

ДОГОВОР

аренды объектов недвижимого имущества № 15/2020ДД

г. Москва

«20» октября 2020 г.

Акционерное общество «Научно-исследовательский институт «Полус» им. М.Ф. Стельмаха» (АО «НИИ «Полус» им. М.Ф. Стельмаха»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Кузнецова Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ФИРМА «ДОЛОМАНТ» (ЗАО «НПФ «ДОЛОМАНТ»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Чипашвили Ильи Шотовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) нежилые помещения общей площадью 1005,3 кв. м, расположенные по адресу: город Москва, ул. Введенского, д. 3, корп. 1, этаж 10, помещение I, комнаты № 2-7, 7а, 8а-г, 9, 15, 15а, 16, 17, 19, 19а, 20, 22б, 22в (далее – Объект).

Характеристики и расположение Объекта содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании Распоряжения от 31.12.2009 г. №2914, выданного Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом г. Москвы, Распоряжения от 18.07.2012 г. №966, выданного Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом г. Москвы и передаточного акта, подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Научно-исследовательский институт «Полус» им. М.Ф. Стельмаха» от 18.07.2012г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным «02» ноября 2012 г. - серия 77.-АО № 296423 (в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запись о регистрации № 77-77-12/033/2012-499), кадастровый номер 77:06:0008001:2791.

1.3. Арендатор имеет право использовать Объект под производство.

1.4. Помещения передаются Арендатору по Акту приема-передачи, составленному и подписанному Арендатором и Арендодателем в двух экземплярах и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. передать Арендатору Объект по акту приема-передачи;

2.1.2. в течение 3 (трех) рабочих дней со дня окончания действия настоящего Договора принять у Арендатора Объект по акту приема-передачи. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору в аренду, с учетом нормального износа, в акте приема-передачи, подписываемом Сторонами при возврате Объекта, отражается факт нанесения Объекту ущерба, размер нанесенного Объекту ущерба, сумма ущерба и сроки его возмещения;

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. принять у Арендодателя Объект по акту приема-передачи;

2.2.2. не сдавать Объект в субаренду и не заключать сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение прав аренды в уставной (складочный) капитал и др.);

2.2.3. своевременно и в полном объеме производить расчеты с Арендодателем в соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора;

2.2.4. обеспечивать соблюдение своими работниками, клиентами Арендатора, при нахождении на Объекте, в здании, помещениях, на территории Арендодателя норм и правил пожарной, технической безопасности, в том числе требований законодательства об охране труда, санитарно-эпидемиологического, экологического, миграционного законодательства Российской Федерации;

2.2.5. обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект в рабочие часы с 9:00 до 18:00 по рабочим дням для осмотра Объекта и проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также в случае аварийных ситуаций обеспечивать доступ на Объект работникам ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб в любое время;

2.2.6. в течение 3 (трех) дней со дня окончания действия настоящего Договора передать Арендодателю Объект и ключи от него по акту приема-передачи в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом состоянии, с учетом нормального износа. В случае неудовлетворительного

состояния Объекта Арендатор обязан по требованию Арендодателя произвести восстановительный ремонт Объекта за свой счет в установленный срок;

2.2.7. если настоящий Договор, права по настоящему Договору подлежат государственной регистрации, обеспечить за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора, прав по настоящему Договору, включая получение документов кадастрового учета;

2.2.8. выполнять требования, предписания, регламенты в отношении Объекта, направляемые Арендодателем Арендатору;

2.2.9. размещать рекламу на Объекте только с предварительного письменного согласия Арендодателя;

2.2.10. обеспечивать соблюдение своими работниками, клиентами пропускного режима в здании (на территории), а также соблюдать дисциплину и порядок в здании, не создавая препятствий и не мешая работе других арендаторов, клиентов и иных посетителей, в том числе не допускать загазованности, электронного, магнитного, радиационного и иных видов излучений, необычных вибраций, шума и иных подобных явлений;

2.2.11. сообщать Арендодателю о принятии решения о ликвидации или реорганизации Арендатора в течение 10 (десяти) дней с момента принятия решения и в течение 7 (семи) дней о внесении изменений или дополнений в учредительные документы Арендатора;

2.2.12. содержать Объект в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электротехническую безопасность;

2.2.13. производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Объекта;

2.2.14. не производить никаких перепланировок, переустройства и переоборудования, в т.ч. расположенных в них сетей и коммуникаций, без согласия Арендодателя;

2.2.15. не производить улучшений Объекта, не отделимых без вреда для Объекта, без согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенная Арендатором, возмещению не подлежит;

2.2.16. при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и иного оборудования, находящегося на Объекте, или при любом ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, немедленно сообщать об этом Арендодателю и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению разрушения или повреждения Объекта, причинения ущерба Арендодателю, третьим лицам;

2.2.17. если Объект в результате действий Арендатора или непринятия им обоснованных и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор

обязуется восстановить Объект своими силами за счет собственных средств или возместить в полном объеме причиненный ущерб в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора, в том числе о целевого использования Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предупредив Арендатора о своем визите не менее чем за одни сутки;

2.3.2. отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или в части в случаях, предусмотренных пунктом 8.1 настоящего Договора, письменно уведомив Арендатора не менее чем за 20 (двадцать) календарных дней;

2.3.3. по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения;

2.3.4. осуществлять фото- и видеofиксацию состояния Объекта.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. получать от Арендодателя копии правоустанавливающих документов на Объект;

2.4.2. требовать расторжения настоящего Договора в предусмотренных законом случаях;

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Сумма арендной платы составляет 613 403 (Шестьсот тринадцать тысяч четыреста три) рубля 06 копеек в месяц, в том числе НДС 20% в размере 102 233 (Сто две тысячи двести тридцать три) рубля 84 копейки.

3.2. Уплата арендной платы производится Арендатором ежемесячно путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение первых 5 (пять) рабочих дней месяца оказания услуг (аренды).

3.3. Обязанность Арендатора по оплате считается исполненной со дня поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора.

3.4. Арендная плата включает возмещение затрат Арендодателя на коммунальные услуги, арендную плату за землю, амортизацию по эксплуатации инженерного оборудования и содержания здания, соответствующей доле арендуемого Объекта.

3.5. Арендная плата не включает в себя эксплуатационное обслуживание (расходы по техническому обслуживанию и ремонт инженерных сетей и

оборудования, до точки разграничения ответственности; уборка объекта; уборка кровли); предоставляемые коммунальные услуги: вывоз производственных отходов и твердых бытовых отходов; охрану Объекта; телефонные переговоры Арендатора (включая абонентскую плату) и иные услуги.

3.6. ~~Счет-фактура~~ выставляется Арендодателем в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.7. ~~Арендная~~ плата может быть изменена Арендодателем в одностороннем ~~порядке~~, но не чаще одного раза в год и не более чем на величину коэффициента ~~инфляции~~, за прошедший год, опубликованного уполномоченным федеральным органом статистики, путем подписания сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Арендодатель обязан предупредить Арендатора об изменении размера ~~арендной~~ платы в письменной форме не позднее чем за один месяц. Новый размер ~~арендной~~ платы применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору со ~~дня~~, указанного в уведомлении Арендодателя.

3.8. Одновременно с уплатой первого фиксированного платежа Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя гарантийный взнос, составляющий 613 403 (Шестьсот тринадцать тысяч четыреста три) рубля 06 копеек, в том числе НДС 20% в размере 102 233 (Сто две тысячи двести тридцать три) рубля 84 копейки. Сумма гарантийного взноса подлежит зачету при расчетах за последний месяц аренды.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. За просрочку уплаты арендной платы Арендатор в случае предъявления Арендодателем соответствующего требования уплачивает последнему неустойку сверх суммы убытков в размере 0,1 (одна десятая) процента подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки. В случае непредъявления Арендодателем требования неустойка не начисляется и не подлежит уплате.

4.3. При просрочке оплаты в соответствии с разделом 3 настоящего Договора более чем на 15 дней Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатора на Объект.

4.4. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, предусмотренных пунктами 2.2.2, 2.2.6 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 50 000 рублей за нарушение каждого из вышеназванных условий.

4.5. В случае если Объект в силу независимых от Арендодателя причин временно непригоден для использования, в том числе при авариях и иных чрезвычайных ситуациях, Арендодатель не обязан предоставлять Арендатору иные помещения или нести расходы по оплате пользования таковыми. Перерасчет арендной платы производится по соглашению Сторон исходя их фактического срока, в течение которого Арендатор пользовался помещениями.

4.6. В случае нарушения Арендатором условий пункта 2.2.6 настоящего Договора Арендодатель вправе удерживать имущество, принадлежащее Арендатору и находящееся в арендуемом помещении, до исполнения Арендатором указанных обязательств, а также требовать оплаты последним арендной платы за период удержания имущества.

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также забастовки, правительственные постановления или распоряжения государственных органов, война или военные действия, возникших после заключения настоящего Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.2. Сторона, которая не может исполнить свои обязательства по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна при возникновении этих обстоятельств в разумный срок известить о них другую Сторону. Наступление указанных обстоятельств должно быть подтверждено справкой региональной торгово-промышленной палаты по месту нахождения Объекта.

5.3. Если одна из Сторон находится под действием обстоятельств непреодолимой силы или их последствий более двух месяцев, Стороны проводят переговоры для определения возможных способов исполнения настоящего Договора либо, в случае невозможности их определения, достижения соглашения о его расторжении.

6. Конфиденциальность

Вся информация, ставшая известной Сторонам по настоящему Договору в процессе его исполнения, является коммерческой тайной и не подлежит разглашению Сторонами иначе как исключительно по согласованию Сторон.

7. Порядок разрешения споров

Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего

Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, изменения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Третейском суде при Государственной корпорации «Ростех» в соответствии с его регламентом. При этом Стороны руководствуются принципами свободы договора, автономии воли и равноправия Сторон при применении процедуры третейского разбирательства. Решения Третейского суда при Государственной корпорации «Ростех» признаются Сторонами обязательными для исполнения, являются окончательными и не подлежат оспариванию.

8. Одностороннее расторжение Договора

8.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или в части, письменно уведомив Арендатора не менее чем за 20 (двадцать) календарных дней, в любом из следующих случаев:

8.1.1. при использовании Объекта Арендатором не в соответствии с условиями настоящего Договора;

8.1.2. при существенном ухудшении состояния Объекта вне зависимости от вины Арендатора;

8.1.3. при просрочке внесения арендной платы в полном размере (как фиксированной, так и переменной более двух раз и более чем на 5 (пять) рабочих дней после наступления срока очередного платежа;

8.1.4. при нарушении Арендатором любого из условий, установленных пунктами 2.2.2, 2.2.6, 2.2.14-2.2.17 настоящего Договора.

8.2. В случае если Арендодатель воспользовался правом, предусмотренным пунктом 8.1 настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым или измененным с даты, указанной в уведомлении.

8.3. Арендодатель вправе по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты расторжения.

8.4. Арендатор вправе по своему желанию расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения.

8.5. Настоящий Договор считается расторгнутым или измененным с даты, указанной в уведомлении Арендодателя / Арендатора, направленном в соответствии с пунктом 8.3 или пунктом 8.4 настоящего Договора.

8.6. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан возвратить помещения Арендодателю в срок, указанный в уведомлении Арендодателя.

8.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Стороны

должны произвести сверку взаиморасчетов.

9. Прочие условия

9.1. В случае возникновения чрезвычайных, аварийных и иных ситуаций, требующих немедленного осмотра арендуемого Объекта, Арендодатель имеет право доступа на Объект без предварительного уведомления Арендатора в целях предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий.

В случае невозможности свободного доступа в помещения Арендодатель вправе привлекать специализированные предприятия и службы.

Доступ на Объект, осуществляемый без присутствия Арендатора, может фиксироваться с помощью видеозаписи.

9.2. Представителем Арендодателя для обеспечения оперативного взаимодействия Сторон по настоящему Договору является начальник отдела 024/1 Рогов Александр Николаевич, тел. 8 (495) 333-01-22, электронная почта arenda930@mail.ru.

9.3. Представителем Арендатора для обеспечения оперативного взаимодействия Сторон по настоящему Договору является Крамаренко Сергей Васильевич, тел. 8-977-986-1211 электронная почта kramarenko@fastnet.ru

9.4. В случае изменения почтового адреса, адреса электронной почты, места нахождения, контактных телефонов, банковских и иных реквизитов Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 7 (семи) календарных дней со дня вступления в силу указанных изменений. При нарушении данного условия вся корреспонденция и платежи, направленные по последнему доведенному до сведения адресу и реквизитам, считаются направленными надлежащим образом и полученными адресатом в день возврата отправителю.

9.5. Стороны признают, что акт, в котором зафиксированы нарушения Арендатором условий настоящего Договора, подписанный Сторонами либо только Арендодателем, является достаточным доказательством, подтверждающим нарушение Арендатором условий настоящего Договора.

9.6. Настоящий Договор заключается сроком на 5 лет и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации. Условия Договора применяются к отношениям сторон с даты его подписания. В части осуществления взаиморасчетов настоящий Договор действует с момента подписания акта приема-передачи помещений и до исполнения Сторонами своих

обязательств в полном объеме. Действия по государственной регистрации Договора осуществляет Арендатор. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему, несет Арендатор.

9.7. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

10. Адреса и реквизиты Сторон

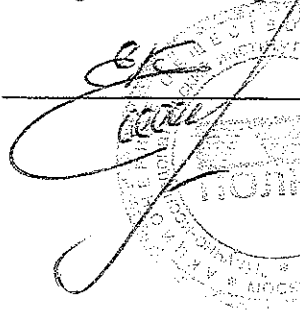
Арендодатель:

АО «НИИ «Полюс» им.
М.Ф. Стельмаха»
Юр. адрес: 117342, Москва,
ул. Введенского, д.3, корп. 1
Фактический адрес: 117342, Москва,
ул. Введенского, д.3, корп. 1
тел. 8 (495) 333-01-22
ИНН 7728816598
КПП 772801001
Р/с 40702810900020000755
в ПАО ВТБ г. Москва
К/с 30101810700000000187
БИК 044525187
ОГРН 1127746646510

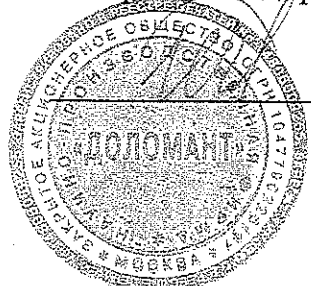
Арендатор:

ЗАО «НПФ «ДОЛОМАНТ»
Юр. адрес: 117342, Москва, ул.
Введенского, д.3
Почтовый адрес: 117437, Москва,
ул. Профсоюзная, д.108
тел.: 8(495) 232-20-33
ИНН 7728512529
КПП 772801001
Р/с 407028103000000009210
в Банк ГТБ (АО) г. Москва
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823;
ОКПО 72782511;
ОГРН 1047796326137

Генеральный директор


Е.В. Кузнецов

Генеральный директор


И.Ш. Чипашвили

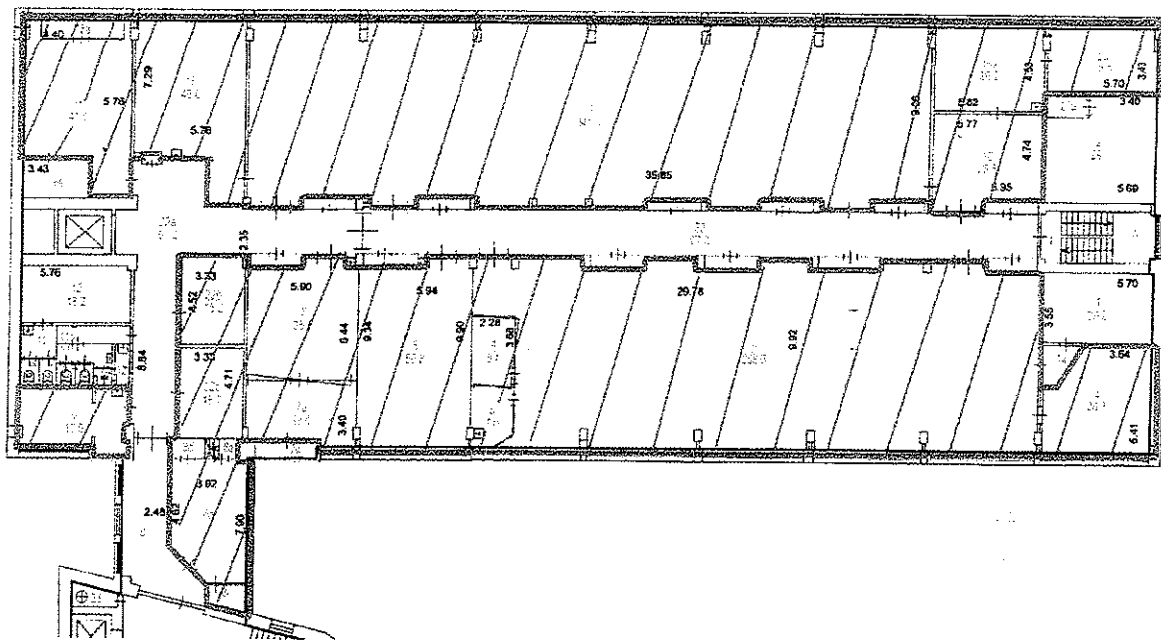
Приложение № 1
к договору аренды объектов
недвижимого имущества
от «20» октября 2020 г. № 15/2020ДД

Характеристики помещений

№ п/п	г. Москва, ул. Введенского д. 3					Разрешенное применение
	Корпус	Этаж	№ пом.	№ комн.	площадь, кв.м.	
1	1	10		2-7, 7а, 8а-г, 9, 15, 15а, 16, 17, 19, 19а, 20, 22б, 22в	1005,3	производство
				ИТОГО:	1 005,3	

План размещения
ул. Введенского, д. 3, корп. 1, эт. 10

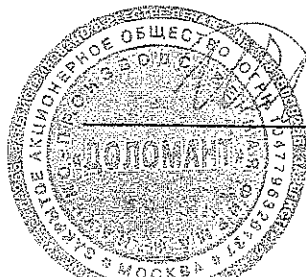
10 этаж



Арендодатель: Генеральный директор АО «НИИ «Полнос» им. М.Ф. Стельмаха»

Арендатор: Генеральный директор ЗАО «НПФ «ДОЛОМАНТ»


Е.В. Кузнецов



И.Ш. Чипашвили

Генеральный директор АО «НИИ «Полус» им. М.Ф. Стельмаха»
Кузнецов Е.В.

Генеральный директор ЗАО «НПФ «ДОЛОМАНТ»

Чипашвили И.И.



Приложение № 2
к договору аренды объектов
недвижимого имущества
от «20» октября 2020 г. № 15/2020ДД

АКТ
приема-передачи

г. Москва

«__» _____ 2020 г.

Акционерное общество «Научно-исследовательский институт «Полнос» им. М.Ф. Стельмаха» (АО «НИИ «Полнос» им. М.Ф. Стельмаха»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Кузнецова Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ФИРМА «ДОЛОМАНТ» (ЗАО «НПФ «ДОЛОМАНТ»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Чипашвили Ильи Шотовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование, нежилые помещения общей площадью 1 005,3 кв. м, расположенные по адресу: город Москва, ул. Введенского, д. 3, корп. 1, этаж 10, комнаты № 2-7, 7а, 8а-г, 9, 15, 15а, 16, 17, 19, 19а, 20, 22б, 22в (далее – Объект), для использования под производство.

Объект находится в состоянии, пригодном для использования Арендатором.

Арендодатель:

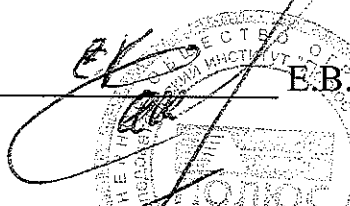
Арендатор:

АО «НИИ «Полнос» им. М.Ф. Стельмаха»

ЗАО «НПФ «ДОЛОМАНТ»


Генеральный директор

Генеральный директор



Е.В. Кузнецов





И.Ш. Чипашвили

