

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 3/А3

г. Истра

15 ноября 2024 года

Акционерное общество «Научно-исследовательский институт электромеханики» (АО «НИИЭМ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице главного инженера Дюкова Александра Игоревича, действующего на основании Доверенности № 3 от 09.01.2024 года, с одной стороны, и *Частное образовательное учреждение «Центр общеобразовательных и дополнительных программ «ГЛОБУС» (ЧОУ «ГЛОБУС»)*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Пауль Галины Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Арендодатель» обязуется передать, а «Арендатор» принять во временное пользование на условиях аренды (без права выкупа в собственность) часть земельного участка площадью 2500,0 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Почтовая, дом 40 (далее - Объект аренды).

1.2. Объект аренды передаётся «Арендатору» для использования его в качестве учебной площадки при осуществлении видов деятельности «Арендатором», согласно кодам по ОКВЭД 85.13, 85.11, 85.42.

1.3. Объект аренды является частью земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010503:28 общей площадью 13171,0 кв.м, принадлежащего «Арендодателю» на праве собственности (номер государственной регистрации права №50-50-08/004/2010-193 от 16 февраля 2010 года), что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 27 апреля 2024 года (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.4. Границы арендуемого земельного участка обозначены на Плате основного земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010503:28 с указанием границ Объекта аренды (Приложение №2 к настоящему Договору).

1.5. «Арендодатель» гарантирует, что на момент заключения Договора Объект аренды в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременён правами третьих лиц.

1.6. Основанием для заключения Договора является письмо ЧОУ «ГЛОБУС» исх. №190 от 17.10.2024 года.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания «Сторонами» и действует в течение 364-х календарных дней, а именно с 1 января 2025 по 30 декабря 2025 года.

2.2. По истечении срока действия Договора, указанного в п. 2.1, «Арендатор», если он надлежащим образом исполнял свои обязанности по Договору, имеет право письменно уведомить «Арендодателя» о своём желании заключить договор аренды на новый срок, но не позднее 2 (Двух) месяцев до окончания срока действия настоящего Договора.

2.3. «Арендодатель» вправе отказать «Арендатору» в заключении на новый срок Договора аренды, в том числе: при наличии у «Арендатора» задолженности по арендной плате, начисленным неустойкам (штрафам, пеням), а также в случае принятого в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения Объектом аренды.

2.4. Срок действия Договора может быть прекращён до истечения срока, установленного п.2.1 Договора, в случаях, предусмотренных разделом 7 (Семь) настоящего Договора.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

3.1. Передача Объекта аренды производится по Акту приёма-передачи Объекта в аренду (Приложение № 3 к настоящему Договору).

3.2. Возврат «Арендатором» Объекта аренды «Арендодателю» производится по Акту приёма-передачи возвращаемого Объекта из аренды в течение последнего дня срока действия Договора или дня досрочного расторжения Договора, в виде и качестве соответствующим принятым «Арендатором» по Акту приёма-передачи Объекта в аренду (с учётом нормального износа), в состоянии не хуже, чем при получении в аренду и свободным от имущества «Арендатора».

3.3. При возврате Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан «Арендатору» по Акту приёма-передачи Объекта в аренду, в Акте приёма-передачи возвращаемого Объекта из аренды отражается ущерб, нанесённый Объекту аренды, сумма ущерба и сроки её уплаты (в том числе за счет обеспечительного платежа) или сроки восстановления Объекта аренды в то состояние, в котором его получил «Арендатор» (с учётом нормального износа).

3.4. Возведение «Арендатором» временных отделимых конструкций на Объекте аренды может быть осуществлено только после заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Такие временные конструкции являются собственностью «Арендатора» и убираются им до возврата Объекта аренды «Арендодателю».

3.5. Стоимость неотделимых улучшений Объекта аренды, произведённых «Арендатором» за свой счёт без заключения дополнительного соглашения с «Арендодателем», возмещению не подлежит.

3.6. Улучшения Объекта аренды, произведённые «Арендодателем», являются собственностью «Арендодателя».

3.7. В случае фактического неиспользования Объекта аренды, без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора, «Арендатор» не освобождается от внесения арендной платы до фактического возврата Объекта аренды «Арендодателю» по Акту приёма-передачи возвращаемого Объекта из аренды.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «СТОРОН»

4.1. Права «Арендодателя»:

4.1.1. «Арендодатель» (его уполномоченные представители) имеет право на вход на Объект аренды с целью его периодического осмотра на предмет использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.1.2. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня с предварительным уведомлением «Арендатора» не позже, чем за 1 (Один) час до осмотра, а при возникновении аварийных ситуаций - в любое время суток без предварительного уведомления «Арендатора».

4.1.3. В случае нарушения «Арендатором» границ Объекта аренды, указанных в Плате основного земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010503:28 с указанием границ Объекта аренды (Приложение №2), нарушения законодательства Российской Федерации или условий Договора, «Арендодатель» незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителями «Арендодателя» и «Арендатора». В случае отказа представителя «Арендатора» от подписания акта проверки об этом делается соответствующая запись в акте. Акты, составленные по результатам проверки, являются основанием для предъявления «Арендатору» требований об устранении нарушений, а также о возмещении причинённых убытков.

4.1.4. «Арендодатель» вправе ограничить использование «Арендатором» Объекта аренды или расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке при возникновении задолженности в сумме, превышающей размер арендной платы за 1 (Один) месяц.

4.1.5. «Арендодатель» имеет право на перерасчёт арендной платы в одностороннем уведомительном порядке не чаще одного раза в год, вследствие изменения рыночной стоимости права пользования Объектом аренды на основании Отчёта об оценке права

пользования на условиях договора аренды земельными участками, принадлежащими АО «НИИЭМ», расположенными в Московской области, г.Истра или перерасчитывается на размер уровня инфляции, исходя из большей величины.

4.1.6. «Арендодатель» вправе требовать расторжения Договора, в случаях предусмотренных разделом 7 (Семь) настоящего Договора.

4.2. «Арендодатель» обязан:

4.2.1. Передать Объект аренды «Арендатору» по Акту приёма-передачи Объекта в аренду (Приложение №3 к настоящему Договору), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность «Арендатора», если она не противоречит условиям Договора и требованиям законодательства РФ.

4.2.3. Не создавать препятствий «Арендатору» в пользовании Объектом аренды, осуществляемым в соответствии с Договором.

4.2.4. В случае изменения адреса и иных реквизитов в течение 10 (Десяти) календарных дней направить «Арендатору» письменное уведомление об этом.

4.3. Заверения «Арендатора»:

4.3.1. «Арендатор» заверяет «Арендодателя», что на территории Объекта аренды «Арендатор» соблюдает (будет соблюдать) требования по пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 г. №1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации», иными нормативно-правовыми актами, принятыми взамен или в развитие указанных Правил. «Стороны» определяют, что указанное заверение Арендатора имеет значение для заключения и исполнения Договора аренды.

4.4. Права «Арендатора»:

4.4.1. Осуществлять на Объекте аренды хозяйственную деятельность в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.2 настоящего Договора.

4.4.2. Обратиться не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора к «Арендодателю» с письменным заявлением о заключении нового договора на согласованных «Сторонами» условиях.

4.5. «Арендатор» обязан:

4.5.1. В течении 5 (Пяти) рабочих дней после заключения настоящего Договора, принять Объект аренды по Акту приёма-передачи Объекта в аренду (Приложение №3 к настоящему Договору).

4.5.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после заключения настоящего Договора внести Обеспечительный платёж в размере арендной платы за 1 (Один) месяц.

4.5.3. Своевременно вносить арендную плату за Объект в объёме и порядке, установленными п.п. 5.2.; 5.3.; 5.5 настоящего Договора.

4.5.4. Соблюдать границы Объекта аренды, согласно Плану основного земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010503:28 с указанием границ Объекта аренды (Приложение №2 к настоящему Договору).

4.5.5. Не возводить построек на Объекте аренды. Не нарушать почвенный покров арендуемого земельного участка и участков прилегающих к нему.

4.5.6. Не сдавать Объект аренды в субаренду (поднаём), и не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаём).

4.5.7. Не предоставлять Объект аренды в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог, не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

4.5.8. Использовать Объект аренды в соответствии с условиями настоящего Договора законодательством Российской Федерации: в том числе правилами противопожарного режима в Российской Федерации, требованиями органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, санитарными, экологическими,

природоохранными нормами, а также нормативными правовыми актами, регулирующими порядок осуществления соответствующего вида деятельности «Арендатора» на арендуемом Объекте.

4.5.9. Обеспечивать сохранность Объекта аренды, а также инженерных коммуникаций, проходящих по арендованной территории или её границам. В случае ухудшения состояния Объекта аренды или повреждения коммуникаций «Арендатором», «Арендатор» производит за свой счёт полное их восстановление до первоначального состояния в течение 1 (Одного) месяца с даты обнаружения указанных фактов.

4.5.10 «Арендатор» несёт полную ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности в полном объёме, в том числе за:

- противопожарное состояние Объекта аренды, приведение его соответствие с требованиями противопожарных норм;
- использование открытого огня на территории Объекта аренды;
- назначение должностных лиц, ответственных за организацию пожарной безопасности, при осуществлении своей деятельности.

4.5.11. В случае возникновения пожара «Арендатор» обязан немедленно сообщить в пожарную охрану по телефонам: 8-(498-31)4-66-09; 8(495)994-56-08; моб.112.

4.5.12. Незамедлительно извещать «Арендодателя» о ставших известных ему обстоятельствах, нанёсших и/или могущих нанести ущерб Объекту аренды и безотлагательно принимать меры для предотвращения их дальнейшего повреждения или разрушения, а также к устранению нанесённого им ущерба, при наличии вины «Арендатора».

4.5.13. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора самостоятельно заключить договора с соответствующими поставщиками на вывоз мусора (твёрдые или жидкие бытовые отходы, крупногабаритный мусор и пр.), уборку Объекта аренды, а также в случае необходимости «Арендатора» на электроснабжение, пользование коммунальными и эксплуатационными услугами и прочее. Оплачивать эти услуги. Обеспечивать и проводить своевременную уборку Объекта, аренды и прилегающей территории, в том числе скашивание травы, уборку листвы, уборку снега, уборку мусора и вывоз любых отходов, образующихся в результате хозяйственной деятельности «Арендатора».

4.5.14. До начала фактического использования Объекта аренды, с письменного согласия «Арендодателя», обеспечить (в случае их отсутствия) организацию отдельного въезда – выезда, а также возведение ограждения Объекта аренды.

4.5.15. Обеспечить перенос/восстановление (при необходимости) зелёных насаждений, соблюдать нормы по благоустройству в Московской области.

4.5.16. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологической обстановки Объекта аренды, а также к загрязнению прилегающей территории.

4.5.17. Не нарушать установленный «Арендодателем» порядок пользования прилегающей территорией и не ограничивать прав третьих лиц на её использование.

4.5.18. Не допускать хранения на Объекте аренды легковоспламеняющихся, взрывчатых и/или горючих веществ, а также боеприпасов, оружия, наркотических и/или психотропных веществ, ограниченных или изъятых из обращения вещей или любых материалов, не предназначенных для целей использования Объекта аренды, указанных в п. 1.2 настоящего Договора,

4.5.19. Обеспечивать представителям «Арендодателя», уполномоченным представителям органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, контрольных (надзорных) организаций, ремонтно-эксплуатационных организаций свободный доступ на Объект аренды и предоставлять необходимые документы, относящиеся к предмету проверки для:

- осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора и норм действующего законодательства (в том числе в части использования и охраны земель);

- выполнения различных плановых работ в охранной зоне коммуникаций по осмотру, ремонту, ликвидации аварий и их последствий. При этом «Арендатор» принимает на себя гарантийные обязательства по первому требованию освободить соответствующий участок в охранной зоне коммуникаций.

4.5.20. В течение последнего дня срока действия настоящего Договора вернуть «Арендодателю» Объект аренды в виде и качестве соответствующим полученным по Акту приёма-передачи Объекта в аренду, в состоянии не хуже передаваемого в аренду и свободным от имущества «Арендатора».

4.5.21. В случае смены лица, исполняющего функцию единоличного исполнительного органа, изменения почтового адреса или местонахождения, контактных телефонов, банковских реквизитов либо изменения иных сведений, которые могут повлиять на надлежащее выполнение «Арендатором» своих обязательств по Договору, «Арендатор» обязан уведомить «Арендодателя» в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты, когда такие изменения произошли, направив письменное уведомление об этом.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. «Стороны» пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с **01 января 2025 года**.

5.2. Арендная плата за Объект аренды с кадастровым номером 50:08:0010502:28 рассчитана на основании Отчёта об оценке права пользования на условиях договора аренды земельными участками, принадлежащими АО «НИИЭМ», расположенными в Московской области, г.Истра и указана в Расчёте арендной платы (Приложение №4), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Ежемесячная арендная плата составляет: 49800,00 руб. (Сорок девять тысяч восемьсот рублей 00 коп) в том числе НДС 20% - 8300,00 руб.

5.3. «Стороны» ежемесячно оформляют двухсторонний Акт по настоящему Договору аренды. «Арендатор» самостоятельно с 10 по 12 число текущего месяца самостоятельно забирает у «Арендодателя» подготовленные экземпляры Актов на подпись и до 20 числа текущего месяца один подписанный экземпляр возвращает «Арендодателю».

5.4. Электроснабжение, пользование коммунальными и эксплуатационными услугами, водопотребление и водоотведение, охрана, уборка, утилизация отходов с Объекта аренды и прочее, согласно п. 4.5.13., настоящим Договором не предусмотрены, в цену Договора не входят, обязанностью «Арендодателя» не являются. Расходы на установку/замену счётчиков (при необходимости) несёт «Арендатор».

5.5. Обеспечительный платёж в размере арендной платы за 1 (Один) месяц, вносимый «Арендатором» в течение 5 (пяти) рабочих дней после вступления в силу настоящего Договора и арендная плата, уплачиваемая ежемесячно 100% авансовым платежом до 10 (Десятого) числа текущего месяца, в размере установленном в Расчёте арендной платы (Приложение №4 к настоящему договору) перечисляются «Арендатором» самостоятельно на расчётный счёт «Арендодателя», указанный в настоящем Договоре. Размер первого и последнего платежа определяется пропорционально количеству фактических дней аренды, согласно датам Актов приёма-передачи в соответствующем месяце. В платежном поручении «Арендатор» обязан указать номер, дату настоящего Договора, причину или период, за который производится оплата.

5.6. В случае возврата Объекта аренды в состоянии не хуже, чем при получении в аренды (с учётом нормального износа), Обеспечительный платёж засчитывается «Арендодателем» в счёт уплаты аренды за последний месяц аренды. В случае нанесения ущерба Объекту аренды, «Арендодатель» вправе возместить сумму ущерба за счёт Обеспечительного платежа.

В случае, если сумма ущерба больше или равна Обеспечительному платежу, Обеспечительный платёж засчитывается в счёт возмещения ущерба в полном объёме.

В случае если сумма ущерба меньше Обеспечительного платежа, нанесённый ущерб возмещается за счёт Обеспечительного платежа в полном объёме; остаток суммы Обеспечительного платежа засчитывается «Арендодателем» в счёт уплаты арендной платы за последний месяц аренды пропорционально количеству дней, соответствующих остатку суммы Обеспечительного платежа.

5.7. В случае неправильно оформленного платёжного поручения «Арендатором» оплата аренды не засчитывается до дня переоформления платёжного поручения.

5.8. Обязанность «Арендатора» по внесению арендной платы считается исполненной с момента поступления денег на расчётный счёт «Арендодателя».

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ «СТОРОН»

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному Договору «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. «Арендатор» обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней, после обращения «Арендодателя», возместить «Арендодателю» штрафные санкции, убытки, возникшие в связи с выявлением органами, осуществляющими федеральный государственный пожарный надзор или иными надзорными органами нарушений (несоблюдения) требований и норм на Объекте аренды, полученном «Арендатором» во временное пользование по настоящему Договору.

В состав убытков, подлежащих возмещению, включаются, в том числе: суммы административных санкций за нарушения, приведённые в настоящем пункте Договора, расходы «Арендодателя» по устранению выявленных нарушений. Документом, подтверждающим возникновение оснований возмещения убытков, является предписание или вступившее в силу постановление органа, осуществляющего федеральный государственный пожарный надзор, иного надзорного органа. Убытки возмещаются независимо от признания Договора аренды не заключённым или недействительным, в том числе за счёт Обеспечительного платежа.

Кроме того, «Арендатор» обязуется возместить «Арендодателю» убытки последнего, возникшие в результате повреждения либо уничтожения Объекта аренды, имущества «Арендодателя» или третьих лиц пожаром, возникшим в период пользования Объектом аренды, при установлении вины «Арендатора» в нарушении условий настоящего Договора. Не установление конкретного виновника пожара не является основанием для снятия ответственности с «Арендатора». Подтверждающим возникновение оснований возмещения убытков является документ (акт, справка, иное) о пожаре, выданный уполномоченными должностными лицами МЧС России либо постановление об отказе или возбуждении уголовного дела по факту пожара.

Если «Арендодатель» будет привлечен к административной ответственности за нарушение требований пожарной безопасности на Объекте аренды, «Арендатор» обязан помимо возмещения имущественных потерь выплатить «Арендодателю» неустойку в размере 10 (Десяти) % от суммы штрафа, который был наложен на «Арендодателя».

В случае приостановления деятельности «Арендодателя» по причине несоблюдения «Арендатором» требований пожарной безопасности на Объекте аренды, «Арендатор» обязан возместить «Арендодателю» соответствующие убытки, а также неустойку в размере 10 (Десяти)% от суммы арендной платы за период приостановления деятельности «Арендодателя».

Приостановка деятельности «Арендодателя» и/или «Арендатора» по причине несоблюдения «Арендатором» требований пожарной безопасности на Объекте аренды не является основанием для приостановки начисления арендной платы и освобождения «Арендатора» от её уплаты.

6.3. «Арендатор» несёт ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Правилами противопожарного режима в Российской Федерации.

Федерации, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020г. №1479 «Об утверждении правил противопожарного режима в Российской Федерации», иными нормативно-правовыми актами, принятыми взамен или в развитие указанных Правил, в том числе в части организации и выполнении видов работ, а также обучения работников нормам пожарной безопасности.

6.4. Если по вине «Арендатора» арендуемый Объект становятся непригодными для использования ранее окончания срока действия Договора, то «Арендатор» обязан в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после обращения «Арендодателя» возместить «Арендодателю» нанесённый материальный ущерб и компенсировать арендную плату, недополученную за время пребывания вышеуказанного Объекта аренды в состоянии непригодности для использования до окончания действия Договора, а также возместить ущерб, нанесённый третьим лицам действиями или бездействием «Арендатора», в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. В случае если просрочка внесения ежемесячной арендной платы составит более 10 (Десяти) рабочих дней, «Арендатор» уплачивает пеню в размере 0,4 (Ноль целых четыре десятых) % от суммы, уплата которой просрочена «Арендатором» за каждый день просрочки, начиная с 1 (Первого) дня образования задолженности, на счёт «Арендодателя», указанный в разделе 12 (Двенадцать) Договора.

6.6. В случае несвоевременного возврата Объекта аренды «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» плату за фактическое пользование Объектом аренды, в размере, установленном настоящим Договором аренды и пеню в размере 3 (Три) % от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки до даты возврата Объектов аренды по Акту приёма-передачи возвращаемого Объекта из аренды, на счёт «Арендодателя», указанный в разделе 12 (Двенадцать) Договора.

6.7. В случае нарушения «Арендатором» целевого использования Объекта аренды и/или обязательств, установленных пп. 4.5.2; 4.5.4; 4.5.5; 4.5.6; 4.5.7. настоящего Договора, а также при наличии актов составленных согласно п.4.1.3. настоящего Договора, «Арендодатель» уплачивает «Арендателю» штраф в размере месячной арендной платы, согласно Расчёту арендной платы (Приложение №4 к настоящему Договору) за каждое нарушение.

6.8. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего «Арендатора» банка не освобождает «Арендатора» от уплаты неустойки, предусмотренной п. 6.5. настоящего Договора.

7. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к Договору, кроме изменения условий п.7.4., вносятся только по взаимному согласию «Сторон» путём подписания дополнительных соглашений к Договору. Предложения о внесении изменений и дополнений рассматриваются «Сторонами» не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, с даты получения соответствующего предложения, и в случае достижения согласия «Сторон», оформляются дополнительным соглашением к Договору.

7.2. В случае необходимости досрочного расторжения Договора «Арендатор» письменно извещает «Арендодателя» не позднее, чем за 2 (Два) месяца до планируемой даты расторжения.

7.3. Неисполнение «Арендатором» полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут «Арендодателем» в одностороннем внесудебном порядке по следующим основаниям:

7.4.1. не подписание «Арендатором» Акта приёма-передачи Объекта в аренду;

7.4.2. невнесение «Арендатором» обеспечительного платежа в срок, установленный п. 4.5.2 настоящего Договора;

7.4.3. ликвидация «Арендатора» в установленном порядке;

7.4.4. признание «Арендатора» несостоятельным (банкротом);

7.4.5. использование Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п.1.2 настоящего Договора;

7.4.6. невнесение арендной платы более 1 (Одного) месяца либо систематическая не доплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за (Один) месяц;

7.4.7. существенное ухудшение «Арендатором» состояния Объекта аренды;

7.4.8. передача «Арендатором» Объекта аренды (как полностью, так и его части) другим лицам без заключения дополнительного соглашения с «Арендодателем».

7.4.9. не выполнение «Арендатором» полностью или частично условий настоящего Договора, в том числе не выполнение требований пожарной безопасности, санитарных и экологических норм, а также применённых штрафных санкций надзорных органов.

7.4.10. принятия решения «Арендодателем» об отказе от исполнения Договора, предупредив «Арендатора» не позднее, чем за 2 (Два) месяца;

7.4.11. при смене собственника Объекта аренды через 10 (Десять) рабочих дней с даты извещения;

7.4.12. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.5. Расторжение настоящего Договора не освобождает «Арендатора» от обязанности по оплате задолженности по арендной плате, неустойке (если имеется), компенсации штрафов и от исполнения других обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также от ответственности за их нарушение.

7.6. В случаях, указанных в п. 7.4 (кроме пп.7.4.10.; 7.4.11.), «Арендодатель» направляет «Арендатору» письменное предупреждение (акт/предписание или пр.) о необходимости исполнить обязательство(а) по Договору в срок, не превышающий 10 (Десять) календарных дней с даты извещения «Арендатора». Неисполнение обязательств по настоящему Договору влечет за собой ограничение права пользования Объектом аренды до момента исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а в случае повторного не исполнения обязательств в установленный срок – штраф в размере месячной арендной платы, согласно Расчёту арендной платы (Приложение №4 к настоящему Договору) за каждое нарушение, или расторжение Договора «Арендодателем» в одностороннем внесудебном порядке.

7.7. Датой извещения признается дата вручения «Арендатору» соответствующего извещения под расписку (при направлении курьером), либо дата предъявления «Арендатору» заказной корреспонденции почтовой службой или дата отметки почтовой службы на заказной корреспонденции об отсутствии (выбытии) «Арендатора» по указанному в Договоре почтовому адресу (при направлении извещения заказной почтой), дата отправления уведомления по электронной почте, указанной в разделе 12 настоящего Договора

7.8. Наличие установленных законом оснований для изменения или досрочного расторжения Договора, по требованию одной из «Сторон», не лишает «Стороны» права на односторонний беспорядный без обращения в суд отказ от исполнения Договора по этим же основаниям, если они предусмотрены Договором, как основания для одностороннего отказа от Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Ни одна из «Сторон» не несет ответственности перед другой «Стороной» за не исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

8.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом власти РФ, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. «Сторона», которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую «Сторону» о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (Трёх) последовательных месяцев, настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению «Сторон».

9. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

9.1. Каждая «Сторона» заявляет, что она разрабатывает и осуществляет меры, направленные на соблюдение антикоррупционного законодательства, профилактику и предупреждение коррупции и гарантирует, что на дату вступления в силу настоящего Договора ни она сама, ни её руководство или работники не предлагали, не обещали, не предоставляли, не разрешали, не требовали и не принимали каких-либо неправомερных денежных или иных преимуществ какого-либо рода (и не совершат и не могут совершить подобные действия когда-либо в будущем), каким-либо образом связанных с настоящим Договором, не осуществляли иные действия, нарушающие требования антикоррупционного законодательства, а также, что ею были приняты разумные меры для недопущения подобных действий со стороны третьих лиц, находящихся под её контролем или определяющим влиянием.

10. ОГОВОРКА О КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ

10.1. Термин «Конфиденциальная информация» означает любую информацию по настоящему Договору, имеющую действительную или потенциальную ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, не предназначенную для широкого распространения и/или использования неограниченным кругом лиц, включая фактические или аналитические данные о научной, инновационной, коммерческой и иной деятельности, о технических, финансовых и других возможностях и инфраструктуре «Арендодателя», сведения о технических характеристиках, охране и антитеррористической защищенности объектов «Арендодателя», пропускном и внутриобъектовом режимах, обеспечении инженерно-технической, физической защиты, пожарной безопасности объектов, в том числе персональные данные сотрудников «Арендодателя».

10.2. Для целей настоящего Договора «разглашение Конфиденциальной информации» означает несанкционированные соответствующей «Стороной» действия другой «Стороны», в результате которых какие-либо третьи лица получают доступ и возможность ознакомления с Конфиденциальной информацией. Разглашением Конфиденциальной информации признается также бездействие соответствующей «Стороны», выразившееся в не обеспечении надлежащего уровня защиты Конфиденциальной информации и повлекшее получение доступа к такой информации со стороны каких-либо третьих лиц.

10.3. «Стороны» обязуются в течение 5 (Пяти) лет с момента заключения настоящего Договора сохранять Конфиденциальную информацию и принимать все необходимые меры для ее защиты, в том числе в случае реорганизации или ликвидации «Сторон». «Стороны» настоящим соглашаются, что не разгласят и не допустят разглашения Конфиденциальной информации никаким третьим лицам без предварительного письменного согласия другой «Стороны», кроме случаев непреднамеренного и/или вынужденного раскрытия Конфиденциальной информации по причине обстоятельств непреодолимой силы или в силу требований действующего законодательства Российской Федерации, вступивших в силу решений суда соответствующей юрисдикции либо законных требований компетентных органов государственной власти и управления, при

условии, что «Сторона» раскроет только ту часть Конфиденциальной информации, раскрытие которой необходимо в силу применения положений действующего законодательства Российской Федерации, вступивших в законную силу решений судов соответствующей юрисдикции либо законных требований компетентных органов государственной власти и управления.

10.4. Соответствующая «Сторона» настоящего Договора несет ответственность за действия (бездействие) своих работников и иных лиц, получивших доступ к Конфиденциальной информации.

10.5. «Стороны» обязуются принимать надлежащие меры, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, по защите Конфиденциальной информации.

10.6. Соответствующая «Сторона» несет ответственность за убытки, которые могут быть причинены другой «Стороне» в результате разглашения Конфиденциальной информации или несанкционированного использования Конфиденциальной информации в нарушение условий настоящей статьи, за исключением случаев раскрытия Конфиденциальной информации, предусмотренных в настоящем разделе.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Разрешение споров осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. «Стороны» устанавливают досудебный (претензионный) порядок разрешения споров. Срок ответа на претензию – 30 (Тридцать) календарных дней с даты её получения. Датой получения претензии является дата вручения «Арендатору» соответствующей претензии под расписку (при направлении курьером), либо дата предъявления «Арендатору» заказной корреспонденции почтовой службой или дата отметки почтовой службы на заказной корреспонденции об отсутствии (выбытии) «Арендатора» по указанному в Договоре почтовому адресу (при направлении претензии заказной почтой).

11.3. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении требований претензии либо неполучения ответа на неё в установленный срок, её заявитель вправе передать спор на решение Арбитражного суда Московской области.

11.4. Все уведомления и сообщения, связанные с Договором, должны направляться в письменном виде, и будут считаться поданными надлежащим образом, если они отправлены заказным письмом с уведомлением о вручении, либо переданы под роспись ответственного лица.

11.5. «Стороны» договорились, что документы, переданные посредством электронной или факсимильной связи, имеют юридическую силу и являются средством для доказывания в суде до обмена оригиналами.

Оригиналы должны быть отправлены в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты направления документа посредством электронной или факсимильной связи.

11.6. «Стороны» обязаны в 10 (Десяти)-дневный срок информировать друг друга об изменении юридического адреса или реквизитов. Ответственность за последствия нарушения данного условия возлагается на «Сторону» их нарушившую.

11.7. «Арендатор» передаёт свои персональные данные «Арендодателю». «Арендодатель» использует персональные данные «Арендатора» только в рамках действия настоящего Договора согласно ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006г. №152-ФЗ.

11.8. Договор составлен и подписан в 2 (Двух) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из «Сторон».

11.9. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- Приложение №1 – Выписка из ЕГРН от 27 апреля 2024 года на земельный участок с кадастровым номером 50:08:0010503:28 - на 1л.

- Приложение №2 – План основного земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010503:28 с указанием границ Объекта аренды - на 1 л.

- Приложение №3 – Акт приёма-передачи Объекта в аренду - на 1 л.
- Приложение №4 – Расчёт арендной платы на - 1л.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Арендодатель»:

АО «НИИЭМ»

Юридический и почтовый адрес:
Панфилова ул., д.11, г. Истра, Московская
обл., Российская Федерация, 143502
Тел.(495)-994-51-10
Факс(499)-254-53-75
E-mail:info@niiem.ru
ИНН 5017084537; КПП 501701001
Банковские реквизиты:
ПАО Сбербанк
г. Москва
р/с 40702810040440000558
к/с 3010181040000000225
БИК 044525225;
ОКВЭД 72.19

«Арендодатель»

Главный инженер
АО «НИИЭМ»


А.И. Дюков
« _____ » 20__ г.



«Арендатор»:

ЧОУ «Глобус»

Юридический адрес:143500,
Московская область,
г. Истра, ул. Панфилова,
дом 51, стр.46.
Тел. 8(498)729-32-81(88)
Эл.почта: globus_istra2@mail.ru
ИНН 5017037135; КПП 501701001
ОКПО 50166832;
ОГРН 1025001819182.
Банковские реквизиты:
ПАО Сбербанк
р/с 40703810140000008382
к/с 3010181040000000225
БИК 044525225
ОКВЭД 85.13; 85.11; 85.42

«Арендатор»

Директор
ЧОУ «ГЛОБУС»


Г.В. Пауль
« _____ » 20__ г.



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2024, поступившего на рассмотрение 24.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 33
27.04.2024г. № КУВИ-001/2024-114780164	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	50-08-0010503:28	
Номер кадастрового квартала:	50-08-0010503	
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:08:010503:28	
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. Почтовая, дом 40.	
Площадь:	13171	
Кадастровая стоимость, руб.:	25786447.22	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:08:0000000:160816, 50:08:0010503:57, 50:08:00000000:150823	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:08:0010502:37	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для производственных, лабораторных сооружений и санитарно-защитной зоны	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	

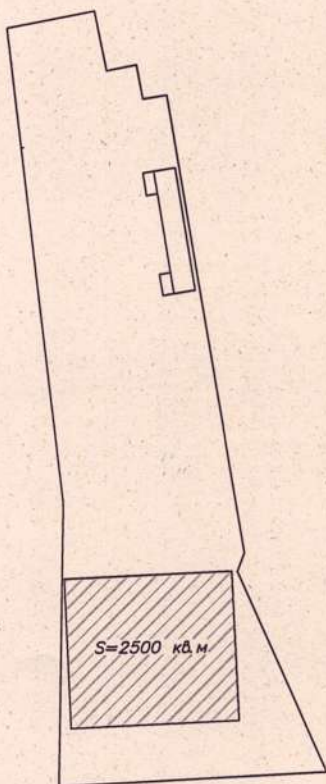
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576AC8C8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Приложение №2
к Договору аренды №3/А3
от " " 2024 г.

План
основного земельного участка с
кадастровым номером 50:08:0010503:28
с указанием границ Объекта аренды



 — объект аренды

"Арендодатель"

Главный инженер АО "НИИЭМ"



А.И. Дюков

"Арендатор"

Директор
ЧОУ "Глобус"



Г.В. Пауль

Арендатор: ЧОУ «ГЛОБУС»

Кадастровый номер основного земельного участка 50:08:0010503:28

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЁТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь арендуемого Объекта аренды - земельного участка	кв.м. кв.м.	2500,0
1.2. Договорная цена арендной платы за 1 кв.м. в месяц без НДС: - земельного участка	руб. руб.	16,60

2. РАСЧЁТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Ежемесячная арендная плата без НДС	руб.	41500,00
2.2. НДС 20%	руб.	8300,00
2.3. Ежемесячная арендная плата, включая НДС (20%) - за земельный участок	руб.	49800,00

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

Арендная плата уплачивается ежемесячно и перечисляется «Арендатором» самостоятельно на расчётный счёт «Арендодателя», указанный в настоящем Договоре, в размере, установленном в Расчёте арендной платы (Приложение №4 к настоящему Договору) до 10 (Десятого) числа текущего месяца.

Получатель платежа: Акционерное общество «Научно-исследовательский институт электромеханики» ИНН 5017084537, КПП 501701001, 143502, Московская обл., Истринский район, г. Истра, Панфилова ул., дом 11.

Банк получателя:

ПАО Сбербанк
р/с 40702810040440000588
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Назначение платежа:

Арендная плата за часть земельного участка площадью 2500 кв.м. по Договору № 3/А3 от 15.11.2024г. с 01 _____ 202__ г. по 30(31) _____ 202__ г.

ПОДПИСИ СТОРОН



«Арендодатель»

Главный инженер
АО «НИИЭМ»




«Арендатор»

Директор
ЧОУ «ГЛОБУС»

А К Т

ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ ВОЗВРАЩАЕМОГО ОБЪЕКТА ИЗ АРЕНДЫ

г.Истра

30 декабря 2024 года

Акционерное общество «Научно-исследовательский институт электромеханики» (АО «НИИЭМ») именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице главного инженера Дюкова Александра Игоревича, действующего на основании доверенности № 3 от 09.01.2024 года и *Частное образовательное учреждение «Центр общеобразовательных и дополнительных программ «ГЛОБУС»* (ЧОУ «ГЛОБУС»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Пауль Галины Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», в связи с окончанием срока действия Договора аренды № 3/АЗ от 28 декабря 2023 года, составили настоящий Акт приёма-передачи возвращаемого Объекта из аренды, о том что:

1. «Арендатор» передал, а «Арендодатель» принял из временного пользования, на условиях аренды (без права выкупа в собственность), часть земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010503:28 площадью 2500,0 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Почтовая, дом 40 (далее - Объект аренды).

2. Объект аренды находится в удовлетворительном состоянии, соответствующем условиям Договора аренды № 3/АЗ от 28 декабря 2023 года и его назначению.

3. По факту состояния возвращаемого Объекта из аренды «Стороны» претензий друг к другу не имеют.

4. Имущества «Арендатора» на возвращаемом Объекте нет.

5. Настоящий Акт приёма-передачи возвращаемого Объекта из аренды составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) для каждой «Стороны» и

является неотъемлемой частью Договора аренды № 3/АЗ от 28 декабря 2023 года.

Сдал:

«Арендатор»

Директор
ЧОУ «ГЛОБУС»



Г.В. Пауль

Принял:

«Арендодатель»

Главный инженер
АО «НИИЭМ»



А.И. Дюков