

## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № ДОГОВОРА

Место заключения договора

Дата заключения договора

Акционерное общество «Недвижимость ИЦ ЕЭС» (сокращенное наименование – АО «НИЦ ЕЭС»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Тип должности ФИО подписанта Стороны 1, действующего(ей) на основании Основание полномочий подписанта Стороны 1, с одной стороны, и

Наименование Стороны 2, именуемое(ый, ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице Тип должности ФИО подписанта Стороны 2, действующего(ей) на основании Основание полномочий подписанта Стороны 2, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает во временное владение и пользование, а Арендатор принимает указанное(ые) ниже нежилое(ые) помещение(ия) (далее по тексту - "Помещения") наименование нежилого(ых) помещения(ий), находящееся(иеся) в здании, расположенном по адресу: адрес местонахождения здания (далее по тексту - "Здание").

1.2. Помещения передаются для использования под: целевое назначение Помещений.

1.3. Границы Помещений и их расположение отображены на копии технического плана (Приложение № 1 к Договору).

1.4. Передаваемые Арендатору Помещения находятся в техническом состоянии, пригодном для их использования в целях, предусмотренных Договором.

1.5. Договор заключается с Дата и действует по Дата.

1.6. Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, о чём в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись от Дата № № записи, в споре и под арестом не состоят, свободны от прав третьих лиц и не имеют каких-либо других обременений, за исключением зарегистрированных.

### 2. Права и обязанности сторон

#### 2.1. Арендодатель вправе:

2.1.1. Требовать от Арендатора соблюдения условий Договора и исполнения обязанностей, установленных Договором.

2.1.2. Беспрепятственно посещать занимаемые Арендатором Помещения, с обязательным уведомлением Арендатора не менее, чем за 3 (три) рабочих дня об этом и в сопровождении уполномоченного представителя Арендатора, с целью проверки его целевого использования, наличия перепланировок, соблюдения порядка, требований и норм к эксплуатации Помещений.

2.1.3. По истечении 1 (одного) календарного месяца с момента направления Арендатору соответствующего письменного уведомления, в случае истечения срока действия Договора или расторжения Договора по основаниям, указанным в п. п. 5.2., 5.4. Договора, и (или) пропажи Арендатора, распорядиться имуществом Арендатора (транспортные средства, мебель, оргтехника и т.п.) по своему усмотрению, включая его утилизацию без возмещения Арендатору стоимости вышеуказанного имущества и реализацию удерживаемого имущества, в том числе указанного в п. 4.3. Договора, во внесудебном порядке в соответствии со ст. 349 ГК РФ. При этом Арендодатель оставляет за собой право требовать от Арендатора возмещения произведенных затрат (понесенных убытков) по хранению, вывозу (реализации, утилизации) вышеуказанного имущества.

2.1.4. В случае истечения срока действия Договора или расторжения Договора по основаниям, указанным в п. п. 5.2., 5.4. Договора, и (или) пропажи Арендатора, удовлетворить требования по задолженности Арендатора за счёт стоимости имущества Арендатора (транспортные средства, мебель, оргтехника и т.п.), не вывезенного из Помещений (брошенного) или с территории, относящейся к Зданию, в котором расположены Помещения, в течение 1 (одного) календарного месяца, с момента направления Арендатору соответствующего письменного уведомления. При этом не вывезенное имущество (брошенное) и (или) удерживаемые вещи Арендатора, приобретают статус заложенной вещи в соответствии со ст. 360 ГК РФ.

2.1.5. В случае использования Арендатором адреса Помещений в качестве адреса своего местонахождения (юридического адреса) в течение 2 месяцев после окончания срока аренды, Арендодатель отправляет приходящую корреспонденцию Арендатора с отметкой «выбыл» и уведомляет территориальную налоговую инспекцию о факте окончания срока аренды и недостоверности адреса местонахождения (юридического адреса) Арендатора.

2.1.6. В течение срока действия договора запрашивать у Арендатора информацию о его финансовом состоянии при возникновении оснований в его неплатежеспособности.

2.1.7. Предоставить Арендатору возможность обустройства и оснащения оборудованием арендуемых Помещений, необходимым для осуществления Арендатором хозяйственной деятельности в целях оговоренных в Договоре, при условии технических возможностей Помещений, соблюдения Арендатором необходимых технических условий, допустимых параметров нагрузок потребления электроэнергии, потребления и загрязнения воздуха допустимых параметров вентиляции, шума, вибрации и других предусмотренных норм, правил и требований, применяемых законодательством Российской Федерации для подобного типа помещений, а также при условии предварительного письменного согласования с Арендодателем объема и порядка осуществления указанных обустройств и оснащений. При этом, неотделимые от Помещений без повреждения их вида или состояния элементы оснащения и обустройства становятся неотъемлемой частью Помещений и их стоимость не подлежит возмещению Арендодателем.

## **2.2. Арендодатель обязан:**

2.2.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента вступления Договора в силу передать Арендатору Помещения во временное владение и пользование на основании Акта приема-передачи (Приложение № 2 к Договору).

2.2.2. Принимать все необходимые меры с целью обеспечения бесперебойной работы объектов инфраструктуры, энерго-, тепло-, водоснабжения Здания, ликвидации аварий и их последствий. Обеспечивать оперативное устранение возникающих аварий и (или) неполадок в работе инженерных и иных сетей и систем общего пользования в Здании.

2.2.3. Принять Помещения, возвращаемые Арендатором в случае прекращения (окончания) срока действия Договора или по иным предусмотренным Договором основаниям, с учетом технического состояния Помещений и нормального износа, подписать Акт приема-передачи возврата Помещений.

2.2.4. Ежемесячно, не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендатору акты оказанных услуг и счета-фактуры по арендной плате, оформленные в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.5. Обеспечить доступ в Помещения работников и посетителей Арендатора.

2.2.6. Обеспечивать своевременное выполнение предписаний государственных надзорных и контрольных органов по зданиям (сооружениям), в которых находятся Помещения, с целью недопущения воспрепятствования использованию Помещений.

2.2.7. В случае аварии немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению, либо возместить Арендатору все убытки, связанные с неисполнением данного обязательства.

2.2.8. Осуществлять содержание и уборку мест общего пользования и придомовой (прилегающей) территории.

2.2.9. Производить капитальный ремонт сдаваемых в аренду Помещений, связанный с общим капитальным ремонтом Здания.

2.2.10. Содержать в надлежащем состоянии инженерные сети, системы противопожарной безопасности и коммуникации в Здании, в случае необходимости производить их ремонт и замену своими силами и за свой счет обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности Здания.

2.2.11. Организовать охрану Здания и установить правила пропускного режима, разработать и довести до сведения Арендатора Положение о пропускном и внутриобъектном режиме, порядок оформления пропуска для выноса имущества и материальных ценностей.

### **2.3. Арендатор вправе:**

2.3.1. Требовать от Арендодателя соблюдения условий Договора и исполнения обязанностей, установленных Договором.

2.3.2. Производить неотделимые улучшения Помещений при условии предварительного письменного согласования с Арендодателем. В случае прекращения Договора (п. п. 5.1., 5.3., 5.4. Договора), стоимость таковых неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем.

2.3.3. Использовать адрес Помещений в качестве адреса своего местонахождения (юридического адреса) с предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.3.4. Самостоятельно и за свой счет организовывать охрану Помещений и находящихся в них имущества и материальных ценностей.

2.3.5. Размещать вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера на наружной части арендуемых Помещений или здания с предварительным письменным согласованием с Арендодателем.

2.3.6. Сдавать Помещения в субаренду и вторичную субаренду с письменного согласия Арендодателя.

### **2.4. Арендатор обязан:**

2.4.1. Использовать Помещения исключительно согласно целевому назначению, указанному в п. 1.2. Договора.

2.4.2. Вносить арендную плату за пользование Помещениями в порядке и сроки, указанные в Договоре.

2.4.3. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт арендуемых Помещений, включая ремонт электросетевого оборудования, розеток, светильников, замену ламп освещения.

2.4.4. Предварительно письменно согласовывать с Арендодателем любые реконструкции, перепланировки, переоборудование (в том числе инженерных систем, электрических сетей) Помещений.

2.4.5. Согласовать проект реконструкции с Арендодателем и уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления, в случае получения согласия Арендодателя на реконструкцию или перепланировку Помещений.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещения приведены в прежний вид за его счёт и в срок, согласованный Сторонами.

Данный перечень работ не ограничивает прав Арендатора на ремонт существующей структурированной кабельной сети Арендатора в случае, если производимый Арендатором ремонт не затрагивает инженерные системы Арендодателя и первоначальный вид Помещений.

2.4.6. В течение трёх рабочих дней с момента передачи Арендатором с письменного согласия Арендодателя арендуемых Помещений в субаренду и вторичную субаренду передать Арендодателю заверенную копию договора субаренды.

2.4.7. В последний день срока действия Договора вернуть Арендодателю Помещения по акту приема – передачи возврата Помещений.

Не является офертой

В случае неисполнения, отказа или уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи возврата Помещений в предусмотренный Договором срок, Арендодатель имеет право составить односторонний акт приема-передачи возврата Помещений. К акту приема-передачи возврата Помещений, составленному Арендодателем в одностороннем порядке, применяются нормы п. п. 2.1.3, 2.1.4., 5.6. Договора.

2.4.8. Соблюдать правила установленного Арендодателем пропускного режима, согласно соответствующему Положению о пропускном и внутриобъектном режиме, предоставлять список работников и посетителей для оформления постоянных пропусков, оформлять, согласно установленному в Здании порядку, материальные пропуска для выноса имущества и материальных ценностей.

Арендатор обязуется в течение одного рабочего дня с момента прекращения трудовых отношений с работником, допущенным на территорию Здания, предоставить в Управление экономической безопасности АО «НИЦ ЕЭС» информацию об исключении работника из списка лиц, допущенных на объект.

2.4.9. Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) арендуемым Помещениям ущерб.

2.4.10. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания Арендодателя о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Помещений.

2.4.11. Предоставлять информацию о финансовом состоянии, в том числе об уведомлении о намерении обращения в суд о признании Арендатора несостоятельным (банкротом), требуемую Арендодателем в соответствии с п. 2.1.6. Договора.

2.4.12. Обеспечить пользование Помещениями персоналом Арендатора в соответствии с санитарными, противопожарными и техническими нормами и правилами, исключающими возникновение источников инфекций, аварий в электросети, канализации, теплоснабжающей и водоснабжающей системах. Соблюдать санитарные нормы и режим противопожарной безопасности при нахождении в Помещениях и в Здании.

2.4.13. Назначить ответственного за электрохозяйство в арендуемых Помещениях, а также лицо, замещающее ответственного за электрохозяйство на период его отпуска, болезни и (или) отсутствия.

2.4.14. Назначить ответственного за пожарную безопасность в арендуемых Помещениях, а также лицо его замещающее, ответственного за пожарную безопасность на период его отпуска, болезни и (или) отсутствия, оборудовать Помещения первичными средствами пожаротушения.

2.4.15. Не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, не предоставлять его в безвозмездное пользование, не передавать арендные права в залог и не вносить их в оплату доли в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ или в качестве вклада в совместную деятельность.

2.4.16. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещений и находящегося в них имущества и материальных ценностей с учетом требований пропускного режима Арендодателя, возмещать собственнику таких ценностей стоимость утраченных или поврежденных ценностей. Арендодатель не несет ответственности за сохранность находящихся в Помещениях имущества и материальных ценностей Арендатора.

2.4.17. По первому требованию Арендодателя предоставить возможность осмотра арендуемых Помещений представителям Арендодателя.

2.4.18. Письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый Договор аренды или об отказе от продолжения арендных отношений, не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до окончания срока действия Договора.

2.4.19. Соблюдать требования санитарных норм, техники безопасности, охраны труда, электробезопасности, по мероприятиям, связанным с гражданской обороной и режим противопожарной безопасности при нахождении в Помещениях и в Здании. За несоблюдение

данных требований Арендатор несет ответственность в соответствии с Договором и законодательством.

2.4.20. Осуществлять контроль за тем, чтобы Помещения, переданные ему в пользование на срок действия Договора, не были использованы для организации производств, запрещенных законодательством.

2.4.21. Соблюдать требования Арендодателя о запрете курения в здании вне специально отведенных и обозначенных мест.

2.4.22. Нести ответственность перед государственными и муниципальными органами за курение работниками Арендатора вне специально отведенных и обозначенных мест в здании.

2.4.23. Предоставлять Арендодателю образцы подписей лиц, которые будут подписывать счета, счета-фактуры и иные первичные учётные документы. В случае необходимости, Арендатор обеспечивает направление Арендодателю одновременно с указанной информацией оформленные в соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных» письменные согласия на обработку персональных данных.

2.4.24. Предоставлять Арендодателю документы, подтверждающие полномочия лиц, подписывающих счета, счета-фактуры и иные первичные учетные документы (заверенные надлежащим образом приказы, распоряжения, доверенности, копии банковских карточек или иные аналогичные документы) в случае, если право их подписи предоставлено иным лицам, кроме руководителя Арендатора и главного бухгалтера Арендатора.

2.4.25. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня внесения изменений в документы, указанные в п. п. 2.4.23. и 2.4.24. Договора, в письменной форме информировать Арендодателя обо всех изменениях в перечне лиц, имеющих право подписывать указанные документы (с приложением подтверждающих документов).

2.4.26 Представлять Арендодателю:

- информацию о полной цепочке собственников Арендатора, включая конечных бенефициаров, а также о составе исполнительных органов Арендатора, с предоставлением копий подтверждающих данную информацию документов (учредительные документы, протоколы органов управления, выписки из ЕГРЮЛ, реестра акционеров, паспорта граждан и т.п.) по форме, указанной в Приложении № 3 к настоящему договору;

- информацию о привлечении Арендатором к исполнению своих обязательств по договорам третьих лиц до заключения договора с указанными лицами, включая предоставление сведений в отношении всей цепочки собственников третьих лиц, привлекаемых Арендатором для исполнения своих обязательств по договору, в том числе конечных бенефициаров (вместе с копиями подтверждающих документов), по форме, указанной в Приложении № 3 к настоящему договору;

- информацию об изменении состава (по сравнению с существовавшим на дату заключения настоящего договора) собственников Арендатора, третьих лиц, привлеченных Арендатором к исполнению своих обязательств по договору (состава участников; в отношении участников, являющихся юридическими лицами, - состава их участников и т.д.), включая бенефициаров (в том числе конечных), а также состава исполнительных органов Арендатора, третьих лиц, привлеченных Арендатором к исполнению своих обязательств по договору. Информация (вместе с копиями подтверждающих документов) представляется Арендодателю по форме, указанной в Приложении № 3 к настоящему договору, не позднее 3 календарных дней с даты наступления соответствующего события (юридического факта) способом, позволяющим подтвердить дату получения.

В случае если информация о полной цепочке собственников Арендатора, третьего лица, привлеченного Арендатором к исполнению своих обязательств по договору, содержит персональные данные, Арендатор обеспечивает получение и направление одновременно с указанной информацией оформленных в соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных» письменных согласий на обработку персональных данных, по форме, указанной в Приложении № 4.

2.4.27. В течение 1 месяца с момента окончания срока аренды Помещений, в случае использования Арендатором адреса Помещений в качестве адреса своего местонахождения

Не является офертой

(юридического адреса), подать необходимые документы в Федеральную налоговую службу для регистрации нового адреса местонахождения (юридического адреса). Арендатор обязуется не позднее следующего дня (то есть не позднее 1 дня с момента подачи документов) предоставить Арендодателю способом, указанным в п. 6.5. Договора, копию расписки о принятии документов Федеральной налоговой службой с указанием входящего номера.

2.4.28. Гарантировать, что:

- зарегистрирован в ЕГРЮЛ надлежащим образом;
- его исполнительный орган находится и осуществляет функции управления по месту регистрации юридического лица и в нем нет дисквалифицированных лиц;
- ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, представляет годовую бухгалтерскую отчетность в налоговый орган;
- ведет налоговый учет и составляет налоговую отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, своевременно и в полном объеме представляет налоговую отчетность в налоговые органы;
- не допускает искажения сведений о фактах хозяйственной жизни (совокупности таких фактов) и объектах налогообложения в первичных документах, бухгалтерском и налоговом учете, в бухгалтерской и налоговой отчетности, а также не отражает в бухгалтерском и налоговом учете, в бухгалтерской и налоговой отчетности факты хозяйственной жизни выборочно, игнорируя те из них, которые непосредственно не связаны с получением налоговой выгоды;
- своевременно и в полном объеме уплачивает налоги, сборы и страховые взносы;
- отражает в налоговой отчетности по НДС все суммы НДС, предъявленные Арендодателем;
- лица, подписывающие от его имени первичные документы и счета-фактуры, имеют на это все необходимые полномочия и доверенности.

2.4.29. Возместить Арендодателю суммы доначислений по налоговой проверке в соответствии с требованиями статьи 54.1 НК РФ, возникших из-за признания налоговым органом необоснованной налоговой выгоды, в частности, в случаях, если для целей налогообложения учтены операции (платежи) по договору не в соответствии с их действительным экономическим смыслом или учтены операции, не обусловленные разумными экономическими или иными причинами (целями делового характера). Основанием для возмещения Арендодателю указанных сумм является решение налоговой инспекции по результатам камеральной или выездной проверки.

### **3. Расчеты по договору**

3.1. Арендатор ежемесячно до 10 (десятого) числа каждого текущего месяца оплачивает Арендодателю арендную плату, указанную в п. 3.2. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Отнесение поступивших денежных средств к расчетным периодам осуществляется на основании назначения платежа, указанного контрагентом в платежном поручении, а при отсутствии такового - обязательства погашаются в очередности по сроку давности образования, начиная с более поздних расчетных периодов.

3.2. Ежемесячная арендная плата составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), в т.ч. НДС (20%) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

3.3. В сумму арендной платы, кроме платы за использование площадей, входит стоимость коммунальных услуг, а именно: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, потребленных Арендатором за этот период, а также вывоза мусора, уборки территории, уборки мест общего пользования, ремонта и технического обслуживания лифтов (при наличии), поддержания в надлежащем состоянии

Не является офертой

инженерных сетей и коммуникаций, иных эксплуатационных расходов, необходимых для эксплуатации мест общего пользования и поддержания их в надлежащем состоянии.

3.4. Арендатор вносит авансовый платеж, составляющий арендную плату за один календарный месяц, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещений.

В случае увеличения арендной платы размер авансового платежа увеличивается пропорционально увеличению арендной платы. В таком случае, Арендатор обязан пополнить (доплатить) авансовый платеж в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

В случае уменьшения арендной платы размер авансового платежа уменьшается пропорционально уменьшению арендной платы. В таком случае, Арендодатель обязан в течение 10 (десяти) банковских дней вернуть Арендатору разницу между уплаченным авансовым платежом и уменьшенной арендной платой, при условии полного внесения авансового платежа Арендатором и отсутствия обстоятельств, указанных в п. 3.6. Договора, либо зачесть в счёт арендной платы.

3.5. Авансовый платеж, предусмотренный п. 3.4. Договора, находится в пользовании Арендодателя в течение всего срока аренды. На сумму авансового платежа не подлежат начислению проценты, в том числе предусмотренные ст. 317.1. Гражданского Кодекса Российской Федерации, за время нахождения его у Арендодателя.

3.6. В случае ненадлежащего осуществления Арендатором платежей, предусмотренных Договором, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором, работниками и посетителями Арендатора п. п. 2.4.8., 2.4.10., 2.4.11., 2.4.21., 2.4.22. Договора Арендодатель имеет право в безакцептном порядке удерживать из авансового платежа суммы, неосуществленных Арендатором платежей по арендной плате, а также суммы, предусмотренные п. п. 4.2., 4.4., 4.6., 4.7., 4.10., 4.12., 4.14., 5.6. Договора, в том числе суммы, необходимые для покрытия ущерба Помещениям или убытков, понесенных Арендодателем в результате нарушения Арендатором его обязательств по Договору.

Авансовый платеж после удержания из него Арендодателем вышеуказанных сумм подлежит восполнению (доплате) Арендатором до установленного п. 3.4. Договора размера в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения уведомления о произведённом удержании.

3.7. В случае истечения срока действия Договора, досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора, или утраты Арендодателем права собственности на Помещения авансовый платеж засчитывается в счет арендной платы за последний месяц срока действия Договора за аренду Помещений и/или в соответствии с условиями, указанными в п. 5.6. Договора, засчитывается в счёт восстановления Помещений в первоначальный вид, и возврату Арендатору не подлежит.

3.8. В случае перехода права собственности на Помещения к новому собственнику (утраты Арендодателем права собственности на Помещения, Арендодатель при наличии переплаты со стороны Арендатора по арендной плате и (или) наличия остатка авансового платежа, возвращает Арендатору переплату по арендной плате и (или) остаток авансового платежа в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента государственной регистрации перехода права собственности к новому собственнику.

3.9. Начисление и уплата арендной платы начинается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений в аренду и до момента подписания Акта приема-передачи возврата Помещений.

3.10. Датой исполнения обязательства по внесению арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.11. В течение срока действия Договора Арендодатель оставляет за собой право на изменение в одностороннем порядке размера арендной платы в части платежей за коммунальные услуги, базовой ставки арендной платы за землю и налогов, которые включаются в арендную плату по п. 3.2. Договора в следующих случаях:

Не является офертой

3.11.1. При изменении устанавливаемых в централизованном порядке соответствующими органами государственной власти и самоуправления РФ и г. Москвы размера платежей за коммунальные услуги и (или) базовых ставок арендной платы за землю;

3.11.2. При изменении устанавливаемых в централизованном порядке соответствующими органами РФ налогов, включенных в арендную плату по п. 3.2. Договора.

3.12. В случаях, предусмотренных в п. 3.11. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении размера платежей по Договору. При этом новые условия считаются принятыми Арендатором, если в течение 10 (десяти) календарных дней от даты получения уведомления от Арендатора не поступит письменных возражений в адрес Арендодателя. При наличии возражений Арендодатель вправе потребовать прекращения действия Договора в порядке, предусмотренном п. 5.2. Договора.

3.13. Арендодатель имеет право на получение с Арендатора процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами, предусмотренных ст. 317.1. Гражданского Кодекса Российской Федерации, в случае предъявления требований об их оплате в претензионном и (или) досудебном, и (или) судебном порядке по ставке в размере 10 (десяти) процентов годовых.

3.14. Стороны пришли к соглашению установить процедуру документооборота между Арендодателем и Арендатором в рамках Договора в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи при выставлении счётов, счетов-фактур, актов оказания услуг, актов сверки взаимных расчётов.

3.15. Документы составляются по взаимному согласию Сторон и при наличии у них совместимых технических средств и возможностей для приема и обработки этих документов.

3.16. Документ в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи считается исходящим от Стороны, если он подписан усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица, принадлежащей уполномоченному лицу Стороны.

3.17. Датой выставления документа в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи считается дата поступления файла документа Оператору электронного документооборота от Стороны, указанная в подтверждении этого Оператора электронного документооборота.

3.18. Датой получения документа в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи считается дата направления Оператором электронного документооборота файла документа, указанная в подтверждении Оператора электронного документооборота.

Документ в электронной форме считается полученным, если поступило соответствующее подтверждение Оператора электронного документооборота.

3.19. Стороны электронного документооборота обеспечивают хранение документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, в течение 5 (пяти) лет.

3.20. Электронный документооборот осуществляется по телекоммуникационным каналам через Оператора электронного документооборота система СБИС.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Договорных обязательств виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы и (или) авансового платежа в срок, указанный в Договоре, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю пени в размере 0,2 % (ноль целых две десятых процента) в день от суммы невнесенной (несвоевременно внесенной) арендной платы и (или) авансового платежа за каждый день просрочки.

Не является офертой



Уплата пени во внесудебном порядке осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) календарных дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления (требования) способом, указанным в п. п. 6.4., 6.5. Договора.

4.3. В случае несвоевременного внесения Арендатором платежей по Договору на срок, превышающий 10 (десять) календарных дней по сравнению со сроком, указанным в п. п. 3.1., 3.4. Договора, Арендодатель имеет право не исполнять свои обязательства по Договору, а именно: приостановить доступ Арендатора (его работников и посетителей) в Помещения, не предоставлять коммунальные услуги, указанные в п. 3.3. Договора, в том числе прекратить подачу электрической энергии, производить удержание вещей Арендатора в порядке, предусмотренном п. 1. ст. 359 ГК РФ, до момента полного погашения долга по арендной плате и (или) авансовому платежу, и (или) пени Арендатором.

4.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Помещений либо их части Арендатор обязуется выплатить Арендодателю арендную плату за фактическое время пользования Помещениями, а также пени из расчёта 0,2 % от суммы арендной платы, указанной в п. 3.2. Договора за каждый день пользования Помещениями.

4.5. Уплата неустойки и (или) неисполнение Арендодателем своих обязательств по Договору в случаях, указанных в п. п. 4.3., 4.12. Договора, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств по уплате арендной платы. При наличии задолженности за предыдущий период по арендной плате и (или) пени (п. 4.2. Договора) Арендодатель вправе засчитывать последующие платежи в счет погашения задолженности за предыдущий период по арендной плате и (или) пени (п. 4.2. Договора).

4.6. В случае причинения Арендатором ущерба имуществу Арендодателя, связанного с произведенной Арендатором реконструкцией, перепланировкой, переоборудованием (в том числе инженерных систем, электрических сетей) Помещений, Арендатор обязуется оплатить выполненные или подлежащие выполнению ремонтно-восстановительные работы, строительные материалы и оборудование.

4.7. В случае причинения ущерба имуществу Арендодателя и (или) третьих лиц по вине Арендатора, Арендатор возмещает Арендодателю и (или) третьим лицам все понесенные Арендодателем и (или) третьими лицами убытки, которые определяются и фиксируются в акте специальной комиссии, создаваемой из уполномоченных представителей Сторон, с возможным участием уполномоченных представителей третьих лиц.

4.8. В случае причинения ущерба имуществу Арендодателя не по вине Арендатора, Арендодатель выполняет все восстановительные работы по ремонту Помещений и возмещает Арендатору документально доказанный ущерб, который определяется и фиксируется в акте специальной комиссии, создаваемой из уполномоченных представителей Сторон.

4.9. В случае нанесения ущерба имуществу Сторон и (или) третьих лиц в результате аварии инженерных систем, объем причиненного ущерба определяются и фиксируются в акте специальной комиссией, создаваемой из уполномоченных в соответствии с законодательством РФ представителей Сторон, с возможным участием уполномоченных представителей третьих лиц.

4.10. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором (в том числе работниками и посетителями Арендатора) обязанностей, предусмотренных п. п. 2.4.8., 2.4.10., 2.4.11., 2.4.19., 2.4.21. и 2.4.22. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый такой случай.

4.11. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за убытки или вред в связи с:

а) не предоставлением или ненадлежащим предоставлением телекоммуникационных услуг;

б) любым повреждением или кражей автомобилей, находящихся на автомобильной стоянке Здания, иного имущества Арендатора в Здании, в Помещениях;

в) любыми сбоями в работе коммунальных и электрических сетей и предоставлении услуг, повлекшими за собой невозможность использования Помещения для установленных Договором целей, которые произошли по вине поставщиков указанных услуг;

Не является офертой

г) любыми сбоями в работе системы вентиляции, кондиционирования и отопления в арендуемых Помещениях, как в целом, так и в какой-либо части, не зависимо от времени года и установившихся в тот или иной период времени погодных условиях;

д) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя, или вследствие нарушения Арендатором условий Договора;

е) за ущерб и убытки, причиненные кому-либо в результате эксплуатации Помещения Арендатором;

ж) за какой-либо ущерб, возникший вследствие неисполнения Арендатором обязанностей по текущему ремонту Помещения, ремонту инженерных систем в соответствии с условиями Договора.

4.12. В случае привлечения Арендодателя по вине Арендатора (в том числе работников и посетителей Арендатора) государственными и муниципальными органами к административной ответственности, Арендатор возмещает Арендодателю сумму наложенных штрафов.

4.13. Если Арендатор нарушит гарантии (любую одну, несколько или все вместе), указанные в п. 2.4.28. Договора, и это повлечет:

- предъявление налоговыми органами требований к Арендодателю об уплате налогов, сборов, страховых взносов, штрафов, пеней, отказ в возможности признать расходы для целей налогообложения прибыли или включить НДС в состав налоговых вычетов и(или)

- предъявление третьими лицами, купившими у Арендодателя товары (работы, услуги), имущественные права, являющиеся предметом настоящего Договора, требований к Арендодателю о возмещении убытков в виде начисленных по решению налогового органа налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, а также возникших из-за отказа в возможности признать расходы для целей налогообложения прибыли или включить НДС в состав налоговых вычетов,

то Арендатор обязуется возместить Арендодателю убытки, который последний понес вследствие таких нарушений.

4.14. Арендатор в соответствии со ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации возмещает Арендодателю все убытки последнего, возникшие в случаях, указанных в п. 4.13. Договора. При этом факт оспаривания или неоспаривания налоговых доначислений в налоговом органе, в том числе вышестоящем, или в суде, а также факт оспаривания или неоспаривания в суде претензий третьих лиц не влияет на обязанность Арендатора возместить имущественные потери.

4.15. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором в случаях аварийных ситуаций, проведения энерго-, тепло- и (или) водоснабжающими организациями технологических или профилактических работ и иных действий (бездействий) энерго-, тепло- и (или) водоснабжающими организациями или органов исполнительной власти, повлекших приостановление энерго-, тепло- и (или) водоснабжения.

## **5. Расторжение договора**

5.1. Расторжение Договора в одностороннем внесудебном порядке (отказ от исполнения Договора) в случаях, предусмотренных п. 5.2. Договора, производится Арендодателем путем письменного уведомления Арендатора об отказе от исполнения Договора за 10 (десять) календарных дней до момента отказа от исполнения Договора.

Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления от Арендодателя об отказе от исполнения Договора, при этом момент получения Арендатором уведомления об отказе от исполнения Договора определяется не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты отправки Арендодателем уведомления об отказе от исполнения Договора способом, указанным в п. 6.4. Договора.

Не является офертой

5.2. Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке (отказаться от исполнения Договора) в следующих случаях:

5.2.1. неисполнения Арендатором обязательств, установленных п. п. 2.4., 2.4.28., 3.1., 3.4., Договора;

5.2.2. при наличии обстоятельств, указанных в п. 3.12. Договора;

5.2.3. в случае возбуждения в отношении Арендатора процедуры банкротства.

5.3. Расторжение Договора в одностороннем внесудебном порядке (отказ от исполнения Договора) в случаях, предусмотренных п. 5.4. Договора, производится Арендатором путем письменного уведомления Арендодателя об отказе от исполнения Договора за 30 (тридцать) календарных дней до момента отказа от исполнения Договора.

Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения Арендодателем письменного уведомления от Арендатора об отказе от исполнения Договора, при этом момент получения Арендодателем уведомления об отказе от исполнения Договора определяется не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты отправки Арендатором уведомления об отказе от исполнения Договора способом, указанным в п. 6.4. Договора.

5.4. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке (отказаться от исполнения Договора) в следующих случаях:

5.4.1. непредставления Арендодателем Арендатору Помещений в срок, указанный в п. 2.2.1. Договора.

5.5. В иных случаях любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем письменного уведомления другой Стороны об отказе от исполнения Договора за 30 (тридцать) календарных дней до момента отказа от исполнения Договора.

Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения Стороной письменного уведомления от другой Стороны об отказе от исполнения Договора, при этом момент получения Стороной уведомления об отказе от исполнения Договора определяется не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты отправки другой Стороной уведомления об отказе от исполнения Договора способом, указанным в п. 6.4. Договора.

5.6. В случае расторжения (прекращения действия) Договора по любым основаниям или возвращению части Помещений без прекращения Договора, Сторонами составляется Акт приема-передачи возврата Помещений.

Арендатор возвращает Арендодателю Помещения в том же состоянии, в котором они находилось в начале аренды, за исключением случаев, указанных в п. 2.3.2. Договора, с учетом естественного износа.

По требованию Арендодателя, в случае наличия повреждений в Помещениях, возвращаемых по акту приема-передачи возврата Помещений, Арендатор восстанавливает Помещения в то же состояние, в котором Помещения находились в начале аренды, собственными силами или силами третьих лиц, либо возмещает Арендодателю стоимость восстановительных работ, определенных на основании «Расчёта стоимости на стандартные виды ремонтно-строительных работ», указанного в Приложении № 5 к Договору.

5.7. В случае расторжения (прекращения действия) Договора Арендодателем по любым основаниям, расторжение договора не влечет прекращение обязательств Арендатора на будущее время и не лишает Арендодателя права требовать с Арендатора образовавшуюся после расторжения договора сумму пени в соответствии с п. 4.2. Договора и сумму процентов на сумму долга в соответствии с п. 3.13. Договора, начисленные по день фактического исполнения Арендатором обязательств (фактической оплаты долга).

5.8. Договор считается прекращенным с даты внесения изменений в Едином государственном реестре юридических лиц о прекращении деятельности Арендатора.

## **6. Разрешение споров**

6.1. Все споры, разногласия, претензии и требования, возникающие из Договора или прямо или косвенно связанные с ним, в том числе касающиеся его заключения, существования, изменения, исполнения, нарушения, расторжения, прекращения и действительности, подлежат разрешению путём переговоров.

6.2. В случае невозможности урегулировать возникшие споры путем переговоров, по выбору истца (заявителя) подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы в соответствии с законодательством или в порядке арбитража (третейского разбирательства), администрируемого Арбитражным центром при Российском союзе промышленников и предпринимателей (РСПП) в соответствии с его правилами, действующими на дату подачи искового заявления.

Если споры передаются на разрешение третейского суда, то вынесенное им решение будет окончательным, обязательным для сторон и не подлежит оспариванию.

Стороны договорились, что в рамках арбитража исполнительный лист получается по месту третейского судопроизводства.

Стороны соглашаются, что документы и иные материалы в рамках арбитража могут направляться по адресам электронной почты, указанным в ст. 10 Договора.

6.3. Срок соблюдения претензионного или иного досудебного порядка составляет для Сторон 10 (десять) календарных дней с момента направления претензии (требования). Срок ответа на претензию (требование) составляет 3 рабочих дня со дня её получения. Спор может быть передан Стороной на разрешение суда по истечении 10 календарных дней с момента направления Стороной претензии (требования) другой Стороне по Договору.

6.4. Исходящая корреспонденция и претензии (требования) направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанному в ст. 10 Договора.

6.5. Допускается направление исходящей корреспонденции и претензий (требований) по адресам электронной почты Сторон, указанным в ст. 10 Договора. Такая исходящая корреспонденция и претензии (требования) имеет юридическую силу, в случае получения Сторонами их оригиналов способом, указанным в п. 6.4. Договора.

6.6. Срок рассмотрения входящей корреспонденции составляет 3 рабочих дня со дня её получения адресатом.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности, если неисполнение, либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств вызвано действиями обстоятельств непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней с момента возникновения таких обстоятельств, проинформировать другую Сторону Договора о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме с предоставлением оформленного в установленном порядке документа, подтверждающего возникновение обстоятельств непреодолимой силы, от Торгово-промышленной палаты Российской Федерации или иного компетентного органа. Извещение должно содержать данные о наступлении и о характере (виде) обстоятельств непреодолимой силы, а также, по возможности, оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по Договору и на срок исполнения обязательств.

При прекращении действия таких обстоятельств Сторона должна без промедления известить об этом другую Сторону в письменной форме. В этом случае в уведомлении необходимо указать срок, в который она предполагает исполнить обязательства по Договору либо обосновать невозможность их исполнения.

7.2. В случаях, предусмотренных в п. 7.1. Договора, срок исполнения Сторонами

Не является офертой

обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени действия обстоятельств непреодолимой силы и времени, необходимого для ликвидации их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения Договора без возникновения обязательств по возмещению убытков, связанных с прекращением Договора.

7.3. Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы в случае невыполнения такой Стороной обязанности уведомления другой Стороны об обстоятельствах непреодолимой силы в установленный Договором срок.

Стороны не освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, срок исполнения которых наступил до возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

## **8. Антикоррупционная оговорка**

8.1. Арендатору известно о том, что Арендодатель реализует требования статьи 13.3 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», принимает меры по предупреждению коррупции, присоединилось к Антикоррупционной хартии российского бизнеса (свидетельство № 391), включено в Реестр надежных партнеров, ведет антикоррупционную политику и развивает не допускающую коррупционных проявлений культуру, поддерживает деловые отношения с контрагентами, которые гарантируют добросовестность своих партнеров и поддерживают антикоррупционные стандарты ведения бизнеса.

8.2. Арендатор настоящим подтверждает, что он ознакомился с Антикоррупционной хартией российского бизнеса и Антикоррупционной политикой ПАО «Россети» и ДЗО ПАО «Россети» (представленными в разделе «Антикоррупционная политика» на официальном сайте ПАО «Россети»), полностью принимает положения Антикоррупционной политики ПАО «Россети» и ДЗО «ПАО «Россети» и обязуется обеспечивать соблюдение ее требований как со своей стороны, так и со стороны аффилированных с ним физических и юридических лиц, действующих по настоящему Договору, включая собственников, должностных лиц, работников и/или посредников.

8.3. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей (прямо или косвенно) любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достичь иных неправомерных целей.

Стороны отказываются от стимулирования каким-либо образом работников друг друга, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения для них работ (оказания услуг) и другими, не поименованными здесь способами, ставящими работника в определенную зависимость и направленными на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его стороны (Арендодателя и Арендатора).

8.4. В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пунктов 8.1 - 8.3 настоящего Договора, указанная Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления Сторона имеет право приостановить исполнение настоящего Договора до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты и/или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пунктов 8.1, 8.2 настоящего Договора любой из Сторон, аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Не является офертой

8.5 В случае нарушения одной из Сторон обязательств по соблюдению требований, предусмотренных пунктами 8.1, 8.2 настоящего Договора, и обязательств воздерживаться от запрещенных пунктом 8.3 настоящего Договора действий и/или неполучения другой Стороной в установленный срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, Арендодатель или Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут настоящий Договор, в соответствии с положениями настоящего пункта вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

## **9. Конфиденциальность, заключительные положения и толкование договора**

9.1. Передача и использование Сторонами по настоящему Договору информации, составляющей коммерческую тайну, осуществляется на основании соглашения о конфиденциальности, заключаемого Сторонами по типовой форме, утвержденной в АО «НИЦ ЕЭС».

9.2. Все документы, корреспонденция и переписка, а также вся прочая документация, которая должна быть подготовлена и представлена по настоящему Договору, ведутся на русском языке, и настоящий Договор толкуется в соответствии с нормами этого языка.

9.3. Настоящий Договор в соответствии со ст. 431 ГК РФ подлежит толкованию с учетом буквального значения содержащихся в нем слов и выражений.

9.4. Настоящий Договор со всеми его дополнительными соглашениями и приложениями представляет собой единое соглашение между Арендатором и Арендодателем в отношении предмета Договора и заменяет собой всю переписку, переговоры и соглашения (как письменные, так и устные) сторон по этому предмету, имевшие место до дня подписания Договора.

9.5. Любые изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон. Сторона, не выполнившая требование настоящего пункта, несет риск наступления связанных с этим неблагоприятных последствий.

9.6. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменении реквизитов, места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов в течение 3 (трех) рабочих дней с даты таких изменений.

9.7. При заключении, исполнении и расторжении настоящего Договора Стороны могут использовать документооборот с применением электронной подписи в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.8. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами законодательства Российской Федерации.

9.9. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

9.10. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.11. Приложения:

9.11.1. Приложение № 1: Поэтажный план помещений;

9.11.2. Приложение № 2: Акт приема-передачи арендуемых помещений;

9.11.3. Приложение № 3: Форма справки о цепочке собственников контрагента, включая бенефициаров (в том числе конечных);

9.11.4. Приложение № 4: Форма согласия на обработку персональных данных.

9.11.5. Приложение № 5: Расчёт стоимости на стандартные виды ремонтно-строительных работ.

## 10. Адреса и реквизиты сторон

**Арендодатель:** Сокращенное наименование

Адрес местонахождения: Адрес местонахождения согласно ЕГРЮЛ;

Почтовый адрес: 125080, г. Москва,

Волоколамское ш., д. 2

ИНН; ИНН КПП КПП;

ОГРН ОГРН;

ОКТМО ОКТМО;

ОКПО ОКПО;

Р/с Номер счета;

к/с Корреспондентский счет;

БИК БИК;

Банк: Банк;

Тел.: Тел., Факс: Факс;

E-mail: E-mail

**Арендатор:** Сокращенное наименование

Адрес местонахождения: Адрес местонахождения согласно ЕГРЮЛ;

Почтовый адрес: в случае его отличия от адреса местонахождения по ЕРГЮЛ

ИНН; ИНН КПП КПП;

ОГРН ОГРН;

ОКТМО ОКТМО;

ОКПО ОКПО;

Р/с Номер счета;

к/с Корреспондентский счет;

БИК БИК;

Банк: Банк;

Тел.: Тел., Факс: Факс;

E-mail: E-mail

### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

/ И.О. Фамилия  
подписанта  
Стороны 1

МП

От Арендатора:

/ И.О. Фамилия  
подписанта  
Стороны 2

МП