

ДОГОВОР
аренды нежилого помещения

г. Москва

№ 229-СО/2025

10 ноября 2025 г.

Акционерное общество «Сокол» (АО «Сокол»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Харитоновой Галины Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «КОНСАЛТПРО» (ООО «КОНСАЛТПРО»)**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Курского Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 Арендодатель, используя свое право собственника, подтвержденное свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество № 77 АБ 513480 от 30.04.2004г., сдаваемого в аренду помещения, сдаёт Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату нежилое помещение по адресу: г. Москва, Щелковское шоссе, д. 5, стр. 1, общей площадью **12,6 кв. м. (офис 704)**, вместе с неотделимым оборудованием и устройствами, на основании Акта сдачи-приемки помещений и в соответствии со схемой помещения (приложение № 1), являющихся неотъемлемыми частями настоящего договора, для размещения Арендатора.
Помещение используется исключительно для указанных целей.
- 1.2 Срок аренды помещений по настоящему договору устанавливается с **10 ноября 2025 г. по 30 сентября 2026 г.**
- 1.3 Вопросы телефонизации помещений решаются Сторонами на основании дополнительного соглашения.
- 1.4 Арендатор не может заключать договоры с третьими лицами на предоставление услуг связи Арендатору прочими организациями без письменного согласия Арендодателя.
- 1.5 Количество постоянных пропусков для въезда автомобилей Арендатора на территорию Арендодателя составляет **0 шт.** Нахождение автомобилей Арендаторов и посетителей на территории Арендодателя после 20.00 запрещается.

2. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

- 2.1. Предоставить помещение Арендатору по Акту сдачи-приёмки с подписями и печатями Сторон, в котором указывается техническое состояние помещения, оборудование и инвентарь на момент подписания Акта. Все изменения, улучшения и усовершенствования в помещениях (в том числе систем кондиционирования и вентиляции) производятся полностью за счёт Арендатора и являются собственностью Арендодателя. Проведение данных работ возможно только при письменном согласовании с Арендодателем без компенсации стоимости оборудования и проведенных работ по окончании срока аренды или при досрочном расторжении договора, в том числе в рамках ранее заключенных договоров аренды.
- 2.2. Устранять последствия аварий и повреждений, происшедших не по вине Арендатора.
- 2.3. Обеспечивать подачу в помещения электроэнергии и сезонного отопления, причём Арендодатель не несёт ответственности за сбои в подаче, указанных выше коммунальных услуг, если эти сбои произошли по причинам, не зависящим от Арендодателя. Ответственность Арендодателя по электропитанию заканчивается вводным автоматом электросчета в помещении Арендатора.
- 2.4. Обеспечить доступ работников Арендатора и приглашенных им лиц в арендуемые помещения в соответствии с п. 1.1 настоящего договора и с правилами внутреннего распорядка АО «Сокол».
- 2.5. Арендодатель обязан предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.).
- 2.6. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества. Капитальный ремонт должен производиться в срок не чаще чем раз в 8 (восемь) лет по своему усмотрению.
- 2.7. Арендодатель вправе потребовать обоснованной компенсации, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования арендуемого помещения, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.
- 2.8. Уборка в арендуемых помещениях, а также вынос мусора из арендуемых помещений в специально отведенные места (контейнерная площадка во дворе), производятся Арендатором исключительно собственными силами своих сотрудников без привлечения третьих лиц. В случае необходимости привлечения сторонних организаций для проведения соответствующих работ, Арендатор обязан подписать дополнительное соглашение с АО «Сокол» или ИП Ратушенко А.Е. на выполнение данных услуг.

3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

- 3.1 Принять помещение, производить оплату арендной платы и вернуть арендуемые помещения в конце установленного срока в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.2 Содержать переданное помещение, оборудование и инвентарь в исправном состоянии и в порядке, предусмотренном санитарными правилами, противопожарными правилами, выполнять и соблюдать требования законодательства РФ по ГО ЧС и антитеррора, а также правила техники безопасности, своевременно производя текущий ремонт арендуемого помещения и переданного оборудования, а также устранять повреждения, возникшие по вине Арендатора, оставаясь ответственным за вред и ущерб, причиненный третьим лицам и Арендодателю.
- 3.3 Надлежащим образом использовать общие площади (помещения общего пользования) и оборудование: лифты, туалеты, коридоры, лестницы и т.п.
- 3.4 Не производить переоборудование и перепланировку помещения без письменного согласия Арендодателя. Установка, обслуживание и демонтаж систем кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции производится ИП Грунин В.И., тел.: 8(499)944-44-40 (офис 521). В случае привлечения третьих лиц, Арендатор обязан предварительно согласовать проект и технические условия с Арендодателем, а также предоставить соответствующие документы на привлекаемую компанию и выполняемые ею работы с указанием стоимости этих работ (Договор, СРО).

От Арендодателя _____

От Арендатора _____

- 3.5 Арендатор не имеет права сдавать помещение или его часть в субаренду в пользование третьим лицам, в том числе и по договорам о совместной деятельности.
- 3.6 Не вносить и не хранить в помещениях: оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные и отравляющие вещества и прочие вещества, и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды, электронагревательные и электроотопительные приборы.
- 3.7 Соблюдать установленные Арендодателем правила пропускного режима и нахождения сотрудников и приглашенных лиц Арендатора, а также правила въезда, выезда и стоянки автотранспорта на территории Арендодателя.
- 3.8 По истечении срока настоящего договора, при отсутствии письменного уведомления о пролонгации, а также при досрочном его расторжении Арендатор передает Арендодателю по Акту сдачи-приемки помещение со всеми неотделимыми улучшениями, произведенными Арендатором в арендуемых помещениях, в соответствии с п. 2.1. настоящего договора. Право собственности на все улучшения при этом остается у Арендодателя. Затраты на производство, материалы и монтаж этих улучшений Арендатору не компенсируются. В случае переоборудования помещения без письменного согласия Арендодателя, а равно при передаче помещения не в соответствии с условиями, при которых помещение было принято, сумма причиненного ущерба взыскивается с Арендатора из обеспечительного платежа. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью (за исключением систем кондиционирования и вентиляции).
- 3.9 Арендатор является ответственным за технику безопасности и жизнедеятельности своих работников и посетителей в арендованном помещении и в помещениях общего пользования, за электробезопасность, а также обязуется соблюдать все правила охраны труда, предписанные настоящим договором и действующим законодательством.
- 3.10 Арендатор обязан в установленном Законом порядке получить все разрешения в соответствии со своими видами деятельности и предоставляемыми услугами, включая акты осмотра помещения, заключения Роспотребнадзора, ГУ МЧС, УФМС (в части своих работников) и иных органов, осуществляющих контролирующую деятельность.
- 3.11 Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего договора в соответствии с п. 1.2 договора. Несоблюдение этого условия лишает Арендатора права, предусмотренного ст. 621 ГК РФ.
- 3.12 Ответственность за сохранность арендуемых помещений и материальных ценностей в них несет Арендатор.
- 3.13 Арендатор обязан устранять последствия аварий и повреждений, произошедших по вине Арендатора, а также компенсировать подтвержденные расходы вследствие таких происшествий, в том числе в случае причинения ущерба третьим лицам.
- 3.14 В здании АО «Сокол» курение сотрудников и посетителей Арендатора запрещено. На территории Арендодателя курение разрешено в специально отведенных местах. В случае выявления нарушений данного пункта Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 10000,00 (десять тысяч) рублей за каждого человека, при этом Арендодатель оставляет за собой право выдворить за территорию АО «Сокол» нарушителя данного пункта.
- 3.15 Арендатор обязан в установленном Законом порядке получить разрешения на привлечение и использование иностранных работников, а также при использовании труда иностранных работников, в том числе при привлечении к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства в соответствии с ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в РФ» № 115 ФЗ от 25.07.2002г.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1 За аренду помещения Арендатор уплачивает Арендодателю ежемесячную арендную плату со дня подписания Акта сдачи-приемки из расчета использования арендуемого помещения с 8-00 часов до 20-00 часов по рабочим дням.
- 4.2 Арендатор уплачивает Арендодателю арендные платежи в размере месячной арендной платы **в сумме 17 640-00 (Семнадцать тысяч шестьсот сорок рублей 00 копеек), в том числе НДС 7%.** В случае пересмотра размера НДС, размер арендной платы по договору подлежит пересчету в соответствии с новым налогом на добавленную стоимость.
- 4.3 С момента официального введения новой ставки налога, размер арендной платы по настоящему договору считается измененным.
- 4.4 Оплата коммунальных платежей входит в стоимость арендных платежей, включая электроэнергию, воду, отопление и вывоз мусора.
- 4.5 Во исполнение пп. 3.8 и 4.2 настоящего Договора, Арендатор оплачивает **задаток (обеспечительный платеж) в размере 17 640-00 (Семнадцать тысяч шестьсот сорок рублей 00 копеек), в том числе НДС 7% не позднее 20.11.2025 г.,** который предназначен для возмещения возможного ущерба, нанесенного Арендатором имуществу Арендодателя или для зачета в качестве арендной платы за последний месяц аренды. В случае неисполнения Арендатором п. 3.11 настоящего договора задаток (обеспечительный платеж) подлежит возврату Арендатору в течение 5-ти рабочих дней после подписания Акта приема-передачи помещения, при условии соблюдения Арендатором п. 3.8.
- 4.6 Оплата арендной платы производится не позднее десятого числа каждого месяца за текущий календарный месяц аренды, в размере, указанном в п. 4.2. настоящего договора.
- 4.7 Оплата по договору производится безналичным перечислением денежных средств по реквизитам, указанным в настоящем договоре. Счет на оплату Арендатор обязан получить в индивидуальном почтовом ящике, а в случае его утраты или отсутствия – в бухгалтерии Арендодателя не позднее 08 (восьмого) числа текущего месяца. Моментом исполнения обязательств по оплате аренды считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 4.8 В случае задержки Арендатором арендной платы полностью или частично на срок более десяти дней позднее указанного в п.4.6 срока Арендодатель вправе ограничить проход посетителей и въезд гостевых автомобилей на территорию АО «Сокол».
- 4.9 В случае задержки Арендатором арендной платы полностью или частично более 20 (двадцать) календарных дней с момента, указанного в п. 4.6, Арендодатель вправе засчитать указанный в п.4.5 обеспечительный платеж (или его часть) как ежемесячную оплату неоплаченного месяца и предъявить Арендатору акт о расторжении договора в одностороннем порядке.
- 4.10 Расчеты за аренду помещения в соответствии с выставленными Арендодателем счетами могут быть оплачены по взаиморасчетам между Арендодателем и Арендатором или прямой оплатой, если нет необходимости для проведения взаиморасчетов.
- 4.11 В случае просрочки платежа на срок более десяти рабочих дней, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0.3% от суммы просроченного платежа за каждый рабочий день просрочки. Кроме того, Арендодатель вправе требовать

От Арендодателя

От Арендатора

- возмещения понесённого ущерба, связанного с задержкой платежа. При этом право на их получение возникает у Арендодателя после того, как он выставит Арендатору претензию с обоснованным расчетом пеней, а Арендатор признает их, либо после того, как суд вынесет решение присудить пени должнику в случае, если претензия не выставлялась и должником не признавалась.
- 4.12 Арендодатель вправе требовать возмещения ущерба, понесённого вследствие ненадлежащего содержания и не целевого использования объекта аренды, а также вследствие ненадлежащего обращения с объектами (помещения общего пользования, коридоры, лифты и т.п.), которыми Арендатор пользовался в связи с настоящим договором.
- 4.13 Уплата сумм по санкциям, предусмотренным настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 5.1 Настоящий договор может быть расторгнут досрочно как в судебном, так и во внесудебном порядке:
- 5.1.1 В случае задержки оплаты счетов Арендодателя более чем на 20 (двадцать) календарных дней со дня истечения срока оплаты по п. 4.6. настоящего договора, Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор, с представлением Арендатору акта о расторжении договора в письменной форме, который направляется Арендатору заказным письмом по его почтовому адресу, указанному в настоящем договоре. Окончательные расчеты с Арендатором в этом случае производятся с учётом пп. 3.8, 4.1 - 4.13 настоящего договора. Договор считается расторгнутым также в случае неполучения акта Арендодателем или его отсутствия по адресу, указанному в договоре, что также не является основанием для признания акта недействительным.
- Задаток, полученный Арендодателем в соответствии с п.4.5 настоящего договора Арендатору не возвращается и зачитывается в счет последнего неоплаченного месяца. Одновременно с этим, имущество, находящееся в арендуемом офисе, перемещается Арендодателем на хранение и удерживается в соответствии со ст. 359 ГК РФ, а пропуска на территорию Арендодателя аннулируются.
- 5.1.2 Арендатор имеет право досрочного расторжения Договора. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о расторжении настоящего договора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до дня предполагаемого расторжения договора.
- 5.1.3 В случае несоблюдения и/или неисполнения Арендатором статьи 3 настоящего договора «Обязанности Арендатора», Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 5.2 В случае использования помещения Арендатором не по целевому назначению, оговоренному в п.1.1, Арендодатель оставляет за собой право расторгнуть настоящий договор досрочно и в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 5.3 Арендодатель, в соответствии со ст. 450 ГК РФ, имеет право во всех остальных случаях, не предусмотренных в настоящем договоре, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с предварительным уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) дней. По истечении этого срока договор считается расторгнутым.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1 В день окончания аренды, указанный в п. 1.2 настоящего договора, Арендатор обязан сдать Арендодателю помещение и оборудование по Акту сдачи-приемки, а также произвести окончательный расчёт с Арендодателем в течение 5 (пяти) календарных дней со дня окончания срока аренды.
- 6.2 В случае задержки освобождения помещений после окончания срока аренды, указанного в п. 1.2 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю дополнительную арендную плату в размере, указанном в п. 4.2 настоящего договора.
- 6.3 В случае задержки платежей на срок более 20 (двадцати) календарных дней с момента, указанного в п. 4.6 настоящего договора, Арендодатель имеет право по своему выбору не допускать Арендатора в арендуемые помещения после расторжения договора в одностороннем порядке на основании ст. 310 ГК РФ до момента погашения задолженности по арендной плате в полном объёме; ограничить пользование коммунальными услугами в арендуемых помещениях, в том числе и телефонами, даже если он проведён и оформлен на Арендатора, удерживать имущество Арендатора до момента полного погашения задолженности по арендной плате в силу ст. 359 ГК РФ, а также обратиться с иском на имущество Арендатора, в том числе в судебном порядке.
- 6.4 Арендатор по требованию Арендодателя допускает его представителей в арендуемое помещение для контроля за соблюдением целевого назначения, правильностью использования и эксплуатации помещения (помещений), оборудования и инвентаря.
- 6.5 Арендодатель имеет право продавать, закладывать, осуществлять ипотечный залог, обременять или иным образом распоряжаться Зданием и Помещением полностью или частично.
- 6.6 Если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Акта сдачи-приемки помещения или получения уведомления Арендатор не вывезет все свое имущество (собственность Арендатора) из занимаемых помещений, Арендодатель вправе по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть из помещения. При этом ответственность за утерю или/и повреждение имущества Арендодатель не несет. Арендатор принимает на себя все расходы, вызванные с таким перемещением и последующим хранением.
- 6.7 Арендодатель имеет право пересмотра суммы арендной платы в соответствии с изменением индекса инфляции и изменением цен на коммунальные платежи и энергию не чаще 1 (одного) раза в год с уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) дней до предполагаемого увеличения.
- 6.8 В случае нарушения Арендатором п.3.13. настоящего договора, а также возникновения у Арендодателя ответственности по ч.2. ст. 18.16 КоАП РФ последний оставляет за собой право возместить понесенные расходы за счет Арендатора.
- 6.9 Арендатор вправе по согласованию с Арендодателем изготавливать за свой счет и вывешивать на стену в коридоре вывески и таблички с названиями фирмы Арендатора и его подразделений.

От Арендодателя _____

От Арендатора _____

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1 Договор вступает в силу с момента подписания.
- 7.2 Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению сторон. Сторона, предлагающая изменения, не касающиеся расторжения, должна уведомить об этом вторую сторону не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемого введения изменений.
- 7.3 Стороны уведомлены, что все возможные разногласия и споры по настоящему договору должны разрешаться путем взаимных переговоров и/или письменных претензий, рассмотрение которых производится в течение 5 (пяти) рабочих дней.
- 7.4 При отсутствии единой позиции по спорной ситуации, такой спор, в соответствии с действующим законодательством РФ, передается на разрешение в Арбитражный суд г. Москвы.
- 7.5 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и подлежит разглашению только с письменного согласия обеих Сторон.
- 7.6 Настоящий договор составлен, на четырех листах, каждый из которых подписан Сторонами, в двух экземплярах, по одному для каждой стороны. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

АО «Сокол»

ИНН/КПП 7718059412/771801001
Адрес юр.: 105122, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 5, стр.1.
Расчётный счет: 40702810138040105782
в ПАО Сбербанк, г. Москва
БИК 044525225
Корр. сч.: 30101810400000000225

Арендатор:

ООО «КОНСАЛТПРО»

ИНН/КПП 9718288423/771801001
Адрес юр.: 105122, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный
Округ Гольяново, ш Щёлковское, дом 5, строение 1, помещение
1П
Расчетный счет: 40702810110002000884
АО "ТБанк"
БИК 044525974
Корр. сч.: 30101810145250000974

От Арендодателя:

Генеральный директор

Г.В. Харитонова



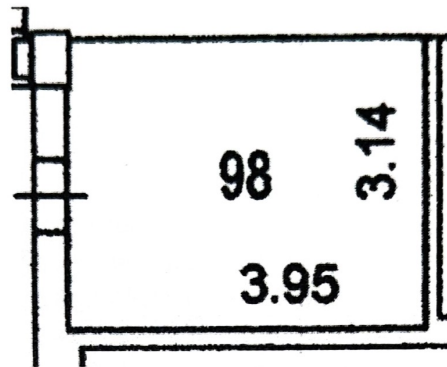
От Арендатора:

Генеральный директор

М.М. Курский



СХЕМА ПОМЕЩЕНИЯ
7 этаж
ОФИС 704 (12,6 кв.м.)



АРЕНДОДАТЕЛЬ

Генеральный директор
АО «Сокол»

Г.В. Харитонова



АРЕНДАТОР

Генеральный директор
ООО «КОНСАЛТПРО»

М.М. Курский



А К Т

сдачи-приемки помещений

г. Москва

10 ноября 2025 г.

АО «Сокол», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Харитоновой Галины Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны и **ООО «КОНСАЛТПРО»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Курского Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт сдачи-приемки нежилых помещений по договору аренды № 229-СО/2025 от 10 ноября 2025 г. о том, что в соответствии с указанным договором Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор ПРИНИМАЕТ от Арендодателя помещения площадью 12,6 кв. м. (офис 704), определенные в договоре, а также неотделимое оборудование и имущество в надлежащем состоянии. Настоящий Акт является неотъемлемой частью указанного выше договора.

С Д А Л
Генеральный директор
АО «Сокол»

Г.В. Харитонова



П Р И Н Я Л
Генеральный директор
ООО «КОНСАЛТПРО»

М.М. Курский

