

ООО «Пелотон Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Руководителя Дирекции корпоративного развития Перетятко Вячеслава Викторовича, действующего на основании доверенности от 12.11.2024 и Автономная некоммерческая организация высшего образования «Институт международных экономических связей» (ИМЭС), именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице ректора Богомоловой Юлии Игоревны, действующего на основании Устава, заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) нежилые помещения общей площадью **1915,3 кв. м. (далее – **Согласованная Площадь**)**, расположенные по адресу: 119330, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, улица Мосфильмовская, дом 35, (далее - **Здание**), а именно: помещения № 6, 13, 19, 25, 30, 36, 37 в подвале, помещение № 6, 7, 7а, 8, 9а, 10, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 25а, 26, 27, 28, 29, 31, 31а, 32, 32а, 33, 33а, 33б на 1 этаже, помещение № 5, 6, 7, 8, 8а, 8б, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 на 2 этаже, помещение № 4, 4а, 5, 6, 13, 15 на 3 этаже, помещение № 1, 2, 3, 4, 5, 9, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21а, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39 на 4 этаже, помещение № 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 8а, 8б, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 23, 23а, 24, 25, 28 на 5 этаже, согласно Приложению №1, именуемые далее по тексту «Помещения».

1.2. Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности согласно записи в ЕГРН о государственной регистрации права от 17.03.2021 за №77:07:0010004:1054-77/051/2021-11.

1.3. Фактическая передача Помещения осуществляется по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 2 Договора, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Помещения передаются для использования под офис и для осуществления образовательной деятельности, включая питание и отдых персонала, посетителей, обучающихся, организацию и проведение выставок в рамках образовательной деятельности.

1.5. Арендодатель гарантирует отсутствие правопритязаний и прав третьих лиц на Помещения, являющиеся объектом аренды по настоящему договору, а также отсутствие ограничений в отношении указанных помещений и иных причин, препятствующих заключению настоящего договора.

1.6. Арендатор имеет право на размещение внутри огражденной территории на земельном участке, прилегающем к Зданию, легковых автотранспортных средств Арендатора и/или его сотрудников в количестве 7 (семи) единиц. Список автотранспортных средств и их государственные регистрационные номера сообщаются Арендодателю заблаговременно для оформления пропусков.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Устранять аварии и повреждения Помещений, случившиеся не по вине Арендатора.

2.1.2. С соблюдением нормативных сроков за свой счет производить капитальный ремонт Помещения.

2.1.3. Обеспечить Здание круглосуточной охраной, комплексом коммунальных услуг, включая электроснабжение, водоснабжение, канализацию, теплоснабжение, вывоз мусора.

2.1.4. Обеспечить беспрепятственный доступ в здание и проход в Помещения для обучающихся, посетителей и работников Арендатора по предоставленным спискам, заявкам, посредством автоматизированной системы контроля и управления доступом или другим согласованным способом в рабочие дни с 07ч.:00мин. до 21ч.:00мин. В выходные и праздничные дни с 07ч.:00мин. до 19ч.:00мин. Ограничивать доступ в здание только для обеспечения безопасности при чрезвычайных ситуациях (авария, пожар, противоправная деятельность третьих лиц), а также в случаях, предусмотренных настоящим договором.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять во временное пользование Помещения по акту приема-передачи.

2.2.2. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.2.3. Использовать Помещения исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.4. настоящего договора.

2.2.4. Не производить перепланировок (переоборудования) Помещений без письменного согласия Арендодателя. Все такие изменения и связанные с ними работы должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем с подписанием Сторонами совместного акта о согласовании определенного перечня работ.

2.2.5. В случае необходимости проведения работ по изменению существующих электрических и локальных сетей (электроснабжения, телефонных и компьютерных линий, линий противопожарной и охранной сигнализации) предварительно согласовать указанные изменения и связанные с ними работы с Арендодателем с подписанием акта о согласовании определенного перечня работ.

2.2.6. Содержать Помещения, инженерное оборудование и системы в полной исправности в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами.

2.2.7. За свой счет производить необходимый текущий ремонт Помещения для поддержания его в рабочем состоянии, а также обеспечения нормальных условий труда.

2.2.8. Сдавать Помещения в субаренду при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя в отношении потенциального субарендатора и без использования Помещения субарендатором в качестве адреса указанного в ЕГРЮЛ (ЕГРИП), за исключением случая, когда Арендодатель предоставил письменное согласие непосредственно потенциальному субарендатору на право использования Помещения в качестве адреса указанного в ЕГРЮЛ (ЕГРИП). При этом Арендатор обязуется не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, не передавать права по настоящему договору в залог, не предоставлять Помещения в безвозмездное пользование третьим лицам, не вносить права аренды в качестве вклада в Уставный капитал или паевого взноса.

При запросе Арендатором согласия Арендодателя на субаренду Арендатор обязуется предоставить Арендодателю копии документов в отношении потенциального субарендатора: устав, листы записи ЕГРЮЛ о создании, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, банковские реквизиты, документы о полномочиях представителя (доверенность, решение о назначении и приказ) контакты представителя (фио, должность, тел., адрес эл.почты).

При истечении срока аренды по Договору или досрочном расторжении Договора Арендатор обязан:

1) оформить расторжение договора субаренды с субарендатором в дату расторжения Договора и предоставить Арендодателю в подтверждение копии документа – основания такого расторжения и передаточного акта в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты расторжения Договора;

2) в срок не позднее 10 рабочих дней с даты истечения срока аренды или досрочного расторжения договора обеспечить прекращение субарендатором использования адреса Помещений и внесение в ЕГРЮЛ (ЕГРИП) изменений о смене его адреса.

2.2.9. Допускать в Помещения представителей Арендодателя (в том числе – технический персонал) для осуществления контроля над соблюдением условий настоящего договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а при необходимости - исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий в согласованные сроки.

2.2.10. Выполнять все необходимые противопожарные правила и санитарные требования.

2.2.11. Возместить ущерб Арендодателю в полном объеме, в случае пожара либо аварии, возникших в Помещении вследствие несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности или неправильной эксплуатации Помещений, коммуникаций, нарушений

правил техники безопасности, санитарных норм и т.п. или восстановить помещение собственными силами и за свой счет.

2.2.12. Соблюдать установленный Арендодателем режим доступа в здание и Правила пользования Помещениями, а именно ознакомиться и соблюдать Положение о контрольно-пропускном и внутриобъектовом режиме, и правила пользования помещениями, действующие на территории Арендодателя.

2.2.13. В случае необходимости заезда, переезда, выезда из арендуемого помещения, с перемещением крупногабаритных предметов мебели и оргтехники, заранее письменно уведомить администрацию и осуществлять указанные действия в присутствии представителя администрации.

2.2.14. В течение всего срока аренды Помещения ежемесячно возмещать Арендодателю потребленные Арендатором коммунальные услуги (электроснабжение, водоснабжение, канализацию, теплоснабжение, вывоз мусора) путем оплаты счета Арендодателя в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения счета. Коммунальные услуги возмещаются соразмерно площади занимаемых им помещений и согласно представляемому расчету Арендодателя. Разногласия по указанному расчету устраняются путем выверки, производимой по требованию Арендатора не чаще одного раза в квартал.

2.3. Арендатор вправе своими силами за свой счет обеспечить беспрепятственный доступ в здание и проход в Помещение для работников, обучающихся и посетителей Арендатора посредством системы контролируемого управляемого доступа, обеспечивающего электронный учёт и контроль входа-выхода людей, либо другим согласованным способом, в рабочие дни с 07ч.:00мин. до 21ч., в выходные и праздничные дни - с 07ч.:00мин. до 19ч.:00мин.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. **Арендная Плата, подлежащая уплате Арендатором за пользование Помещением, состоит из следующих составляющих:**

- а) Фиксированной Арендной Платы;
- б) Эксплуатационных расходов.

3.2. Фиксированная Арендная Плата составляет произведение Фиксированной арендной ставки и Согласованной Площади.

3.3. Фиксированная арендная ставка составляет **14 345 (четырнадцать тысяч триста сорок пять) рублей 00 копеек за 1 кв. м. помещений в год, кроме того НДС** по ставке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

При этом Стороны исходят из того, что поскольку на этаже помимо Арендатора будут находиться другие пользователи, Арендная плата соразмерно учитывает пользование помещениями общего назначения, расположенными на этаже (коридоры, уборные, лестничные клетки и т.п.), уборку мест общего пользования зданием и прилегающей к зданию территории, , услугу парковки (если такая услуга и ее условия указаны в предмете договора).

3.4. **Эксплуатационные расходы** - часть Арендной Платы, покрывающая долю участия Арендатора в расходах Арендодателя, связанных с внутренней охраной и оформлением разовых пропусков для сотрудников и посетителей Арендатора.

3.5. **Эксплуатационные расходы** составляют произведение Ставки Эксплуатационных расходов и Согласованной Площади. Размер Эксплуатационных расходов не зависит от фактически понесенных Арендодателем расходов.

3.6. Ставка Эксплуатационных расходов составляет **500 (пятьсот) рублей за 1 кв. м. помещений в год, кроме того НДС** по ставке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.7. Исчисление Арендной Платы производится с даты подписания Акта приема-передачи и до даты подписания Акта о возврате Помещения в связи с истечением срока аренды или досрочным расторжением договора.

3.8. Фиксированная Арендная Плата составляет **2 289 581 (два миллиона двести восемьдесят девять тысяч пятьсот восемьдесят один) рубль 54 копейки в месяц, кроме**

того НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.9. Эксплуатационные расходы составляют 79 804 (семьдесят девять тысяч восемьсот четыре) рубля 17 копеек в месяц, кроме того НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.10. Если не оговорено иное, оплата арендной платы за Помещения производится в рублях путем перечисления на расчетный счет Арендодателя ежемесячно, в срок до пятнадцатого числа каждого текущего месяца пользования Помещением. Оплата арендной платы за Помещения за август 2025 года производится до «15» августа 2025 г.

3.11. Платежи, поступающие от Арендатора по Договору, в первую очередь погашают имеющуюся задолженность Арендатора за период (месяц) пользования помещениями, сроки оплаты по которому наступили ранее, вне зависимости от основания платежа, указанного в платежном документе.

3.12. Арендная плата за неполный месяц в начале или в конце срока действия Договора вносится пропорционально фактическому количеству дней пользования Помещением, которые определяются датами подписания Акта приема-передачи.

3.13. В случае возобновления Договора на новый Срок аренды, Арендная Плата начиная с первого дня нового Срока аренды увеличивается путем умножения предыдущего значения вышеуказанных ставок на наибольшую из величин:

а) на коэффициент, равный процентной величине Индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации ближайшего предшествующего дате возобновления договора месяца текущего года к такому же месяцу предыдущего года, опубликованного Федеральной службой государственной статистики Российской Федерации, или иного аналогичного показателя, действующего на соответствующий момент времени вместо Индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, деленный на сто, либо;

б) на коэффициент 1,10 (одна целая одна десятая).

4. ВОЗВРАТ АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Арендатор обязан возвратить Помещения Арендодателю в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента прекращения договора аренды.

4.2. О возврате Помещений стороны составляют Акт (передаточный акт), который подписывается уполномоченными представителями обеих сторон. В случае отказа одной из сторон от подписания акта при фактическом освобождении Помещения другая сторона вправе составить акт о фактическом освобождении Помещения с привлечением незаинтересованной организации.

4.3. Изменения Помещения, которые являются неотделимыми улучшениями Помещения, произведенные Арендатором в период Срока действия Договора, являются собственностью Арендодателя и передаются Арендатором Арендодателю при возврате Помещения с указанием характера произведенных улучшений в Акте возврата Помещения. Затраты Арендатора на любые Изменения Помещения, включая изменения Инженерных Сетей, Оборудования, в том числе неотделимые, возникшие в результате проведения Арендатором любых работ (перепланировка, переоборудование, текущий ремонт и т.п.) Помещению со стороны Арендодателя не подлежат.

Во избежание сомнений, Стороны дополнительно соглашаются, что не подлежат Помещению Арендодателем затраты Арендатора на изменения любых помещений в Здании, иного имущества и прилегающего к Зданию земельного участка, в том числе на неотделимые улучшения, произведенные Арендатором до даты заключения настоящего Договора или после нее, в рамках настоящего Договора или ранее действующих договоров аренды между Арендатором и Арендодателем.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае невнесения арендной платы или оплаты за потребленные коммунальные услуги и эксплуатационные расходы в сроки, указанные в настоящем Договоре, Арендодатель вправе предъявить Арендатору пеню в размере 0,1 % (одна десятая процента) от суммы невнесенного в срок платежа за каждый день просрочки, начиная с 5-го дня просрочки оплаты.

5.2. В случае существенного (свыше 10 календарных дней) нарушения сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы за два месяца подряд.

5.3. В случае существенного (свыше 10 календарных дней) нарушения сроков внесения арендной платы или неоплаты счета Арендодателя за потребленные Арендатором коммунальные услуги, Арендодатель вправе ограничить доступ автотранспорта Арендатора на прилегающую территорию. Исполнение заявок на временный въезд гостевого автотранспорта также прекращается до полного погашения задолженности по арендной плате.

5.4. В случае существенного (свыше 10 календарных дней) нарушения сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе ограничить доступ сотрудников Арендатора до полного погашения задолженности по договору Аренды. Арендная плата за использование помещения, в данном случае, взимается в обычном порядке.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) месяцев, исчисляемых с даты заключения или продления Договора. Срок аренды может быть возобновлен только путем подписания Сторонами Дополнительного соглашения, Договор не возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок по умолчанию Сторон по смыслу п.2 ст.621 ГК РФ. В отсутствие Дополнительного соглашения о возобновлении аренды помещение подлежит освобождению Арендатором и возврату Арендодателю с проведением расчета Сторон.

6.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться и расторгнуть настоящий договор, без выплаты возмещения в связи с таким отказом, в любом из нижеуказанных случаях:

- если Арендатор пользуется переданными в аренду Помещениями с нарушением существенных условий договора аренды (подпункты 2.2.2- 2.2.11 договора) и/или содержит Помещения в состоянии, угрожающем аварией, пожаром и создающем угрозу жизни обслуживающему персоналу, работникам Арендодателя, населению;

- если Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей на срок более 5 (пяти) календарных дней два раза подряд или три раза в течение шести месяцев, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, направив Арендатору соответствующее заявление об отказе от исполнения договора с требованием освобождения Помещений

- существенного, т.е. свыше 10 (десяти) календарных дней, однократного нарушения сроков внесения арендной платы или неоплаты счета Арендодателя за потребленные Арендатором коммунальные услуги.

6.3 Арендодатель имеет право расторгнуть договор в любое время путем отказа в одностороннем порядке, предупредив об этом Арендатора письменно за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты расторжения договора. Арендодатель не несет никаких расходов, связанных с досрочным расторжением договора аренды.

6.4. Арендатор имеет право требовать досрочного расторжения настоящего договора в случаях, предусмотренных ст. 620 ГК РФ, а также без объяснения причин при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя за тридцать календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора.

6.5 Арендодатель имеет право:

- Не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора, контролировать своевременность перечисления арендной платы и исполнение Арендатором иных предусмотренных договором обязательств.

- На возмещение убытков, причиненных действиями или бездействием Арендатора, повлекшими повреждение или уничтожение переданных в аренду помещений, а также иных убытков, возникших в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности, в том числе за полное неисполнение обязательств по настоящему договору, его дополнительным соглашениям, если это явится следствием обстоятельств непреодолимой силы, не зависящей от воли Сторон: стихийные бедствия, военные действия, аварийное состояние зданий и др.

7.2. Все разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Срок ответа на претензию 10 (десять) календарных дней с момента ее получения. В случае невозможности урегулирования разногласий путем переговоров они передаются на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон.

7.5. Все Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

- 1) Приложение № 1 – План расположения нежилых помещений на этажах здания;
- 2) Приложение № 2 – Форма акта приема-передачи нежилых помещений.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон.

7.7. Контактными лицами по настоящему договору являются:

От Арендодателя – Алексеев Николай Александрович тел. 8(499)143-96-50, email: Nalekseev@pelotoncapital.ru

От Арендатора – Вишневский Антон Викторович тел. +7 (499)348-20-00 email: aho@imes.su.

7.8 От Арендатора - ответственное лицо с правом заявки на разовые пропуска для въезда автомобилей на территорию закрытой автостоянки

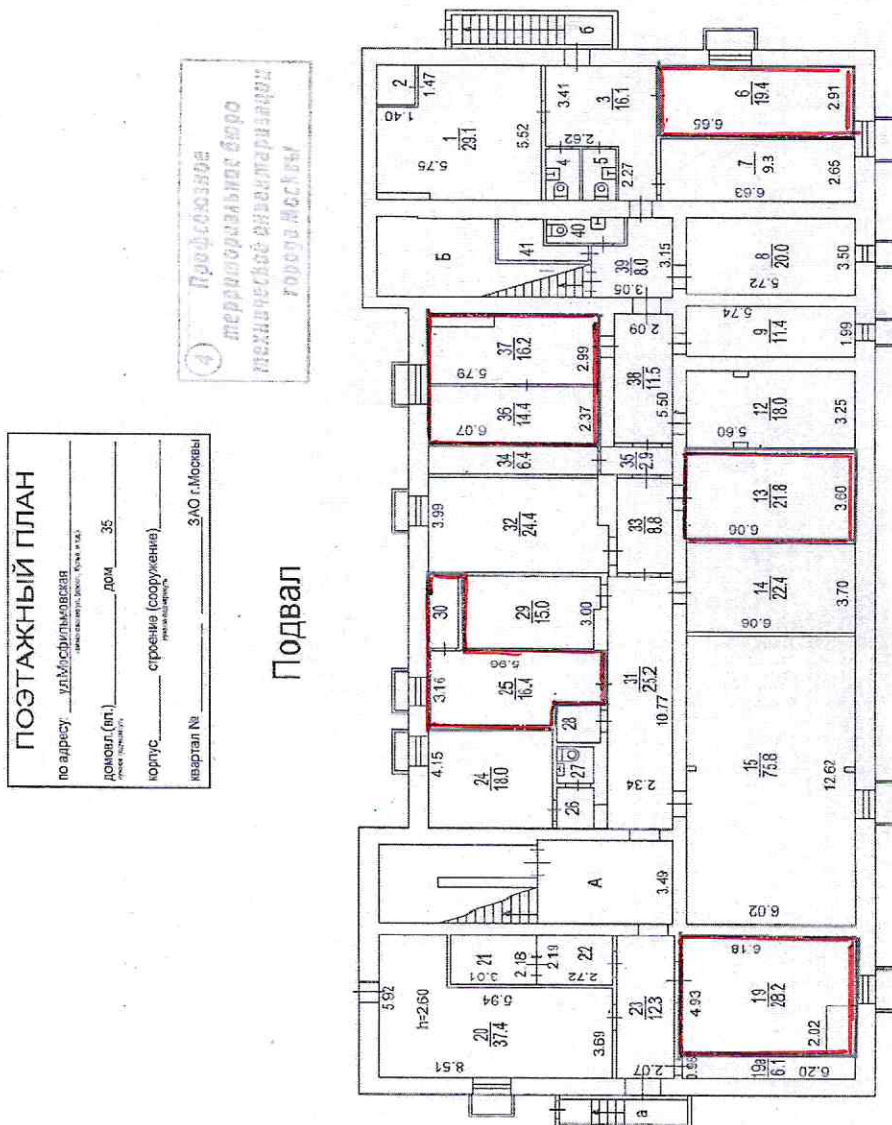
Должность Начальник АХО ФИО Вишневский Антон Викторович .

7.9. В случае изменения реквизитов Сторона изменившая реквизиты и иные данные обязана не позднее 5 календарных дней уведомить другую сторону.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «Пелотон Капитал»	Арендатор: Автономная некоммерческая организация высшего образования «Институт международных экономических связей» (ИМЭС)
ОГРН 1157746503860, ИНН 7701351987, КПП 770101001 КПП обособленного подразделения 772945001 Адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка, д.47А р/с 40702810938000263673 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225,	ОГРН: 1167700056952 ИНН 7716824812/КПП 772901001 119330, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 35, эт. 1, 4. Р/сч 40703810438250101097 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва БИК 044525225 к/сч 30101810400000000225
Представитель по доверенности  /В.В. Перетяtko/	Ректор  / Ю.И. Богомолова /

План расположения нежилых помещений в подвале здания



Арендодатель:



/ В.В. Перетяtko /

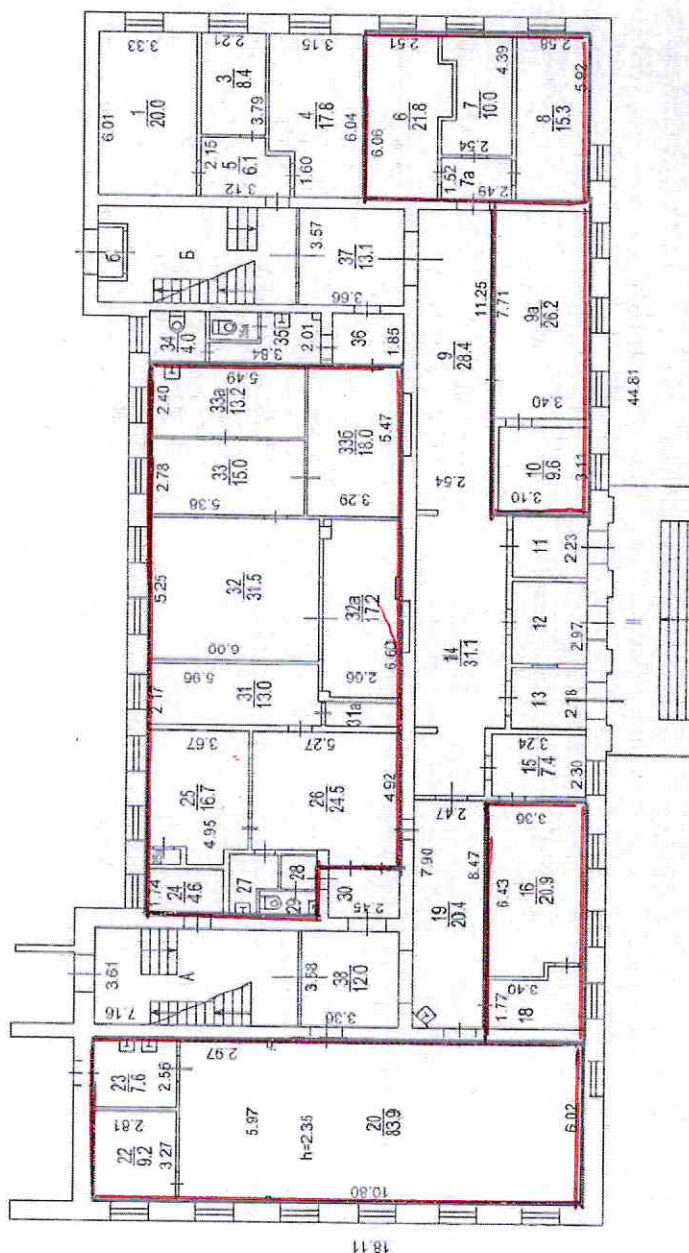
Арендатор:



/ Ю.И. Богомолова /

План расположения нежилых помещений на 1 этаже здания

1 этаж
Мосфильмовская ул д35



Арендодатель:



/ В.В. Перетяtko /

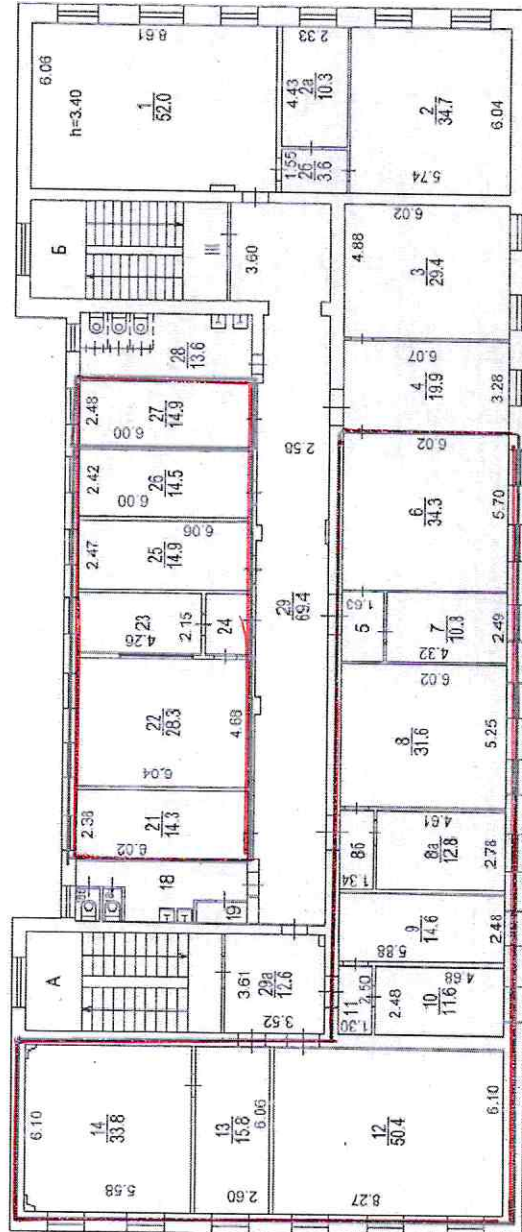
Арендатор:



Ю.И. Богомолова /

План расположения нежилых помещений на 2 этаже здания

2 этаж
Мосфильмовская ул д35



Арендодатель:



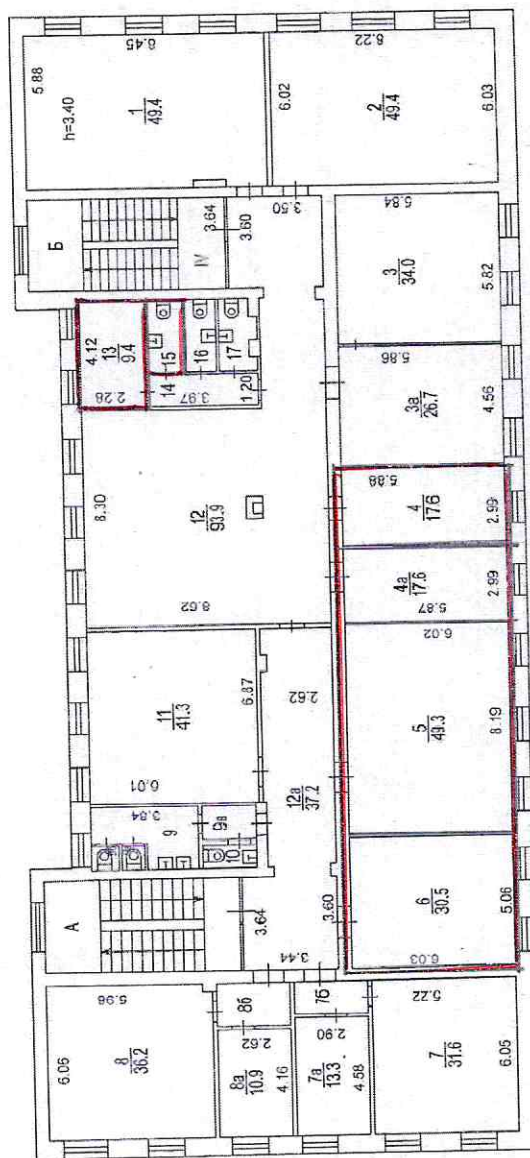
/ В.В. Перетяtko /

Арендатор:



/ Ю.И. Богомолова /

План расположения нежилых помещений на 3 этаже здания



Арендодатель:

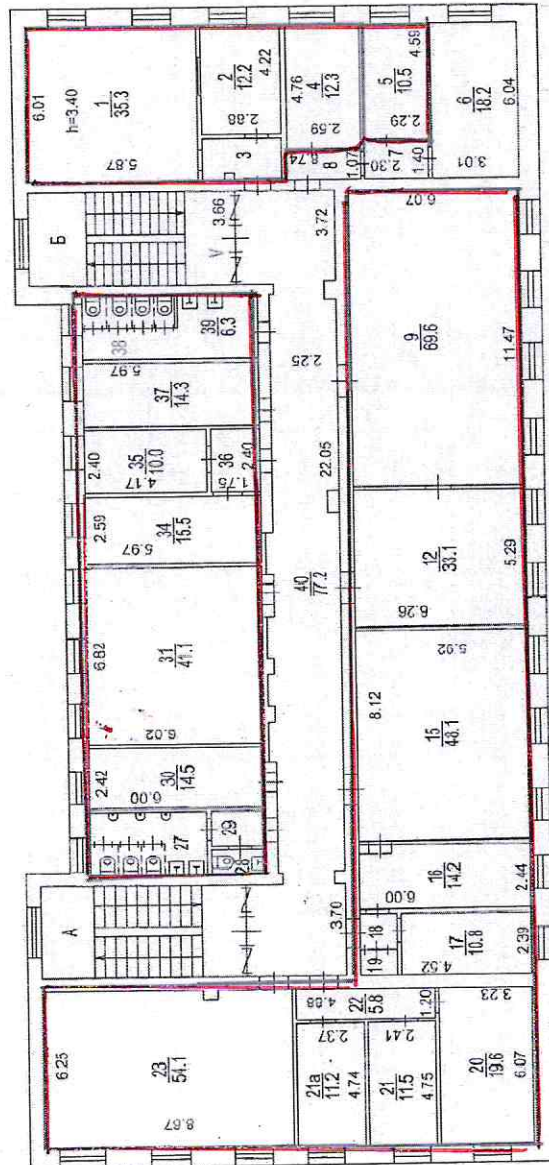
/ В.В. Перетятко /

Арендатор

Ю.И. Богомолова /

План расположения нежилых помещений на 4 этаже здания

4 этаж
Мосфильмовская ул д35



Арендодатель:



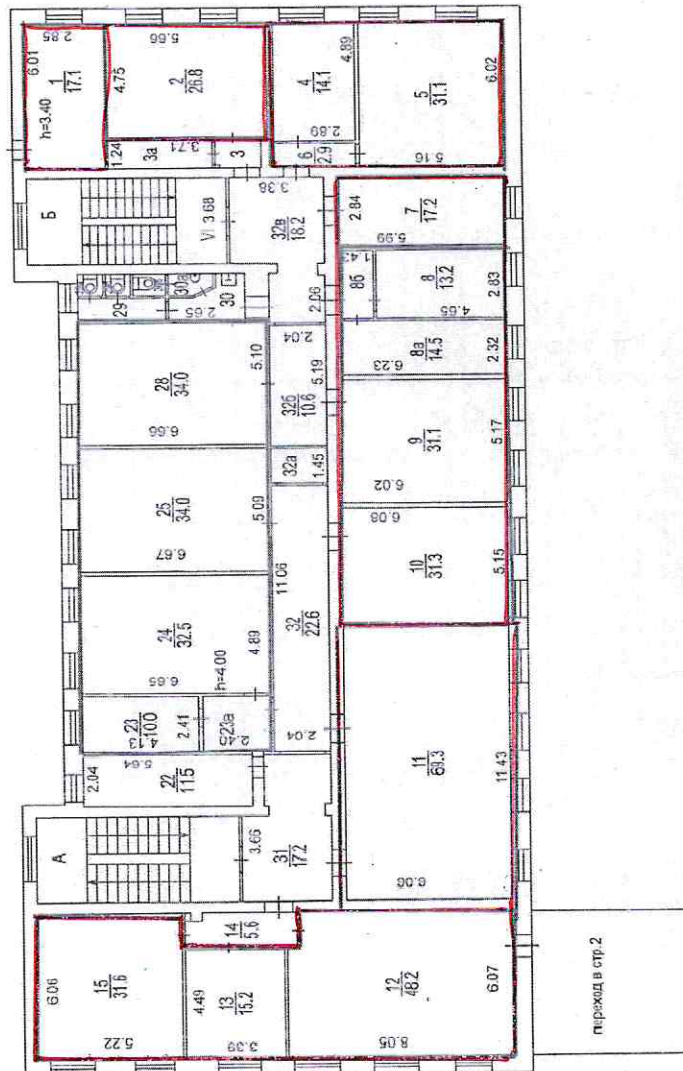
/ В.В. Перетяtko /

Арендатор:



/ Ю.И. Богомолова /

План расположения нежилых помещений на 5 этаже здания



переход в ст. 2

Арендодатель:

/ В.В. Перетяцько /

Арендатор

/ Ю.И. Богомолова /

Форма акта приема-передачи нежилых помещений

А К Т
приема-передачи нежилых помещений
к Договору аренды №__ от «XX» XXX 20XX г.

г. Москва

«XX» XXX 20XX г.

ООО «Пелотон Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице
Руководителя Дирекции корпоративного развития Перетятко Вячеслава Викторовича,
действующего на основании доверенности от 12.11.2024, и

XXX «XXX», именуемое далее «Арендатор», в лице XXX [должность] XXX [фио],
действующего на основании XXX [основание],

совместно именуемые «Стороны» составили настоящий акт приема-передачи
нежилых помещений (далее – **Акт**) о нижеследующем:

1. По настоящему акту Арендодатель передал, а Арендатор принял в пользование
нежилые помещения общей площадью ____ кв.м., расположенные по адресу: 119330,
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, улица
Мосфильмовская, дом 35, а именно: помещение № __ (офис № __) на __ этаже, (далее –
Помещение).

2. Помещения находятся в удовлетворительном техническом состоянии, принято в
пользование без замечаний и претензий.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон и
с момента его подписания является неотъемлемой частью договора аренды № __ от
«XX» XXX 20XX г.

4. Реквизиты и подписи Сторон.

Помещение передал:

Помещение принял:

_____/_____/

_____/_____/

Конец формы.

Арендодатель:

Арендатор:

_____/ В.В. Перетятко /

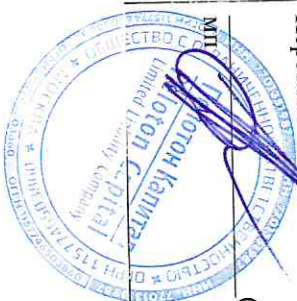

_____/ Ю.И. Богомолова /


В настоящем договоре аренды № 99-2025/КДА от 01.08.2025
вместе с Приложениями
пронумеровано и сшито 13 (тринадцать) листов

Арендодатель:
ООО «Петлотон Капитал»
в лице представителя по доверенности

Перетьяко В.Р.

(подпись)



Арендатор:
Автономная некоммерческая организация
высшего образования «Институт
международных экономических связей»
в лице ректора

Богомолова Ю.И.

(подпись)

