

ООО "Спектрум"  
ИНН 7729539604, КПП 772301001  
ОГРН 1067746054310  
Юр. адрес: 109651, г. Москва, ул. Перерва, д.11, стр.23  
Почт. адрес: 109651, г. Москва, ул. Перерва, д.11, стр.23  
р/с 40702810538000141506  
в ПАО "Сбербанк России" г. Москва  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225  
Тел.: +7(499)132-71-39  
e-mail: adminkolumb@mail.ru

Зам. генерального директора



/ А.Л. Колумбаев /



##### Арендатор:

РООИ "РУСИЧИ-ЦЕНТР"  
ИНН 7702472857, КПП 770901001  
ОГРН 1147799013845  
Юр. адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.35Б, к.1, оф.9  
Почт. адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.35Б, к.1, оф.9  
р/с 40703810900160000742  
в АО «СМП Банк» г. Москва  
к/с 30101810545250000503 в ГУ Банка России по ЦФО  
БИК 044525503  
Тел.: +7(495)796-81-54  
e-mail: info@rusichi-center.ru

Президент



/ С.Н. Филонов /