

ДОГОВОР
Аренды нежилого помещения
№ 10/11-18

г Москва

01 августа 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «XXII ВЕК НЕДВИЖИМОСТЬ И ФИНАНСЫ» (ИНН 7709414452, зарегистрировано в ИФНС России №9 по ЦАО г. Москвы, ОГРН 1037709027916, адрес место нахождения в соответствии с учредительными документами: г. Москва, Подсосенский пер., д.20, стр.1), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Пучинкина Евгения Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования Московский Институт Международного бизнеса «ТУРО» (ИНН 7709037483, зарегистрировано в Инспекции МНС России № 9 по ЦАО г. Москвы, ОГРН 1027739554908, адрес места нахождения: 105062, г. Москва, Подсосенский пер., д.20, стр.1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Ректора Хатунцева Олега Александровича, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

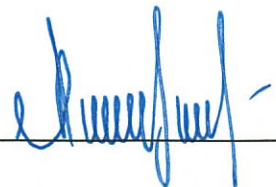
1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество — нежилые помещения, находящиеся по адресу: г. Москва, Подсосенский пер., д.20, стр.1, общей площадью 526 кв. метров - на 1,2,3,4 этажах. Согласно экспликации (Приложение №2 к настоящему договору), Помещения состоят из комнат:

ЭТАЖ	Помещение	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь в кв.м.
1 этаж	II	1	Комната охраны	8,1
		1a	Шкаф встроенны	0,4
		2	кабинет	18,1
		14	типография	22,0
		15	коридор	4,7
2 этаж	II	1	кабинет	27,8
		7	кабинет	10,9

Арендодатель _____



Арендатор _____



		12	приемная	17,6
		13	кабинет	12,9
3 этаж	I	2	кабинет	18,8
	II	1	кабинет	53,6
4 этаж	I	1	класс	27,4
	II	3	класс	75,1
		5	Коридор	28,0
		6	умывальная	7,4
		7	уборная	1,0
		8	уборная	1,0
		9	уборная	0,9
		10	умывальная	10,4
		11	уборная	0,9
		12	уборная	0,9
		13	класс	89,1
		14	Кабинет	18,5
		15	кабинет	30,0
		A	Клетка лестничная	40,5

- 1.2. Помещения, указанные в п.1.1. настоящего Договора, принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждает Свидетельством о государственной регистрации права: серия № 77 АЖ 621230 от 17 ноября 2008 года , о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-01/01-524/2003-438.
- 1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Помещения, указанные в п.1.1. настоящего Договора, свободны от имущественных прав и претензий третьих лиц, не проданы, не заложены, в споре и под арестом не состоят.
- 1.4. Арендатор обязуется использовать Помещения по следующему целевому назначению: использование в качестве административных и учебных помещений.

Арендодатель _____

Арендатор _____

2. Срок Аренды.

- 2.1. Помещение передается в аренду с 03 декабря 2018г. по 31 октября 2019г. согласно Акта приема-передачи помещений.
- 2.2. По истечению Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор имеет преимущественной право на заключение договора Аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых согласованных Сторонами условиях посредством письменного уведомления Арендодателя не менее чем за 90 (Девяносто) календарных дней до истечения Срока Аренды.
- 2.3. Арендатор вступает в права владения и пользования помещением с даты передачи ему помещений по Акту приема-передачи Помещений.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Обязанности Арендодателя:

- 3.1.1. Арендодатель обязан передать Арендатору помещения по Акту сдачи - приемки в день государственной регистрации Договора, по форме указанной в приложении № 4, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 3.1.2. Обеспечить тепло-, водо -, энергоснабжение и водоотведение в пределах отпущенных Арендодателю мощностей.
- 3.1.3. Принимать в случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, все необходимые меры к их устранению за свой счет и в сроки, не прерывающие учебный процесс Арендатора.
- 3.1.4. Арендодатель обязан своевременно производить капитальный ремонт помещений и инженерных коммуникаций.
- 3.1.5. Организовать охрану помещений от несанкционированного проникновения, а также оборудование помещений техническими средствами охраны, средствами противопожарной сигнализации.
- 3.1.6. Производить эксплуатационное обслуживание помещений и коммуникаций, при оформлении дополнительного соглашения, за счет средств Арендатора.

3.2. Права Арендодателя:

- 3.2.1. Арендодатель имеет право на осмотр Помещений с целью проверки соблюдения условий настоящего Договора.
- 3.2.2. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора устранения любых повреждений и неисправностей в Помещениях, возникшие по вине Арендатора.

3.3. Обязанности Арендатора:

- 3.3.1. Использовать Помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.4. настоящего Договора.
- 3.3.2. Соблюдать в арендуемых помещениях требования СЭС, иметь в арендуемых помещениях противопожарное оборудование, согласно требованиям пожарной охраны, установленным для организаций данного вида деятельности.
- 3.3.3. Не производить без письменного согласования с Арендодателем и органами государственного управления перепланировку предоставленных в аренду помещений.
- 3.3.4. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору

Арендодатель _____



Арендатор _____



имущественных прав.

- 3.3.5. Обеспечивать эксплуатацию, и текущий ремонт внутренних и прилегающих к зданию инженерных сетей и системы отопления за свой счет. При этом средства, затраченные на ремонт указанных коммуникаций, в счет арендной платы не учитываются.
- 3.3.6. Передать по истечении срока договора или при досрочном его расторжении все произведенные перестройки в арендуемом помещении по собственной инициативе, безвозмездно.
- 3.3.7. Своевременно совершать все платежи по настоящему Договору.

4. Арендная плата и порядок расчетов.

- 4.1. Размер ежемесячной Арендной платы за помещения, начиная с даты подписания акта приема-передачи, составляет 130000 (сто тридцать тысяч) рублей, НДС не облагается.
- 4.2. Арендатор своевременно производит выплату Арендной платы в соответствии с настоящим договором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Выплата арендной платы производится на основании выставляемых Арендодателем счетов, в течение (Трех) рабочих дней с даты получения счета.
- 4.3. Оплата эксплуатационных расходов производится Арендатором на основании счетов, предоставленных Арендодателем, с начислением налога на добавленную стоимость, не позднее пяти дней со дня предоставления Арендодателем соответствующих счетов.
- 4.4. Арендная плата по настоящему договору начисляется с момента подписания акта приемки-сдачи помещений.
- 4.5. Арендная плата может быть пересмотрена досрочно по соглашению сторон в случаях изменения реально складывающихся цен, других факторов, влияющих на оценочную стоимость передаваемых помещений.

5. Условия расторжения и продления договора.

- 5.1. Договор аренды может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:
 - при использовании помещения не по назначению или с существенными нарушениями условий договора;
 - при систематических нарушениях оплаты по срокам арендной платы;
 - по взаимному соглашению сторон;
 - по причине систематического нарушения Арендатором условий договора;
 - если в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, помещение окажется в состоянии, не пригодном для эксплуатации;
 - по решению арбитражного суда;
- 5.1.1. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке при невыполнении одной из сторон обязательств настоящего договора.
- 5.2. Вносимые в договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

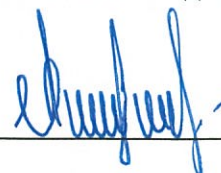
6. Действие непреодолимой силы.

- 6.1. Стороны не несут ответственности за невыполненные обязательства по договору, если невозможность их выполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по договору.

Арендодатель _____



Арендатор _____



6.2. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по договору, должна немедленно уведомить другую сторону в письменном виде о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, но в любом случае не позднее 10 дней после их начала.

7. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.

7.1. Вопросы, не урегулированные настоящим договором,

Регулируются действующим гражданским законодательством.

7.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора. стороны решают путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров стороны обращаются в Арбитражный суд г. Москвы.

7.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Договором.

7.4. В случае просрочки внесения арендной платы, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1% суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки.

7.5. Уплата пени производится в течение 10 (Десяти) календарных дней, после их предъявления на основании счетов.

8. Прочие условия

8.1. В случае реорганизации одной из Сторон, права и обязанности реорганизуемой Стороны по настоящему Договору в полном объеме переходят к ее правопреемнику.

8.2. Переход права собственности на здание к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

8.3. При изменении реквизитов Стороны обязаны немедленно уведомить об этом друг друга посредством факсимильной связи, по почте или с нарочным.

8.4. Неотъемлемой и составной частью настоящего Договора являются:

Приложение №1 Технического паспорта на домовладение;

Приложение №2 План Помещений;

Приложение №3 Экспликация;

Приложение №4 Кадастровый паспорт

Приложение №5 Акт сдачи- приемки нежилых помещений.

9. Юридические адреса и банковские реквизиты.

Арендодатель _____

Арендатор _____

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

000 «ХХП ВЕК — НЕДВИЖИМОСТЬ
И ФИНАНСЫ»

ИНН 7709414452 КПП 770901001
105062, г.Москва, Подсосенский
пер., дом 20, стр. 1.

ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»

г.Москва
р/сч. 40702810100790021517
к/сч. 30101810000000000243
БИК 044525243

Генеральный директор

Пучинкин Е.Е.



АРЕНДАТОР:

АНО Московский Институт Международного
бизнеса «ТУРО»

ИНН 7709037483 КПП 770901001
105062, г.Москва, Подсосенский
пер., дом 20, стр. 1.

ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»

ОКПО31747000 ОКВД 80.30.1, г.Москва
Р/сч. 40703810300790033825
К/сч. 30101810000000000243
БИК 044525243

Ректор МИ «ТУРО»

Хатунцев О.А.



Арендодатель

A blue ink handwritten signature of the landlord, written over a horizontal line.

Арендатор

A blue ink handwritten signature of the tenant, written over a horizontal line.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

к договору аренды нежилого помещения

№ 10/11-18 от «01» августа 2018г.

г. Москва

«03» декабря 2018 г.

ООО «XXII век – Недвижимость и Финансы», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Пучинкина Е.Е., действующего на основании Устава с одной стороны, и Московский институт Международного бизнеса «Туро» в лице Ректора Хатунцева О.А., действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, совместно именуемые как «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения общей площадью 526,2 квадратных метров, расположенные в здания по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Подсосенский переулок, дом 20 строение 1, в дальнейшем именуемое «Помещение».
2. Помещение передается Арендатору в состоянии пригодном для его использования в целях предусмотренных настоящим договором
3. Претензий по Помещению у Арендатора не имеется.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Договора аренды

Акт согласован:

<p>Арендодатель:</p> <p>ООО «XXII век–Недвижимость и Финансы» ИНН 7709414452, КПП 770901001 105062, г. Москва, Подсосенский пер., дом 20, стр. 1 р/с 40702810100790021517 в АО «ГЛОБЭКСБАНК» г. Москва к/с 30101810000000000243, БИК 044525243</p> <p>Генеральный директор ООО «XXII век–Недвижимость и Финансы» Пучинкин Е.Е. /</p> <p>Арендодатель _____</p>	<p>Арендатор:</p> <p>АНО Московский Институт Международного бизнеса «ТУРО» ИНН 7709037483 КПП 770901001 105062, г.Москва,Подсосенский пер., дом 20, стр. 1. ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК» ОКПО31747000 ОКВД 80.30.1, г.Москва Р/сч. 40703810300790033825 К/сч. 30101810000000000243 БИК 044525243</p> <p>Ректор МИ «ТУРО» Хатунцев О.А.</p> <p>Арендатор _____</p>
---	---