

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 64-2024/КДА

г. Москва

«01» июня 2024 год

ООО «Пелотон Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Руководителя Дирекции корпоративного развития Перетятко Вячеслава Викторовича, действующего на основании доверенности от 28.05.2021, и Автономная некоммерческая организация профессионального образования «Колледж мировой экономики и передовых технологий (АНО ПО «Колледж мировой экономики и передовых технологий (КМЭПТ)», именуемое далее «Арендатор», в лице директора Богомоловой Елены Васильевны, действующей на основании Устава, совместно именуемые «Стороны» 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 **511,2 кв. м.**, расположенные по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, улица Мосфильмовская, дом 35, (далее - **Здание**), а именно: помещения № 1,3,4,5,15 на 1 этаже, помещения № 1,2,2а,2б,3,4 на 2 этаже, помещения № 1,2,3,3а,7,7а,7б,8,8а,8б,11 на 3 этаже, согласно Приложению №1, именуемое 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 №77:07:0010004:1053-77/051/2021-2.

1.3. Фактическая передача Помещений осуществляется по Акту приема-передачи составленному по форме Приложения №2, 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.

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 Арендатора комплексом коммунальных услуг, включая электроснабжение, водоснабжение, канализацию, теплоснабжение, вывоз мусора, круглосуточную охрану.

2.1.4. Обеспечить беспрепятственный доступ в здание и проход в Помещения в рабочие дни для обучающихся, посетителей и работников Арендатора по предоставленному им Арендодателю списку сотрудников 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). 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).

Досрочное расторжение настоящего Договора влечет досрочное расторжение договора субаренды тем же числом. При этом Арендатор обязан оформить расторжение договора субаренды с субарендатором 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.

2.2.9. 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. Ежедневно получать и сдавать ключи при проходе в арендованное помещение на пост Охраны Арендодателя. Арендатор обязуется не передавать ключи третьим лицам, не дублировать и не копировать ключи от входной двери арендованного помещения.

2.2.14. 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.

2.2.15. В течение всего срока аренды Помещения ежемесячно оплачивать счета Арендодателя за потребленные Арендатором коммунальные и эксплуатационные расходы. Коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы 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.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата за Помещения определяется исходя из ставки аренды в размере **12 097 (двенадцать тысяч девяносто семь) рублей 42 копейки за 1 кв. м. помещений в год**, кроме того НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Арендная плата учитывает расходы Арендодателя на внутреннюю охрану и оформление пропусков для работников, обучающихся и посетителей Арендатора.

3.2. 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.

3.3. Арендная плата за Помещения составляет **515 350 (пятьсот пятнадцать тысяч триста пятьдесят) рублей 09 копеек в месяц**, кроме того НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. 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 июнь 2024г., производится до «20» июня 2024 г.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. В случае продления Договора на новый Срок аренды, ставка аренды, указанная в п.3.1. Договора, начиная с первого дня нового Срока аренды, автоматически увеличиваются, если иное не указано в Договоре. Такое изменение размера ставки аренды по Договору не требует направления Арендодателем уведомления в адрес Арендатора, не требует подписания Сторонами дополнительного соглашения, и рассчитывается Арендатором самостоятельно 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 декабря предыдущего года к декабрю года, предшествующего предыдущему, публикуемого 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 1,05 (одна целая пять сотых).».

4. ВОЗВРАТ АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Арендатор обязан вернуть 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. Арендатор вправе проводить улучшения Помещения, в том числе неотделимые, только с предварительного письменного согласия Арендодателя. Улучшения Помещения, которые являются неотделимыми улучшениями Помещения, произведенные Арендатором в период Срока действия Договора, являются собственностью Арендодателя и их стоимость возмещению Арендатору не подлежит.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае невнесения оплаты, в сроки, указанные в настоящем Договоре, Арендодатель вправе предъявить Арендатору пеню в размере 0,1 % от суммы невнесенного в срок платежа за каждый день просрочки, начиная с 5-го дня задержки 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 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 продлен путем подписания Сторонами Дополнительного соглашения.

6.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться и расторгнуть настоящий договор в 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 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.

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 нежилого помещения на этаже 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 – Орлова Анна Николаевна тел. 8 (499)348-20-00 (доб.140)
email: dpo@imes.su

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

Должность Заместитель директора ФИО Филимонова Анжела Николаевна

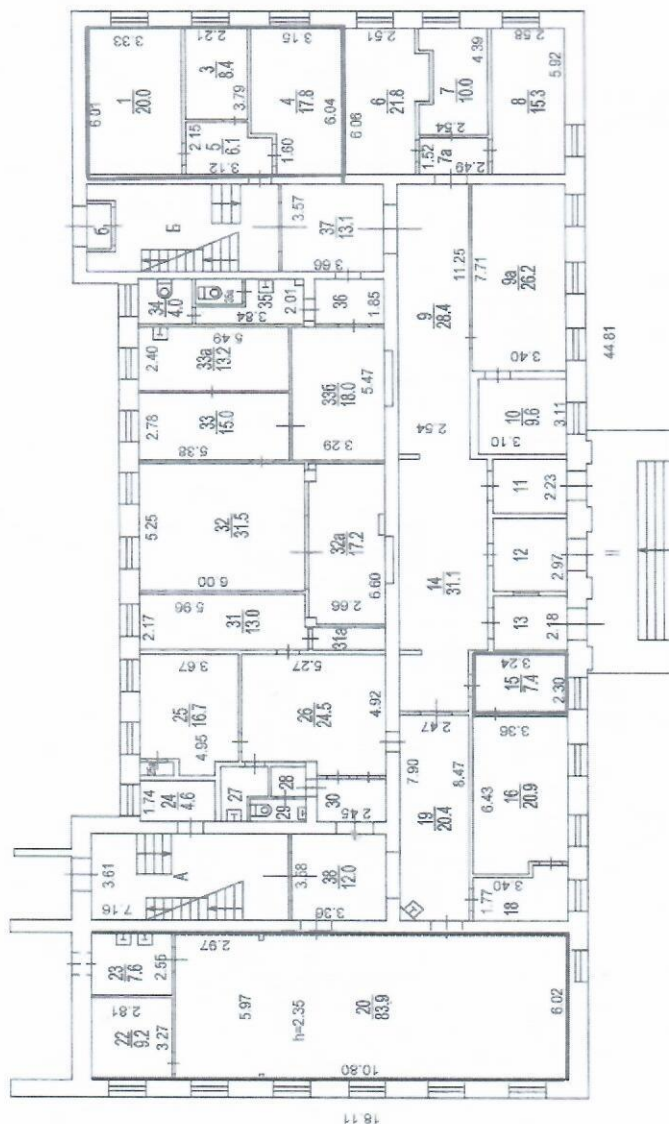
7.9. В случае изменения реквизитов Сторона изменившая реквизиты и иные данные обязана не позднее 5 календарных дней уведомить другую сторону.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «Пелотон Капитал»	Арендатор: АНО ПО «Колледж мировой экономики и передовых технологий» (КМЭПТ)
ОГРН 1157746503860, ИНН 7701351987, КПП 770101001 КПП обособленного подразделения 772945001 Адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка, д.47А email: Nalekseev@pelotoncapital.ru р/с 40702810938000263673 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 тел. 8(499)-143-96-50	ИНН 9729237205, КПП 772901001 Адрес: 119330, город Москва, улица Мосфильмовская, дом 35, эт/офис 1/108 р/с 40703810238000009099 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Представитель по доверенности  В.В. Перетятыко	Директор  Е.В. Богомолова

План расположения нежилого помещения на этаже здания

1 этаж
Мосфильмовская ул д35



Арендодатель:

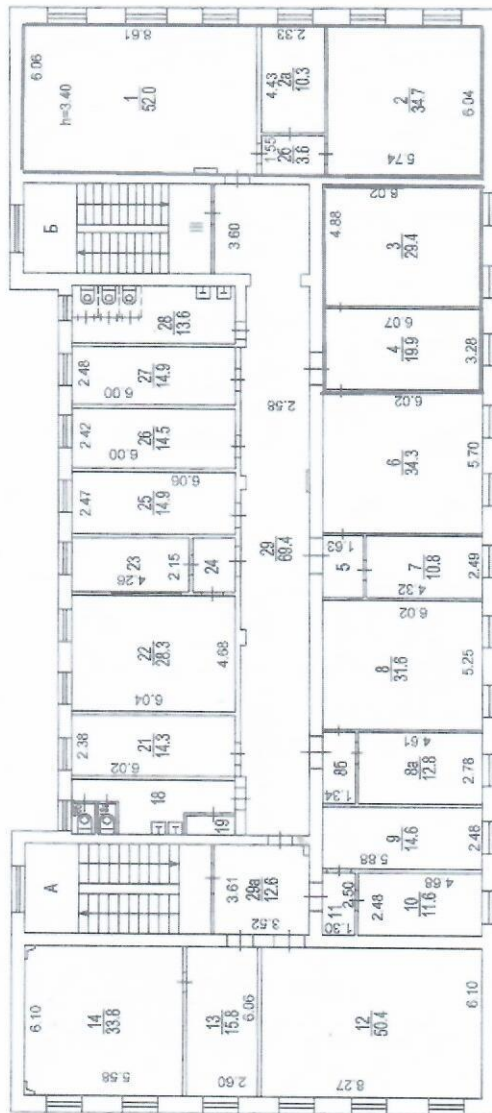

В.В. Перетятко/
Mosfilm Capital
Moscow

Арендатор:


Е.В. Богомолова /
«Колледж
мировой экономики
и передовых
технологий
(КЭПТ)»
Moscow

План расположения нежилого помещения на этаже здания

2 этаж
Мосфильмовская ул д35



Арендодатель:



/ В.В. Перетяtko

Арендатор:

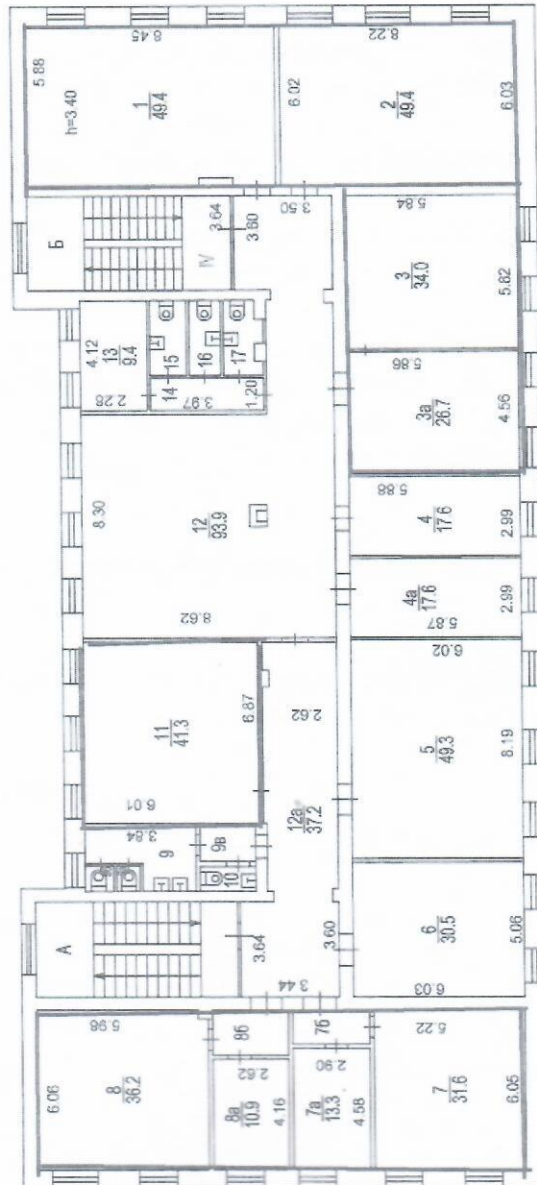
722



/ Е.В. Богомолова /

План расположения нежилого помещения на этаже здания

3 этаж
Мосфильмовская ул д35



Форма акта приема-передачи нежилого помещения

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 28.05.2021г. 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
нежилого помещения (далее – **Акт**) о нижеследующем

1. По настоящему акту Арендодатель передал, а Арендатор принял в пользование
нежилое помещение, расположенное по адресу: 119330, Российская Федерация,
город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, улица Мосфильмовская, дом 35,
строение 2, а именно: помещение №__, на __ этаже, общей площадью ____ (далее –
Помещение):

2. Помещение находится 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 20XXг.

4. Реквизиты и подписи Сторон.

Помещение передал:

Помещение принял:

_____/_____/

_____/_____/

Конец формы.

Арендодатель:

Арендатор:

_____/ **В.В. Перетятко** /


_____/ **Е.В. Богомолова** /


В настоящим договоре аренды № 64-2024/КДА от 01.06.2024 года
вместе с Приложениями
пронумеровано и сшито 9 (девять) листов

Арендодатель:

ООО «Пелетон Капитал»
в лице представителя по
доверенности

Арендатор:

Автономная некоммерческая
организация профессионального
образования «Колледж мировой
экономики и передовых технологий
(КМЭИПТ) в лице
директора

Червяцкий В.В.

(подпись)



Богомоловой Е.В.

МП



Дополнительное соглашение № 2
к договору аренды № 64-2024/КДА от 01 июня 2024 г.

город Москва

«15» апреля 2025 г.

ООО «Пелотон Капитал», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Руководителя Дирекции корпоративного развития Перетяtko Вячеслава Викторовича, действующего на основании доверенности от 12.11.2024, и Автономная некоммерческая организация профессионального образования «Колледж мировой экономики и передовых технологий» (АНО ПО «Колледж мировой экономики и передовых технологий» (КМЭПТ)), именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Богомоловой Елены Васильевны, действующей на основании Устава, совместно именуемые «**Стороны**», а каждая по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящее дополнительное соглашение № 2 (далее – **Соглашение**) к договору аренды № 64-2024/КДА от 01 июня 2024 г. (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Возобновить Договор на новый срок аренды 3 (три) месяца, исчисляемый с 01.05.2025 по 31.07.2025 включительно, на прежних условиях с учетом условий Соглашения. Последним днем Срока аренды по Договору считать 31.07.2025.
2. Не применять условия об индексации арендной платы согласно пункту 3.7. Договора на срок аренды с 01.05.2025 по 31.07.2025 включительно.
3. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
4. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, применяется к правоотношениям Сторон с 01.05.2025 независимо от даты его подписания и является неотъемлемой частью Договора.
5. Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
6. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО «Пелотон Капитал»

ОГРН 1157746503860, ИНН 770135198,
КПП 770101001, КПП обособленного
подразделения 772945001

Представитель



В.В. Перетяtko

Арендатор:

АНО ПО «Колледж мировой экономики и передовых технологий» (КМЭПТ)
ОГРН: 1187700001235
ИНН 9729237205, КПП 772901001

Директор



Е.В. Богомолова