

Общество с ограниченной ответственностью «Телекоммуникационная компания «НЕОТЕЛ», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице генерального директора Олега Ильгизировича Давыдова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Частное учреждение образовательная организация высшего образования «Медицинский университет «Реавиз», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице руководителя управления развития и инвестиций Евгения Сергеевича Буренкова, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор аренды нежилого здания (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое здание общей площадью 3 336,1 кв. м, кадастровый номер 77:06:0006003:1067, находящееся по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Профсоюзная, дом 100А (далее – Здание), назначение – нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей – 2, в том числе подземных – 1, а также расположенные в составе Здания нежилые помещения с кадастровыми номерами: 77:06:0006003:9965, 77:06:0006003:9966, 77:06:0006003:9967, 77:06:0006003:9968, 77:06:0006003:9969, 77:06:0006003:9970, 77:06:0006003:9971 (далее – Помещения).

В предмет аренды также включены неотделимые улучшения, инженерные системы, коммуникации и оборудование, расположенные в Здании, и прилегающая территория – земельный участок с кадастровым номером 77:06:0006003:11494.

В соответствии с условиями настоящего Договора Здание может передаваться в аренду поэтапно путем передачи свободных от прав третьих лиц комнат в составе «Помещений» Здания (далее – Комнаты).

1.2. Здание оборудовано всеми инженерными системами, коммуникациями и оборудованием, необходимыми для его нормальной эксплуатации и обслуживания.

1.3. Арендодатель является собственником Здания, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.02.2014 № 77-77-06/003/2014-024.

1.4. Здание предназначается для использования Арендатором для ведения образовательной, медицинской, научной и другой деятельности, предусмотренной Уставом Арендатора.

Приведение Здания в состояние, соответствующее указанной цели, осуществляет Арендатор своими силами и за свой счет.

1.5. На день заключения Договора Здание не заложено, не арестовано, не подарено, не продано, в споре, под арестом и запрещением не состоит.

1.6. Договор дает Арендатору право использовать Здание в качестве своего «места нахождения» без соответствующего предварительного письменного согласия Арендодателя.

1.7. В случае отчуждения Здания и (или) отдельных Помещений Арендодатель информирует об этом Арендатора не позднее чем за 30 (Тридцать) дней до совершения сделки.

При этом переход права собственности на Здание и (или) Помещения от Арендодателя к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора.

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Срок Договора исчисляется со дня его подписания обеими сторонами и действует в течение 10 (десяти) лет.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

При этом Стороны в порядке пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации установили, что условия Договора распространяются на отношения Сторон, в том числе по уплате арендной платы, возникшие со дня подписания Договора и Акта приема-передачи Здания.

2.3. Арендатор, надлежащим образом выполняющий свои обязательства по Договору, по истечении срока аренды при прочих равных условиях имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый период. В этом случае Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор аренды не менее чем за 4 (четыре) месяца до истечения срока аренды.

2.4. Договор подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны предпримут все действия, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе по предоставлению соответствующих документов. Государственную регистрацию Договора осуществляет Арендатор своими силами и за свой счет.

До дня государственной регистрации Договор является краткосрочным договором аренды, заключенным на 11 (Одиннадцать) месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания. Передача Комнат в составе Помещений оформляется Сторонами Актами приема-передачи в счет аренды Здания. Стороны договорились, что в порядке пункта 3 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации со дня государственной регистрации Договора, условия краткосрочного договора аренды о сроке аренды прекращают свое действие.

В случае если в течение 11 (Одиннадцати) месяцев со дня подписания Договора обеими Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, Договор как краткосрочный договор аренды будет автоматически возобновляться на тех же условиях на тот же срок – 11 (одиннадцать) месяцев, но ограничен количеством пролонгаций – 10 (Десять) раз с момента подписания Акта приема-передачи Здания от Арендодателя к Арендатору.

Данное обстоятельство является добровольно принятым Сторонами, возникшим из Договора согласно пункту 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Общие условия Арендной платы:

3.1.1. Арендная плата по Договору состоит из Постоянной и Переменной арендной платы.

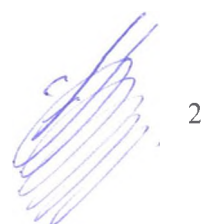
Арендная плата по Договору подлежит начислению с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи в счет аренды Здания. Арендная плата НДС не облагается в связи с применением Арендодателем УСН (уведомление № 3142 от 21.01.2015).

3.1.2. Расчетным (платежным) месяцем признается календарный месяц. В случае если расчетный месяц не является полным календарным месяцем, то размер Арендной платы рассчитывается исходя из фактического количества дней аренды в таком месяце. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

3.2. **Постоянная арендная плата:**

3.2.1. Постоянная составляющая арендной платы состоит из платы за право пользования и владения Зданием и составляет:

- в льготном периоде - 500 рублей в месяц за 1 кв.м переданных Комнат (Помещений) в счет аренды Здания по Акту;



- и в не льготном периоде - 1000 рублей в месяц за 1 кв.м, начиная с седьмого месяца пользования переданными Комнатами (Помещениями) в счет аренды Здания по Акту и до конца действия Договора.

3.2.2. При изменении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой (переустройством) размер Постоянной Арендной платы изменению не подлежит.

3.2.3. Изменение Постоянной составляющей арендной платы возможно не чаще одного раза в год на уровень инфляции, предусмотренный основными характеристиками федерального бюджета на очередной финансовый год и плановый период.

3.3. **Переменная арендная плата:**

3.3.1. Переменная арендная плата включает в себя затраты Арендодателя на оплату коммунальных услуг, эксплуатационных услуг (при наличии) по Зданию, плату за пользование земельным участком, которая равна величине арендной платы, установленной договором аренды от 12.08.2013 № М-06-042871, заключенным Арендодателем с ДГИ г. Москвы, и дополнительными соглашениями к нему.

3.3.2. Эксплуатационные расходы (при наличии) по величине равны затратам Арендодателя на оплату эксплуатационных услуг.

Арендатор имеет право самостоятельно заключить договоры с организациями, предоставляющими эксплуатационные услуги.

3.3.3. В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор пользуется земельным участком, занятым арендуемым Зданием, без заключения отдельного договора в силу закона в течение срока аренды Здания.

3.3.4. Переменная арендная плата оплачивается по приборам учета.

3.3.5. В течение первых четырех месяцев аренды Арендатор оплачивает переменную часть арендной платы по приборам учета, установленным в переданных в аренду Помещений или соразмерно площади принятых в аренду Помещений.

3.4. Арендная плата по Договору уплачивается в рублях.

3.4.1. Арендатор уплачивает Арендодателю постоянную часть арендной платы в размере, указанном в пункте 3.2.1. Договора, ежемесячно авансом в срок до 5-го числа текущего календарного месяца аренды без выставления счета на оплату.

Постоянную часть арендной платы за первый месяц аренды Арендатор обязан перечислить Арендодателю в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Здания.

3.4.2. По итогам отчетного месяца аренды Арендодатель выставляет Арендатору универсальный передаточный документ (далее по тексту – «УПД») на сумму Арендной платы.

3.4.3. Переменная составляющая арендной платы начисляется Арендодателем со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания. Переменная составляющая арендной платы подлежит оплате Арендатором ежемесячно в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего УПД Арендодателя.

3.4.4. В случае если оплачиваемый месяц аренды является неполным, Постоянная и Переменная составляющие арендной платы рассчитывается за данный месяц аренды пропорционально количеству дней фактического пользования Зданием Арендатором.

3.5. Все суммы по Договору должны уплачиваться в безналичном порядке перечислением на расчетный счет Арендодателя по банковским реквизитам, указанным в Договоре.

3.6. Под днем платежа в соответствии с условиями Договора понимается день зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

3.7. Арендодатель обязан предоставлять в течение 5 (пяти) дней с даты окончания расчетного (платежного) месяца все предусмотренные действующим законодательством бухгалтерские документы.

4. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ



3

4.1. По договоренности Сторон Арендатор во обеспечение обязательств, принятых им на себя по Договору, перечисляет Арендодателю обеспечительный платеж, который не является задатком, авансом, предоплатой.

Обеспечительный платеж подлежит перечислению Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора в сумме 3 336 100 (три миллиона триста тридцать шесть тысяч 100) рублей, НДС не облагается.

Обеспечительный платеж остаётся в распоряжении Арендодателя до конца срока аренды в целях возмещения возможного ущерба Арендодателя, причинённого Арендатором.

В случае, если Арендатор не оплатит Обеспечительный платеж в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, то Договор считается не заключённым, обязательств по Договору у Сторон не возникает.

Обеспечительный платеж не является задатком, авансом, предоплатой, а представляет собой договорную меру обеспечения обязательств Арендатора, принятых им на себя по Договору.

4.2. Сторонами особо согласовано, что любой доход, который может быть получен Арендодателем от использования суммы Обеспечительного платежа, принадлежит исключительно Арендодателю. Обеспечительный платеж остаётся у Арендодателя в течение всего срока Договора, указанного в пункте 2.1 Договора, проценты на Обеспечительный платеж не начисляются и не подлежат выплате Арендатору.

4.3. Сторонами согласовано, что Арендатор не вправе передавать или обременять свои права в отношении Обеспечительного платежа, и любая такая передача или обременение будут недействительны и не повлекут правовых последствий ни для Арендодателя, ни для его правопреемников.

4.4. По окончании срока действия Договора при условии соблюдения Арендатором всех условий Договора, отказа Арендатора от договора (пункт 8.5 Договора) по истечении 15 рабочих дней с даты определения всех взаимных финансовых обязательств и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов, содержащем сведения о начисленных и оставшихся не оплаченными за время пользования Зданием Арендатором коммунальных и иных платежах, Обеспечительный платеж возвращается Арендатору в размере, согласованном Сторонами в Акте сверки взаиморасчетов.

4.5. В случае нарушения Арендатором условий Договора и, как следствие, расторжения Договора Арендодателем в соответствии с действующим законодательством или Договором, сумма Обеспечительного платежа, уплаченная Арендатором, последнему не возвращается и остаётся в собственности Арендодателя в качестве штрафной санкции.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ЗДАНИЯ

5.1. Передача Здания производится путем передачи в счет аренды Здания Комнат (Помещений) по Актам приема-передачи в течение 4 (четырёх) календарных месяцев с даты получения Арендодателем Обеспечительного платежа, оплаченного Арендатором в соответствии с разделом 4 Договора, по мере освобождения Комнат (Помещений) действующими арендаторами.

Арендодатель направляет уведомление о готовности передать в счет аренды Здания Комнату, Помещение или все Здание с указанием даты и времени подписания Акта приема-передачи по адресу Арендатора, указанному в Договоре, а также всеми доступными способами (телефон, e-mail и пр.)

В случае, если Арендатор необоснованно уклоняется от подписания Акта приема-передачи Здания (Комнат (Помещений) в счет аренды Здания), оно считается принятым на 5 (пятый) календарный день с момента направления Арендатору уведомления о готовности передать в аренду Здание (Комнаты (Помещения) в счет аренды Здания).

5.2. Арендатор, принявший Здание (Комнату (Помещение) в счет аренды Здания) в аренду и подписавший Акт приема-передачи Здания (Комнаты (Помещения) в счет аренды

Здания), подтверждает, что Здание (Комната (Помещение) в счет аренды Здания) передано ему в состоянии технической оснащенности, а также, что претензий к Арендодателю по комплектации Здания (Комнаты (Помещение) техническими средствами и инженерными сетями не имеет, если иное не отражено в Акте приёма-передачи.

5.2.1. На день передачи Здание (Комната (Помещение) в счет аренды Здания) освобождено от посторонних предметов, не имеющих отношение к его эксплуатации и не входящих в предмет Договора.

Мусор из Здания (Комнат (Помещений) и прилегающей территории должен быть вывезен силами Арендодателя.

5.2.2. При подписании Сторонами Акта приёма-передачи Здания (Комнат (Помещений) в счет аренды Здания) Арендодатель передает Арендатору документацию, необходимую для эксплуатации Здания (Комнат (Помещений), в том числе копии договор на оказание коммунальных услуг, электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления и пр.

Арендодатель предоставляет Арендатору копии Актов о разграничении балансовой ответственности по всем имеющимся сетям.

5.3. Арендатор гарантирует, что в процессе исполнения Договора Арендатором не будут предъявляться к Арендодателю требования по внесению улучшений или модернизации Здания, либо его технической оснащенности за счёт Арендодателя.

5.4. В последний день срока аренды Арендатор возвращает Арендодателю Здание, в том числе передает неотделимые улучшения Здания, если таковые были произведены, по Акту приема – возврата Здания в пригодном к дальнейшей эксплуатации состоянии, не требующем проведения ремонта, с учетом нормального износа, свободным от имущества Арендатора (в том числе от имущества его персонала).

5.4.1. Если в результате своей деятельности или демонтажа отделимых улучшений в Здании образовались изъяны, Арендатор обязан до возврата Здания Арендодателю провести ремонт, восстановить целостность конструкций, декоративных покрытий и оборудования. Структурные изменения целостности Здания, связанные с его нормальным износом, амортизацией, влиянием времени и прочими внешними обстоятельствами непреодолимой силы, не подлежат ремонту за счёт Арендатора по условиям пункта, если Арендатор докажет, что указанные изменения не вызваны действиями и (или) бездействиями Арендатора.

5.4.2. В случае, если Арендатор уклоняется от освобождения Здания и подписания Акта приема-возврата Здания, Арендодатель вправе составить такой Акт в одностороннем порядке. С даты составления Акта Договор аренды считается расторгнутым, при этом Арендодатель вправе самостоятельно вывести имущество и оборудование Арендатора и его сотрудников. Ответственность за сохранность и повреждение такого имущества Арендодатель не несет. Расходы и убытки Арендодателя в этом случае оплачивает Арендатор.

5.5. Арендодатель вправе использовать акт, указанный в пункте 5.4, подпунктах 5.4.1 и 5.4.2 Договора, для осуществления государственной регистрации погашения регистрационной записи об аренде.

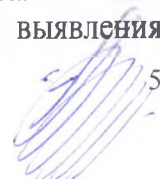
5.6. Подписание Сторонами Акта приема-возврата Здания не освобождает Арендатора от обязательств по оплате всех задолженностей по Договору.

5.7. Арендодатель направляет действующим арендаторам уведомления о досрочном расторжении договоров аренды и предложении заключить договоры субаренды с Арендатором в течение 5 рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего договора и оплаты Арендатором Обеспечительного платежа.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. приостановить эксплуатацию инженерных сетей, оборудования или коммуникаций Здания на требуемое для проведения работ время в случае выявления



повреждения инженерных сетей, оборудования и коммуникаций при осмотре Здания, в случае необходимости, при условии обязательного предварительного, не менее чем за одни сутки, уведомления Арендатора (за исключением аварийных ситуаций, когда такое уведомление не требуется).

6.1.2. контролировать целевое использование и условия эксплуатации Арендатором Здания путем осмотра.

Осмотр Здания может производиться в течение дня при условии предварительного (не менее чем за 3 (часа) до предполагаемого времени осмотра) уведомления Арендатора.

6.1.3. В случае ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по Договору, в том числе, но не ограничиваясь, по оплате арендной платы, коммунальных и эксплуатационных платежей на срок 15 дней и более со дня, когда соответствующий платеж должен быть произведен, Арендодатель вправе без возмещения Арендатору упущенной выгоды, убытков и прочего ущерба применить меры самозащиты права по основаниям, установленным статьями 14, 328, 359, 360 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, установленном настоящим пунктом.

Меры самозащиты прав:

- ограничение доступа в Здание Арендатора, сотрудников, клиентов и посетителей Арендатора;

- прекращение и (или) приостановление полностью или частично обеспечения Арендатора энергоносителями (электроэнергия, тепло, вода и т.д.).

Меры самозащиты применяются до момента полного исполнения обязательств Арендатора.

Не позднее, чем за три рабочих дня до применения мер самозащиты, Арендодатель обязан уведомить (допускается уведомление по электронной почте) о намерении применения таких мер с указанием основания применения мер (основания возникновения денежного обязательства, размера денежного обязательства и периода его образования), вида меры самозащиты и даты, с которой таковая будет применена.

6.1.4. В течение четырех последних месяцев срока действия Договора с предварительного письменного уведомления (не менее чем за 24 (двадцать четыре) часа до времени посещения) войти в Здание вместе с потенциальными арендаторами с целью показа Здания потенциальным арендаторам.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. передать Арендатору Здание, предварительно подготовленное Арендодателем к передаче с соблюдением условий пункта 5.2.1. Договора и свободное от присутствия третьих лиц, по Акту приема-передачи не позднее 1 (одного) календарного месяца с даты получения Арендодателем Обеспечительного платежа, оплаченного Арендатором на условиях Договора.

6.2.2. предоставить Арендатору при необходимости необходимые документы для регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6.2.3. предоставить Арендатору своевременно на основании письменных запросов документы, имеющиеся в распоряжении Арендодателя, которые могут понадобиться Арендатору для ведения его уставной деятельности на основании запросов уполномоченных органов.

6.2.4. В течение 3-х месяцев со дня заключения настоящего Договора переоформить все договоры о владении и (или) пользовании (краткосрочной аренды, безвозмездного пользования, иными), заключенные Арендодателем с третьими лицами в отношении Здания и (или) Помещений и действующие на день государственной регистрации Договора, на договоры краткосрочной субаренды, в которых субарендодателем должен быть Арендатор, в случае согласия таких лиц.

6.2.5. При принятии решения о продаже Здания и (или) Помещений письменно предложить Арендатору выкупить Здание и (или) Помещения в преимущественном по

порядке. Срок действия преимущественного права – 2 месяца со дня получения Арендатором указанного предложения.

6.3. Арендатор обязан:

6.3.1. принять Здание, предварительно подготовленное Арендодателем к передаче с соблюдением условий пункта 5.2.1 Договора и свободное от присутствия третьих лиц, по Акту приема-передачи не позднее 1 (одного) календарного месяца с даты получения Арендодателем Обеспечительного платежа, оплаченного Арендатором на условиях Договора, в сроки, указанные в уведомлении о готовности Арендодателя передать Здание.

Неполучение Арендатором почты по адресу, указанному в Договоре, не является уважительной причиной уклонения от подписания Акта приема-передачи Здания;

6.3.2. вносить своевременно арендную плату и прочие платежи в размерах в сроки и на условиях, установленных Договором.

6.3.3. содержать Здание за свой счет в полной исправности, обеспечить соблюдение технических регламентов, норм санитарного, миграционного, противопожарного, антитеррористического и иного законодательства Российской Федерации, нести за несоблюдение указанных норм ответственность, а также своевременно производить за свой счет текущий ремонт Здания.

6.3.4. использовать Здание исключительно в соответствии с условиями Договора, не допуская его использования для деятельности, способной причинить беспокойство и (или) нанести ущерб Арендодателю и (или) любому другому лицу в Здании.

6.3.5. получить в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, самостоятельно и за свой счёт необходимые для осуществления деятельности в Здании лицензии и разрешения, а также нести полную ответственность за их отсутствие и (или) неправильное оформление. Арендатор принимает условие о том, что Арендодатель не оказывает Арендатору содействие в получении таких лицензий и разрешений.

6.3.6. оплачивать полностью капитальный ремонт Здания в случаях:

6.3.6.1. если необходимость капитального ремонта возникла по вине Арендатора,

6.3.6.2. если производство капитального ремонта инициировано Арендатором.

6.3.7. производить работы в Здании только в соответствии с действующим законодательством и документацией, согласованной с Арендодателем.

6.3.8. получить предварительно письменное разрешение Арендодателя при размещении в Здании крупногабаритных предметов, а также предметов, масса которых превышает 200 кг на один квадратный метр.

6.3.9. извещать немедленно Арендодателя о всяком повреждении Здания, аварии в инженерных сетях, задымлении, возгорании, или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Зданию ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, направленные против дальнейшего разрушения или повреждения Здания.

6.3.10. Освободить Здание в связи с аварийным состоянием конструкций Здания или его части, постановкой Здания на реконструкцию или необходимостью его сноса в соответствии с предписанием Арендодателя.

6.3.11. не допускать перегрузки перекрытий и иных конструкций Здания, а также установки в Здании какого-либо оборудования, которое превысит допустимый уровень шума, вибрации или иные нормируемые показатели.

6.3.12. осуществлять самостоятельно и за свой счет содержание и эксплуатацию инженерных сетей и систем Здания за исключением транзитных инженерных систем Здания.

Арендатор несет ответственность за техническое состояние инженерных систем и оборудование, расположенные в Здании.

6.3.13. обеспечить доступ специалистов в Здание в целях технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией Здания Арендатор обязан. При наличии в Здании инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций Арендатор обязан обеспечить незамедлительный доступ в Здание работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

6.3.14. согласовать за свой счет проведение ремонтных работ и перепланировки в компетентных государственных органах.

6.3.15. выполнить за свой счет в Здании текущий ремонт, провести иные подготовительные работы, необходимые Арендатору для обеспечения целей аренды.

Арендатор выполняет необходимые ему работы в Здании, не носящие характер капитального ремонта, не связанные с перепланировкой Здания, не требующие внесения изменений в технический паспорт Здания, после обязательного согласования с Арендодателем, который не вправе отказать в таком согласовании в срок не позднее Десяти рабочих дней с момента получения запроса на согласование, если планируемые работы не нарушают соответствующие строительные нормы и правила.

Капитальный ремонт Здания и перепланировка Здания, то есть изменение конфигурации Здания, которое требует внесения изменения в его технический паспорт, допускаются исключительно с письменного согласия Арендодателя.

6.3.16. возместить затраты Арендодателя (в том числе госпошлина), связанные с регистрацией Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6.3.17. заключить не позднее 10 дней с даты государственной регистрации Договора договор страхования Здания от рисков утраты (гибели), недостачи или повреждения, в том числе от рисков пожара, взрыва, повреждения водой, иных механических повреждений, противоправных действий третьих лиц. Страховая стоимость (сумма) по договору страхования должна быть 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей, выгодоприобретателем по риску утраты является Арендодатель.

6.3.18. не передавать без письменного разрешения Арендодателя Здание и (или) Помещения в субаренду или безвозмездное пользование на срок 1 год и более.

6.3.19. не передавать без обязательного письменного уведомления «Арендодателя» Здание и (или) Помещения в субаренду или безвозмездное пользование на срок до 1 года.

Договор субаренды и (или) договор безвозмездного пользования могут заключаться, в том числе для организации услуг питания, медицинского обслуживания, организации и проведения спортивных мероприятий и выполнения иных обязательных требований осуществления уставной деятельности.

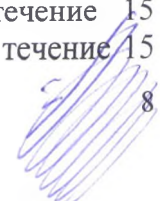
Арендатор несет ответственность за деятельность субарендаторов, субпользователей, которым он передал «Помещения» в субаренду или безвозмездное пользование.

6.3.20. не передавать в залог как полностью, так и частично, принадлежащие Арендатору права владения и пользования Зданием, права (требования), вытекающие из Договора или с ним связанные, другим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.3.21. обеспечивать при пользовании переданным в аренду Зданием своевременное выполнение требований Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04. 2012 № 390, СНиП, ГОСТ, ПУЭ, ПТЭЭП, СанПиН и т.д. в части соблюдения пожарной безопасности, электробезопасности, санитарно-эпидемиологических требований и др., а также в части использования несертифицированного и негодного к использованию оборудования и инструментов. При определении несоответствия Здания указанным требованиям, если эти несоответствия возникли в результате виновных действий и (или) бездействий Арендатора, Арендатор обязан устранить указанные несоответствия за свой счет.

Арендатор обеспечивает своевременное выполнение предписаний, постановлений и иных законных требований государственных (надзорных) органов при установлении нарушений обязательных требований, а в случае наложения контролирующими органами штрафных санкций, выплатить их в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3.22. назначить внутренними локальными актами ответственных за противопожарную безопасность и безопасность эксплуатации Здания в течение 15 (пятнадцать) календарных дней с момента заключения Договора, после чего в течение 15



(пятнадцать) календарных дней с момента назначения ответственных, направить копии актов о таких назначениях в адрес Арендодателя.

6.4. Арендатор от своего имени и за свой счет заключает и оплачивает договоры на предоставление услуг связи, Интернета и междугородних и международных телефонных переговоров.

6.5. Курение в Здании запрещается. Курение на территории, прилегающей к Зданию, разрешается только в местах, определенных для этой цели Арендодателем и соответствующим образом обозначенных и оборудованных Арендатором.

По каждому случаю нарушения Арендатором условий данного пункта Договора составляется Акт, который подписывается представителями Сторон, а в случае отказа Арендатора от подписания данного Акта, Арендодатель подписывает Акт в одностороннем порядке, но при этом фиксирует факт нарушения техническими средствами (фотоаппарат, видеокамера).

Акт является основанием для уплаты Арендатором штрафа в размере 3 000 (трех тысяч) рублей.

6.6. Арендатор вправе:

6.6.1. беспрепятственно пользоваться Зданием, как это предусмотрено Договором и приложениями к нему, при условии надлежащего выполнения и соблюдения всех условий, обязательств и требований, установленных Договором, в течение всего срока действия Договора.

6.6.2. разместить при входе в Здание вывеску со знаком обслуживания Арендатора, а также иную информацию для клиентов Арендатора в соответствии с действующим законодательством, по согласованию с Арендодателем.

6.6.3. производить перепланировку (переоборудование), ремонт Здания, изменения инженерных систем Здания с предварительного письменного согласия Арендодателя, с соблюдением действующего законодательства, на основании согласованной проектной документации, самостоятельно и за свой счет.

6.6.4. организовать в Здании питание учащихся и сотрудников, при условии, что Арендатор не будет устанавливать и использовать в Здании газовые плиты.

Арендатору запрещается осуществлять приготовление пищи в Здании с использованием газовых бытовых приборов.

Использование Арендатором в Здании любого газового оборудования и (или) приборов категорически запрещается.

7. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

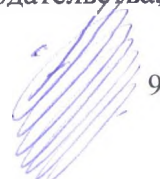
7.1. Во избежание сомнений Стороны относят к неотделимому улучшению: согласованные с Арендодателем изменения в планировке и отделке Здания, включая, но не ограничиваясь: замена окон, дверей, покрытий и других строительных элементов, а так же проводимых изменений и улучшений любых инженерных систем помещений, включая кондиционирование, вентиляцию, освещение, систему электроснабжения, слаботочные системы, пожарную сигнализацию, видеонаблюдение, пожаротушение и пр.

7.2. Арендодатель имеет право аргументированно отказать Арендатору в утверждении (согласовании) проведения любых работ, связанных с изменением и (или) улучшением Здания в следующих случаях:

7.2.1. если указанные работы или результаты работ могут привести к повреждению несущих или конструктивных элементов Здания;

7.2.2. если указанные работы или результаты работ не соответствуют требованиям СНиП (строительные нормы и правила), технических регламентов, а также других нормативных документов, установленных действующим законодательством;

7.2.3. если указанные работы или результаты работ приведут Здание в состояние, не соответствующее требованиям нормативных документов действующего законодательства, регламентирующих порядок содержания и эксплуатации Здания;



7.2.4. если указанные работы или результаты работ нарушают архитектурную концепцию и внешний вид Здания.

Стороны пришли к соглашению, что такой отказ Арендодателя не является (не может являться) для Арендатора основанием для расторжения или отказа от исполнения Договора.

7.3. Согласование любых ремонтных работ, неотделимых улучшений, указанных в пункте 7.1. Договора, перепланировка, производится Арендатором самостоятельно и за свой счет в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, нормативными актами г. Москвы.

7.4. В случае предъявления контролируемыми органами Арендодателю любых претензий, связанных с производством Арендатором ремонтных работ в Здании, Арендатор обязан в кратчайшие сроки и за свой счёт устранить последствия таких работ в Здании, или согласовать проектную документацию (и (или) результаты работ) в соответствии с действующим законодательством. При этом Арендатор несет полную ответственность, включая риск штрафных санкций, перед государственными и муниципальными органами и (или) службами за последствия любых работ, проводимых Арендатором (или его подрядчиками) в Здании.

7.5. Стоимость произведенных Арендатором отделочных работ и любых неотделимых улучшений Здания подлежит возмещению Арендодателем на основании дополнительного соглашения Сторон при условии соблюдения пункта 8.2 Договора.

7.6. В течение срока действия Договора неотделимые улучшения и изменения Здания, произведенные Арендатором, находятся в собственности Арендатора, который несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения указанных улучшений. С момента прекращения действия Договора право собственности на неотделимые улучшения и изменения Здания переходит Арендодателю.

7.7. В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания, за исключением случая, когда Арендатор нарушает положения пункт 3.4.1 и (или) пункт 4.1. Договора более чем на 5 рабочих дней, в этом случае правовые последствия сделки не наступают и Арендатор обязан вернуть все полученное по сделке и привести Здание в первоначальное состояние в соответствии с Актом приема-передачи Здания.

7.8. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств.

7.9. Договор может быть расторгнут досрочно в соответствии с разделом 8 Договора.

8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. По истечении пяти лет аренды Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор путем направления второй стороне письменного уведомления о расторжении Договора не позднее чем за 6 месяцев до предполагаемой даты расторжения договора.

8.2. Арендодатель вправе без обоснования причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно известив Арендатора о своем решении досрочно расторгнуть Договор в срок, не менее чем за 365 дней до планируемого расторжения договора.

Срок уведомления должен учитывать начало и конец учебного года и период приемной компании. Например, если уведомление о досрочном расторжении договора от Арендодателя поступает после 2 сентября 2023 года, то арендатор обязан освободить помещения только 1 сентября 2025 года.



10

В этом случае Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, вернуть обеспечительный платеж.

8.3. Арендатор вправе без обоснования причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 365 дней до даты расторжения договора аренды. В этом случае Арендатор обязан сдать Здание Арендодателю не позднее указанной даты по Акту возврата Здания. В этом случае Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя.

При таком досрочном расторжении договора обеспечительный платеж не возвращается Арендатору.

8.4. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае мотивированного отказа в получении от соответствующих служб Санитарно-эпидемиологического заключения или Заключения о соответствии объекта защиты требований пожарной безопасности. В таком случае обеспечительный платеж подлежит возврату по правилам пункта 4.4 Договора. В случае получения заключений о несоответствии государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам и Заключения о несоответствии объекта защиты требований пожарной безопасности арендуемых помещений убытки и иные потери Арендатора возмещению со стороны Арендодателя не подлежат

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

9.1. В случае несвоевременного внесения Арендной платы и обеспечительного платежа Арендатор выплачивает в пользу Арендодателя по требованию последнего неустойку из расчета 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы задолженности.

9.2. В случае просрочки возврата Здания в срок, установленный Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере, пропорциональном периоду задержки передачи Здания, а также дополнительно неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от стоимости арендной платы, подлежащей уплате в соответствии с настоящим пунктом, за каждый день просрочки возврата, но не более 10% от суммы задолженности.

9.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки Здания, которые были оговорены Арендодателем, либо явные недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Здания и зафиксированы в Акте приема-передачи Здания.

9.4. В случае взыскания контролирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе эксплуатации Здания, осуществления им своей деятельности, Арендатор возмещает Арендодателю понесенные расходы в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя с приложением копий документов, подтверждающих наложение указанных санкций.

9.5. В случае расторжения Договора по любой причине и неисполнения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 6.3.7 и (или) пунктом 6.3.14 и (или) пунктом 7.3 Договора, Арендатор возмещает Арендодателю убытки, связанные с приведением Здания в первоначальное положение в размере восстановительной стоимости, и (или) связанные с регистрацией в установленном законом порядке проведенных ремонтных работ или перепланировки.

9.6. Любые споры, разногласия или претензии, возникшие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат рассмотрению в

соответствии с действующим законодательством РФ в арбитражном суде. Соблюдение претензионного порядка перед обращением в суд Сторонами обязательно. Споры могут быть переданы на разрешение арбитражного суда по истечении четырнадцати календарных дней со дня направления претензии (требования).

10. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

10.1. Обстоятельства, выходящие за пределы контроля какой-либо из Сторон и делающие невозможным исполнение Стороной своих обязательств по Договору, будут являться для целей Договора форс-мажорными и включать, без ограничений, природные бедствия (пожар, взрыв, наводнение, землетрясение), военные действия, гражданские волнения, восстания, беспорядки и другие обстоятельства (далее – «Непреодолимая сила»).

10.2. При наступлении Непреодолимой силы Сторона, подвергшаяся действию этих обстоятельств, освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору до прекращения действия Непреодолимой силы.

10.3. В том случае, если Непреодолимая сила делает невозможным для Арендодателя выполнение его обязательств по Договору, что существенно ограничивает или делает невозможным для Арендатора использование Здания в целом и (или) Помещения в частности, Арендатор освобождается от обязательства по уплате арендной платы в период действия Непреодолимой силы, но не свыше 6 (шести) месяцев. С учетом того, что уплата Арендной платы осуществляется авансом, суммы последующих платежей, по Договору будут пропорционально уменьшены, или, в том случае, если в дальнейшем не возникнет обязательств по внесению Арендной платы, а также других сумм в соответствии с Договором, уплаченная авансом арендная плата должна быть возвращена Арендодателем Арендатору по требованию Арендатора в течение 10 (десяти) дней.

10.4. В том случае, если Непреодолимая сила делает для Арендодателя невозможным исполнение Договора в течение 6 (шести) месяцев подряд, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, направив об этом соответствующее уведомление другой Стороне за 10 (десять) дней до предполагаемой даты расторжения.

11. КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА

11.1. Информация, полученная Сторонами в ходе выполнения условий Договора, а также все положения Договора и дополнительные соглашения к нему, а также выявленные или сообщенные в ходе выполнения Договора данные являются коммерческой тайной, и Стороны обязуются не разглашать ее во всех формах третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае нарушения одной из Сторон коммерческой тайны, предусмотренной и оговоренной в пункте 11.1. Договора, Сторон обязана выплатить другой Стороне штраф в размере постоянной составляющей арендной платы за один месяц.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. С момента подписания Договора предыдущие договоренности Сторон в отношении аренды Здания утрачивают силу.

12.2. Срок аренды исчисляется со дня передачи Здания в пользование Арендатору по Акту приема-передачи.

12.3. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

12.4. Арендатор, надлежащим образом выполняющий свои обязательства по Договору, по истечении срока аренды при прочих равных условиях имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый период. В этом случае Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор

не менее чем за четыре месяца до истечения срока аренды. В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока, преимущественное право на заключение договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить договор аренды Здания с любым третьим лицом.

12.5. Все сообщения и уведомления в рамках Договора будут считаться сделанными надлежащим образом в случае отправки их по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в Договоре, либо вручения под расписку уполномоченным представителям Сторон. Сообщение, направленное почтой, будет считаться полученным также в случаях, если его вручение оказалось невозможным в связи с отсутствием получателя по указанному адресу, либо адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.

Сообщение, направленное почтой ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, в любом случае будет считаться полученным на 10 день с даты отправки, в случае если данное ценное письмо было отправлено по реквизитам, указанным в Договоре, и не было получено ранее.

Стороны могут осуществлять переписку по вопросам, связанным с исполнением Договора, по электронной почте по адресам, указанным в Договоре. Такие сообщения считаются полученными Стороной в день их отправки.

12.6. Договор, включая все Приложения к нему, которые являются его неотъемлемой частью, составлен в 3 (трех) экземплярах. Один экземпляр хранится у Арендодателя, один – у Арендатора, один экземпляр представляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

12.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – поэтажный план БТИ на Здание;

Приложение № 2 – Акт приема-передачи Здания (форма).

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной
ответственностью
«Телекоммуникационная компания
«НЕОТЕЛ»

117485, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.
100А

ИНН 7727806124
КПП 772801001
ОГРН 1137746466461
р/с: 40702810738000109571
в ПАО СБЕРБАНК
к/с: 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор

/ О.И. Давыдов



АРЕНДАТОР:

Частное учреждение
образовательная организация
высшего образования
«Медицинский университет
«Реавиз»

443001, г. Самара, ул. Чапаевская, д.
227;
тел: 8 (846) 333-54-51;
факс: 8 (846) 270-49-47;
e-mail: mail@reaviz.ru.
ИНН: 6317006620; КПП: 631501001;
ОГРН: 1026301420716;
р/с: 40703810454400000577 в
Поволжском Банке ПАО «Сбербанк»;
БИК: 043601607;
к/с: 30101810200000000607.

Руководитель управления развития
и инвестиций

/ Е.С. Буренков



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Профсоюзная
с/назначение ул. Проф. Бульв. г. М.
 домовл. (вл.) _____ дом 100А
с/назначение ул. Проф. Бульв. г. М.
 корпус _____ строение (сооружение) _____
улица Профсоюзная
 квартал № 2706 Юго-Западный АО г. Москвы

ТЕХНИЧЕСКОЕ ПОДПОЛЬЕ



Исполнитель: *Лермонтова*
 Проверил: *Лермонтова*

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 02 " 09 2008 г.
 Исполнитель *Лермонтова*
 Проверил *Лермонтова*
 " 24 " 05 2012 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Профсоюзная
 домовл. (вл.) дом 100А
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 квартал № 2706 Юго-Западный АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



Разрешение на произведенное переоборудование
 в _____ № 1 этаж
 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
 № 02 " 09 2008 г.
 Исполнитель Зверева
 Проверил Иванова

Поэтажный план составлен по состоянию на
 № 02 " 09 2008 г.
 Исполнитель _____
 Проверил _____
 № 24 " 05 2012 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Профсоюзная
домовл. (вл.) _____ дом 100А
корпус _____ строение (сооружение) _____
квартал № 2706 Юго-Западный АО г. Москва

2 И ЭТАЖ



Поэтажный план составлен по состоянию на
" 02 " 09 2008 г.
Исполнитель *Курочкина*
Проверил *Момола*
" 24 " 05 2012 г.

Приложение № 2
к Договору аренды нежилого здания
от 01 апреля 2023 года

ФОРМА (ОБРАЗЕЦ)

г. Москва

« ____ » _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Телекоммуникационная компания «НЕОТЕЛ», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице генерального директора Олега Ильгизировича Давыдова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Частное учреждение образовательная организация высшего образования «Медицинский университет «Реавиз», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице руководителя управления развития и инвестиций Евгения Сергеевича Буренкова, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В день подписания настоящего акта Арендодатель передал, а Арендатор принял в счет аренды нежилого здания общей площадью нежилое здание общей площадью 3336,1 кв. м, кадастровый номер 77:06:0006003:1067, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.100А (далее – Здание), следующие Комнаты (Помещения):

.....
.....

Общая площадь, переданная в счет аренды Здания, составляет кв.м.

2. Арендатор относительно сроков передачи и технического состояния переданных в счет аренды Здания Комнат (Помещений), а также расположенных в них инженерных систем, коммуникаций и оборудования, претензий не имеет.

3. Настоящий акт составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

**Общество с ограниченной
ответственностью
«Телекоммуникационная компания
«НЕОТЕЛ»**

**Частное учреждение образовательная
организация высшего образования
«Медицинский университет «Реавиз»**

Генеральный директор

Руководитель управления развития
и инвестиций



/ О.И. Давыдов



/ Е.С. Буренков

27 April 2023

«реализ»

Пронумеровано,
пронумеровано и скреплено
печатью

17 (семнадцать) ЛИСТОВ

Руководитель управления
развития и инвестиций

С. Буронко

