

**Договор аренды
нежилого помещения № 21-02/2023**

г. Москва

«21» февраля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ХЭПТЕР», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Богдановой С.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Профессиональная образовательная автономная некоммерческая организация «Международная академия цифровой экономики МАКСИМУМ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Мягкова М.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение общей площадью 21,4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенное по адресу: 105062, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Покровка, дом 28, строение 2, помещение 1/1, этаж № 1, помещение I, комната 1 (далее – «Объект»).

Позэтажный план с указанием Помещения, передаваемого Арендатору, является Приложением №1 к настоящему договору.

1.2. Помещение, расположенное в Объекте с кадастровым номером 77:01:0001029:4261 предоставляется Арендатору – для осуществления образовательной деятельности (учебный центр).

Помещение также используется в целях размещения единоличного исполнительного органа Арендатора с правом регистрации юридического адреса.

1.3. Объект и Помещение принадлежат Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации:

№ 77-77-11/085/2011-234 от 17.06.2011 г., выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АН № 216455 от 17 июня 2011 года (кадастровый номер 77:01:0001029:4261).

1.4. Помещение предоставляется Арендатору в аренду на неопределенный срок.

1.5. Объект и Помещение не состоят под арестом, в отношении них нет спора. Помещение является свободным от любых прав на него третьих лиц.

1.6. Стороны гарантируют, что ими соблюдены все необходимые формальности, получены все необходимые разрешения/одобрения для вступления настоящего Договора в силу. Настоящий Договор подписан надлежащим образом уполномоченными на то лицами.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать по акту приема-передачи Помещение «01» марта 2023 года.

2.1.2. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, Арендодатель обязан немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

2.1.3. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков в случаях, если им будут установлены факты использования Помещения не в соответствии с условиями настоящего договора или назначением, предусмотренном п. 1.2 настоящего договора.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Своевременно производить арендную плату согласно условиям настоящего договора.

2.2.2. Использовать Помещение по назначению в соответствии с условиями настоящего договора.

договора.

2.2.3. Содержать Помещение в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями, обеспечивать пожарную и электротехническую безопасность.

2.2.4. Не проводить перепланировки и реконструкции Помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя.

2.2.5. Если Помещение в результате виновных действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить их своими силами и за свой счет.

2.2.6. После окончания срока действия настоящего договора вернуть Помещение Арендодателю в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

2.2.7. Производить за свой счет текущий ремонт Помещения.

2.2.8. Обеспечить беспрепятственный проход представителям Арендодателя на Объект и в Помещение в присутствии представителя Арендатора.

2.2.9. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными и муниципальными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных норм, правил общественного порядка, порядка размещения информационных конструкций (вывесок), отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора, трудового и миграционного законодательства и иных норм, которые могут возникнуть в связи с использованием (в том числе целевым) Помещения. В случае, если Арендодатель будет привлечен государственными органами или иными уполномоченными организациями к ответственности за нарушение Арендатором правил, предусмотренных настоящим пунктом, вследствие чего на Арендодателя будут наложены штрафы и иные санкции, Арендатор обязуется возместить Арендодателю все суммы наложенных штрафов и иных санкций в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя письменного требования.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. На доступ в Помещение своих уполномоченных лиц с целью их осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий использования Объекта в соответствии с настоящим договором. Осмотр Помещения может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время.

2.3.2. На доступ в Помещение эксплуатационно-ремонтного персонала для обслуживания технологического оборудования и инженерных сетей, связанной с общей эксплуатацией Объекта в течение установленного рабочего дня в любое время.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Арендная плата по настоящему договору составляет

Величина НДС определяется в соответствии со ставкой, подлежащей к применению.

Оплата арендной платы производится в рублях безналичным платежом на расчетный счет Арендодателя.

Моментом исполнения Арендатором своей обязанности по оплате арендной платы и иных платежей по настоящему договору, считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.2. Арендная плата подлежит оплате ежемесячно авансовым платежом не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, на основании счетов, выставляемых Арендодателем не позднее 20 (Двадцатого) числа месяца, предшествующему оплачиваемому месяцу.

Оплата арендной платы за первый месяц аренды уплачивается не позднее 3 (Трех) дней с момента получения Арендатором счета и рассчитывается по следующей формуле:

Сумма арендной платы в месяц (пункт 3.1 настоящего договора)	X (знак умножения)	Фактическое количество календарных дней расчётного периода, в котором начался
---	--------------------------	---

Количество календарных дней в расчётном периоде, в котором начался Срок аренды		Срок аренды
--	--	-------------

3.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы,

2024 г., путем направления Арендатору уведомления за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты предполагаемого изменения размера арендной платы.

Изменение размера арендной платы оформляется Сторонами дополнительным соглашением к настоящему договору.

Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения уведомления об изменении размера арендной платы направить Арендодателю ответ. Дополнительное соглашение об изменении размера арендной платы должно быть заключено Сторонами в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Арендатором уведомления об изменении размера арендной платы.

Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор, в случае не заключения дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы в установленный срок, а Арендатор обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения уведомления о расторжении освободить Помещения и передать их Арендодателю по акту возврата помещений в исправном состоянии с учетом нормального эксплуатационного износа.

Настоящий договор считается прекратившим свое действие по истечении 1 (Одного) месяца с момента получения Арендатором от Арендодателя уведомления о расторжении договора.

3.4. Арендная плата включает в себя плату за пользование помещением и обеспечение Помещения электрической энергией.

3.5. Услуги связи (телефон, интернет и т.д.) оплачиваются Арендатором самостоятельно на основании отдельных договоров.

3.6. Обеспечительный депозит.

3.6.1. Обеспечительный депозит по настоящему договору обеспечивает:

- обязательства Арендатора по обеспечению сохранности Помещений, их принадлежностей и Здания в период Срока Аренды;
- обязательства Арендатора по своевременному и полному внесению арендной платы по настоящему договору;
- ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение настоящего договора.

3.6.2. Обеспечительный депозит подлежит перечислению Арендодателю в течение 3 (Трех) календарных дней с момента получения Арендатором счета,

законодательством.

3.6.3. Арендодатель вправе в любое время, предварительно направив уведомление Арендатору, удержать из обеспечительного депозита денежные средства, которые необходимы для возмещения задолженности Арендатора по настоящему договору и (или) какого-либо ущерба, причиненного Арендатором Помещению или Зданию.

3.6.4. Арендодатель вправе удержать из обеспечительного депозита денежные средства, которые необходимы для возмещения арендной платы в случае неисполнения обязанности по ее оплате более чем на 14 (Четырнадцать) календарных дней.

3.6.5. В случае осуществления Арендодателем вычета из суммы обеспечительного депозита в течение Срока Аренды, Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Арендодателя письменного уведомления выплатить последнему денежные средства, необходимые для восстановления первоначального размера обеспечительного депозита.

3.6.6. В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по вине Арендатора (кроме случая досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора), в том числе в случае объявления Арендатора банкротом, при возбуждении в его отношении ликвидационных процедур или при прекращении его существования согласно законодательству места учреждения

Арендатора, вся сумма обеспечительного депозита остается у Арендодателя. Указанная возможность удержания существует в дополнение к любым иным правам, предоставленным Арендодателю в соответствии с настоящим Договором.

3.6.7. По окончании срока аренды обеспечительный депозит засчитывается Арендатором в счет оплаты двух последних месяцев аренды. Неизрасходованная часть обеспечительного депозита подлежит возврату в течение 5 (Пяти) дней после исполнения обязательств Арендатора по настоящему договору.

4. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

4.2.1. Арендатор осуществляет пользование Помещением с нарушением условий настоящего договора и не устранил данное нарушение в течение 30 (Тридцати) дней после того, как Арендодатель потребует от него в письменной форме устранения соответствующего нарушения;

4.2.2. Арендатор ухудшает состояние Помещения/Здания и не устраняет выявленное Арендодателем нарушение своих обязательств по настоящему договору в течение 30 (Тридцати) дней после того, как Арендодатель потребует от него в письменной форме устранения соответствующего нарушения (ухудшения);

4.2.3. Арендатор однократно допускает нарушение сроков внесения предусмотренных настоящим договором платежей в полном размере на срок более чем 10 (Десять) календарных дней или двукратно в течение одного календарного года осуществляет внесение предусмотренных настоящим договором платежей не в полном объеме;

4.2.4. В случае, предусмотренном п. 3.3 настоящего договора.

4.2.5. В случаях одностороннего внесудебного расторжения настоящего договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление не менее, чем за 7 (Семь) дней о предстоящем расторжении настоящего договора. Договор считается прекратившим свое действие с момента получения уведомления Арендатором.

4.3. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор в следующем случае:

4.3.1. Если Помещение до их передачи окажется в состоянии, не пригодным для использования по его назначению, установленному настоящим договором.

4.4. Настоящий договор может быть расторгнут Арендодателем или Арендатором в одностороннем порядке досрочно, при этом Сторона – инициатор расторжения, обязана письменно уведомить другую Сторону за 6 (Шесть) месяцев о предстоящем расторжении настоящего договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Арендатором сроков и условий оплаты, указанных в настоящем договоре, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки платежа.

Уплата пени и неустойки не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств.

5.2. Арендатор возмещает Арендодателю сумму штрафов, уплаченных Арендодателем по предписаниям контролирующих органов (пожарная инспекция, ОАТИ, СЭС и т.п.) за нарушения, допущенные Арендатором в Помещении, Здании и прилегающей территории в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Арендодателя письменного требования.

5.3. Ответственным за обеспечение пожарной безопасности является руководитель Арендатора либо иное лицо, назначенное руководителем Арендатора, несущий ответственность за нарушение правил пожарной безопасности.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию, полученную ими в ходе исполнения обязательства по настоящему договору в течение срока его действия, а также в течение 3 (Трех) лет с даты прекращения настоящего договора, какому-либо третьему лицу без предварительного письменного разрешения друг друга и обязуются использовать ее только для целей, достигаемых в рамках настоящего договора.

6.2. Конфиденциальной информацией в соответствии с настоящим договором является вся информация о производственной, коммерческой и финансовой деятельности сторон, предусмотренной настоящим договором.

6.3. Стороны не будут допускать прямого или косвенного воспроизведения и распространения любой информации, которая была передана другой Стороной в ходе исполнения обязательств по настоящему договору, если только такое воспроизведение и распространение не может быть классифицировано как деятельность в соответствии с условиями настоящего договора, не противоречащая законодательства Российской Федерации.

6.4. За разглашение конфиденциальной информации третьим лицам без получения на то письменного согласия друг друга стороны несут ответственность в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

6.5. Требования п.п. 6.1. - 6.4 настоящего договора не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организации и должностных лиц в случаях, предусмотренных законом. Однако даже в этом случае Стороны обязаны согласовать друг с другом объем и характер предоставляемой информации.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения настоящего договора в результате непредвиденных, независимых и неотвратимых Сторонами событий, наличие, начало, и срок действия которых письменно подтверждается уполномоченным на то органом Российской Федерации или на основании письменного соглашения Сторон.

Срок исполнения обязательства при этом отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.

Не уведомление или несвоевременное уведомление другой Стороны о подобных обстоятельствах лишает Сторону права ссылаться на обстоятельства форс-мажора как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнения обязательства.

7.2. При этом к обстоятельствам непреодолимой не относятся:

- нарушения сторонами своих обязанностей по настоящему договору;
- отсутствие у Арендатора необходимых денежных средств, в том числе в случае объявления Арендатора банкротом, при возбуждении в его отношении; ликвидационных процедур или при прекращении его существования согласно законодательству места учреждения Арендатора;
- обстоятельства вызванные финансово-экономическим кризисом;
- изменение валютного курса, или девальвация национальной валюты;
- преступные действия неустановленных лиц, неправомерные действия представителей сторон;
- эпидемии, распространение вирусов, в том числе COVID-19, иных заболеваний и их последствий.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий

настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

8.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются для разрешения в Арбитражный суд г. Москвы.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.2. Вся документация, уведомления, отчеты и другие сообщения, направляемые Сторонами в ходе исполнения настоящего договора, оформляется на русском языке, и направляются в письменном виде, с сопроводительным письмом-описью, за подписью уполномоченного представителя Стороны-отправителя, курьером под расписку секретаря Стороны-получателя о получении, через почтовую службу по адресу, указанному Стороной в соответствии с настоящим договором. Кроме того, вся документация может вручаться под расписку уполномоченному представителю Стороны-получателя непосредственно.

Стороны могут обмениваться первичными учетными документами для целей бухгалтерского учета при исполнении настоящего договора через систему защищенного юридически значимого электронного документооборота. Арендодатель использует систему защищенного юридически значимого электронного документооборота «СБИС» с использованием программного обеспечения, организованного ООО «Компания «Тензор». Арендатор использует систему защищенного юридически значимого электронного документооборота «Диадок», организованного АО «ПФ «СКБ Контур». Стороны обязуются провести настройку указанных систем в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

9.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует неопределенный срок.

9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.6. Неотъемлемой частью и Приложением № 1 к настоящему Договору является поэтажный план с указанием Помещения.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «ХЭПТЕР»

Юридический адрес: 105062, г Москва, ул. Покровка, д. 28, стр. 2

ОГРН 1027739104821

ИНН 7709324551, КПП 770901001

Р/с 40702810938120106898

в ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Арендатор:

ПО АНО «Академия МАКСИМУМ»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БАСМАНЫЙ, УЛ ПОКРОВКА, Д. 28, СТР. 2, ЭТАЖ 1, ПОМ/КОМ I/1

ИНН 9709089527, КПП 770901001

ОГРН 1237700008743

Расчетный счет: 40703810032130000212

Название Банка: ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Кор.счет: 30101810600000000786

БИК банка: 044030786

Директор



Генеральный директор

Богданова С.Н.

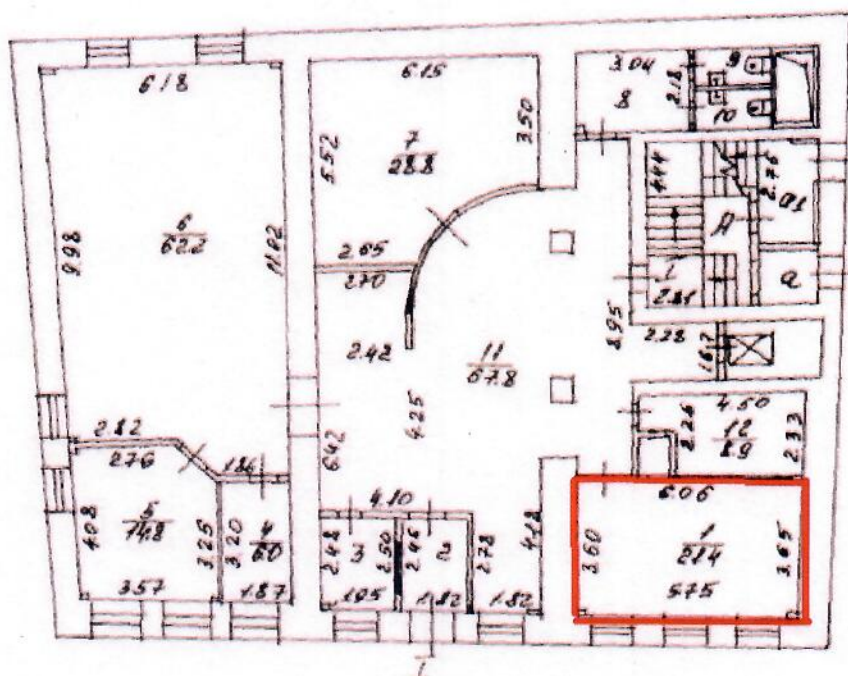


М.П.

Мягков М.Ю.

Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения № 21-02/2023 от 21.02.2023 г.
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

1 ЭТАЖ



- границы передаваемого в аренду Помещения.



Арендодатель
ООО «ХЭПТЕР»
Генеральный директор

/ Богданова С.Н.



Арендатор
ПО АНО «Академия МАКСИМУМ»
Директор

/ Мятков М.Ю.

**Акт приема-передачи нежилого помещения
к Договору аренды нежилого помещения № 21-02/2023 от 21.02.2023 г.**

г. Москва

«01» марта 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ХЭПТЕР», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Богдановой С.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Профессиональная образовательная автономная некоммерческая организация «Международная академия цифровой экономики МАКСИМУМ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Мягкова М.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды нежилого помещения № 21-02/2023 от 21.02.2023 г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение общей площадью 21,4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенное по адресу: 105062, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Покровка, дом 28, строение 2, помещение 1/1, этаж № 1, помещение I, комната 1 (далее – «Объект»), кадастровый номер 77:01:0001029:4261.

2. Передаваемое Помещение отвечает требованиям Арендатора и условиям Договора аренды нежилого помещения № 21-02/2023 от 21.02.2023 г. в полной мере.

3. Техническое состояние Помещения удовлетворительное. Арендатор по переданному Помещению претензий не имеет.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель
ООО «ХЭПТЕР»
Генеральный директор

/ Богданова С.Н.



Арендатор
ПО АНО «Академия МАКСИМУМ»
Директор

/ Мягков М.Ю.

