**Договор №\_**

**аренды нежилых помещений**

**г. Москва «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Кадесида», (сокращенное наименование – ООО «Кадесида»),** созданное и действующее в соответствии с законодательством РФ (зарегистрированное за Основным государственным регистрационным номером 5157746030382), (далее - «Арендодатель»), в лице конкурсного управляющего Арцибасова Андрея Ивановича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-277281/18-129-224 Б от 10.04.2019, Определения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-277281/18-129-224 Б от 21.01.2025, и Устава, с одной стороны, и

**Общество**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава,с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Общие условия**

1.1. В соответствии с Договором Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду следующие нежилые помещения, расположенные по адресу - РФ, 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 46:

- **нежилые помещения общей площадью 5 933,8 кв.м., расположенные в стр. 16**, общей площадью 7759.8 кв. м. кадастровый номер: 77:07:0012004:2972, кроме следующих помещений: этаж 1 комната №23 общей площадь. №24,4 кв.м., комната №24 общей площадью 8,1 кв. м., комната №25 общей площадью 10,1 кв. м., комната №31 общей площадью 19,1 кв. м.; этаж 2, комната №28 общей площадью 23,8 кв.м. и комната №33 общей площадью 26,5 кв.м., этаж 2, комната №11 общей площадью 12,1 кв.м., комната 19 общей площадью 18,2 кв.м. этаж 2, комната №12, общей площадью 11,2 квадратных метра, этаж 2, комната №13, общей площадью 18,4; этаж 3, комната 27, общей площадью 12,4 кв.м.;

- **нежилое помещение общей площадью 610 кв.м.**, расположенное на 1 этаже в здании стр. 13 (здание общей площадью 2135.6 кв. м. кадастровый номер: 77:07:0012004:2974);

- **нежилые помещения общей площадью 3 330,54 кв.м., расположенные в здании стр. 8**, общей площадью 5 550.7 кв. м. кадастровый номер: 77:07:0012004:2973, кроме следующих помещений:

Этаж 1 общая площадь 250 кв. м. (ООО «»), этаж 1 общая площадь 200 кв.м. (ООО «»), этаж 1 общая площадь 237,6 кв.м. (ООО «»), этаж 1 общая площадь 300 кв.м. (ИП)

1.2. Помещения, указанные в п. 1.1, используется Арендатором под склад.

Примечание: далее в тексте Договора площади арендуемых нежилых помещений, указанных в п.1.1. настоящего договора, именуются «Помещения» без ссылок на п. 1.1. Договора.

1.3. Договор вступает в силу с момента подписания сторонами Акта приема-сдачи нежилых помещений.

1.4. Арендодатель гарантирует, что он имеет право сдавать в аренду Помещения.

1.5. Помещения предоставляются Арендатору в качестве нежилых. Помещения не должны использоваться Арендатором в каких-либо целях, противоречащих нормам действующего законодательства, требованиям общественного порядка, основам правопорядка и нравственности.

1.6. Объекты аренды входят в состав нежилого помещения общей площадью 5 550,7 кв.м., этаж 1-2, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, д. 46, стр. 8, имеющее кадастровый (или условный) номер 77-77-05/011/2012-793 (77:07:0012004:2973), находящегося в залоге у АО «БМ-Банк» (ИНН 7702000406) (далее - Банк) на основании договора залога недвижимого имущества № 4202/13-03-ЗИ от 14.10.2013 г. (обеспечение по Кредитному договору № 4202/13-03 от 25.01.2008 г.), нежилого помещения общей площадью 7 759,8 кв.м., этаж 1-3, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, д. 46, стр. 16, имеющее кадастровый (или условный) номер 77-77-05/011/2012-786 (77:07:0012004:2972), находящегося в залоге у АО «БМ-Банк» (ИНН 7702000406) (далее - Банк) на основании договора залога недвижимого имущества № 4202/13-03-ЗИ от 14.10.2013 г. (обеспечение по Кредитному договору № 4202/136-04 от 27.02.2008 г. (в редакции дополнительного соглашения от 29.04.2016 г.), нежилого помещения общей площадью 2 135,6 кв.м., этаж 1-2, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, д. 46, стр. 13, имеющее кадастровый (или условный) номер 77-77-05/011/2012-791 (77:07:0012004:2974, находящегося в залоге у АО «БМ-Банк» на основании договора залога недвижимого имущества № 4202/13-03-ЗИ от 14.10.2013 г. (обеспечение по Кредитному договору № 4202/13-03 от 25.01.2008 г. (в редакции дополнительных соглашений от 24.12.2014 г., от 30.06.2016 г.).

Определением Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-277281/18-129-224 Б от 19.08.2024 требование Банка включено в реестр требований ООО «Кадесида» как обеспеченное залогом здания нежилого, общей площадью 5 550,7 кв.м., имеющего кадастровый (условный) номер 77:07:0012004:2973 (77-77-05/011/2012-793), здания нежилого общей площадью 2 135,6 кв.м., этаж 1-2, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, д. 46, стр. 13, имеющее кадастровый (или условный) номер 77-77- 05/011/2012-791 (77:07:0012004:2974), нежилого помещения общей площадью 7 759,8 кв.м., этаж 1-3, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, д. 46, стр. 16, имеющее кадастровый (или условный) номер 77-77-05/011/2012-786 (77:07:0012004:2972).

**2. Обязанности сторон**

**2.1. Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:**

2.1.1. Предоставить Арендатору Помещения по Акту приема-передачи нежилых помещений, при этом в Акте должно быть отражено техническое состояние Помещений и их назначение на момент сдачи в аренду. С момента подписания обеими сторонами Акта приема - передачи нежилых помещений обязанность Арендодателя передать Помещения считается исполненной.

2.1.2. Обеспечить нормальное функционирование систем теплоснабжения Помещений к началу отопительного сезона.

2.1.3. В случае каких-либо аварий, поломок, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.1.4. Не препятствовать Арендатору в использовании Помещений.

2.1.5. Оказывать консультативную помощь Арендатору (без дополнительных расходов со стороны Арендатора), касающуюся пользования Помещениями, в целях выполнения им своих обязательств в соответствии с Договором.

2.1.6. Своевременно информировать Арендатора о любых изменениях, касающихся предмета Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

2.1.7. Обеспечить работу инженерных коммуникаций в Помещениях (электроснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование) для возможности использования Помещений Арендатором под склад в соответствии с действующими требованиями и нормативами.

2.1.8. Осуществлять капитальный ремонт арендуемых помещений, если необходимость в таком ремонте возникла не по вине Арендатора.

**2.2. Арендатор обязан:**

2.2.1. Использовать Помещения по прямому назначению, указанному в Договоре. Помещения должны быть оборудованы Арендатором средствами пожаротушения, согласно присвоенной категории взрывопожарной и пожарной опасности, а также осуществлять свою деятельность в соответствии с Федеральным законом № 7-ФЗ от 10.01.2002 г. «Об охране окружающей среды», «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 года № 390, «Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей», утвержденных Приказом Министерства энергетики РФ от 13.01.2003 г. № 6.

2.2.2. Содержать помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии до его возвращения Арендодателю.

2.2.3. Арендатор обязуется не производить без предварительно письменного согласования
с Банком и Арендодателем перепланировки/переоборудование арендуемых Помещений/ неотделимые улучшения Помещений/ремонт либо другие действия в отношении Помещений, в том числе распоряжение ими.

2.2.4. В случае необходимости проведения указанных в п. 2.2.3 работ силами Арендодателя и/или привлечённых им подрядных организаций, стороны с согласия Банка заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором оговаривают, виды, сроки проведения и стоимость выполненных работ.

2.2.5. Арендатор обязан передать Арендодателю Помещения по акту приема-передачи в день прекращения срока действия Договора в технически исправном состоянии с учетом нормального износа, передать улучшения, составляющие принадлежность нежилого здания и неотделимые без вреда от его конструкций, а также передать разрешительную, проектно-сметную, исполнительную, техническую документацию, сертификаты, паспорта, полученные Арендатором при/по результатам проведении таких улучшений (в т.ч. ремонтов и перепланировок).

2.2.6. Не допускать нарушения работниками Арендатора норм охраны труда, требований Госпожарнадзора, Госсанэпиднадзора. Госгортехнадзора, «Правил устройства электроустановок». ПТЭ и ПТБ электроустановок.

2.2.7. Размещать сотрудников собственной охраны и водителей, а также их дополнительные технические средства безопасности только на арендованных площадях. Не создавать ситуаций, препятствующих нормальной и безопасной работе служб безопасности Арендодателя и других арендаторов.

2.2.8. Не допускать нахождение сотрудников собственной охраны в местах общего пользования здания с оружием. Не допускать внос в здание оружия, боеприпасов, взрывчатых, отравляющих и легковоспламеняющихся веществ сотрудниками, посетителями и прочими лицами без согласования со службами безопасности Арендодателя.

2.2.9. Соблюдать правила противопожарной безопасности, в том числе правила по категорическому запрету на курение в здании, за исключением специально отведенных мест.

2.2.10. Бережно использовать Помещения и имущество, принадлежащее Арендодателю.

2.2.11. Своевременно и в полном объеме выплачивать установленную Договором арендную плату, определяемую п.п. 3.1. Договора.

2.2.12. Не допускать курения в арендуемых помещениях сотрудников Арендатора, а также его посетителей. Курение сотрудников Арендатора, а также его посетителей может осуществляться только за территорией, прилегающей к зданию, где расположены Помещения, в специально оборудованных для этого местах.

2.2.13. Арендатор имеет право осуществлять оснащение и дооснащение Помещений всем необходимым для использования Помещений в целях, предусмотренных Договором и соответствующим уставным задачам Арендатора, инвентарем и имуществом по договоренности с Арендодателем.

2.2.14. В случае аварийной ситуации, произошедшей по вине Арендатора, ликвидировать аварии и их последствия за свой счет.

2.2.15. В случае обоснованных претензий государственных и муниципальных органов власти к деятельности Арендатора и применения в связи с этим к Арендодателю штрафных санкций, связанных с допущенными Арендатором нарушениями, оплатить Арендодателю в полном объеме предъявленные санкции и предоставить в адрес Арендодателя документы, подтверждающие произведенную оплату не позднее 10-ти (десяти) дней с момента получения Арендатором от Арендодателя копий документов, подтверждающих наложение штрафа за нарушения, допущенные Арендатором.

2.2.16. Передача Помещений или их части в субаренду допускается только с письменного согласия Арендодателя.

2.2.17. В согласованное сторонами время в течение рабочего дня безусловно и беспрепятственно допускать в Помещения представителей Арендодателя/ представителей Банка/представителей (служащих) Банка России с целью осуществления осмотра, проверки их состояния (технического, санитарного и пр.) и целевого использования предмета договора аренды.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Арендная плата формируется из двух частей:

3.1.1. Ежемесячной арендной платы (постоянной составляющей арендной платы): составляет \_\_\_\_\_, НДС не облагается, и включает в себя оплату за пользование самим арендованным Помещением и эксплуатационные услуги. Арендатор уведомлен, что Арендодатель не является плательщиком НДС в силу пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ.

3.1.2. Арендная плата, переменная часть:

Устанавливается Арендодателем ежемесячно, на основании выставленных соответствующими снабжающими организациями счетов за коммунальные услуги, предоставляемые Арендодателем по обслуживанию оборудования и поддержанию бесперебойных процессов, связанных с обеспечением Арендатора коммунальными услугами и электроэнергией через присоединенную сеть.

3.2. Арендная плата начисляется, начиная со дня передачи Помещения от Арендодателя Арендатору по Акту приема-передачи.

3.3 Арендатор перечисляет сумму арендной платы, начиная с даты начала срока аренды, ежемесячно авансовым платежом, до 25-го (двадцать пятого) числа месяца, предшествующего месяцу оплаты по настоящему Договору. Оплата за первый месяц аренды по настоящему Договору осуществляется не позднее 3-х рабочих дней с момента его подписания.

Переменная часть оплачивается не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным (за исключением платы за отопление, которая должна производиться не позднее 5-го (пятого) числа расчетного месяца.

3.4. Обязательство Арендатора по уплате фиксированной и переменной частей арендной платы считается выполненным после поступления денежных средств по указанным в договоре реквизитам. Основанием для осуществления платежей является счёт, выставленный в рамках настоящего Договора и подписанный надлежащим образом уполномоченными на то лицами.

**4. Особые условия**

4.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут Арендодателем в случае невыполнения Арендатором взятых на себя обязательств. К числу указанных обязательств, в первую очередь, относятся те, которые связаны со своевременной и полной оплатой Арендатором причитающихся с него денежных средств, как по Договору, так и по приложениям, являющиеся его составной частью.

4.2. В случаях единовременной просрочки любых платежей по Договору более чем на 5 (пять) календарных дней, а также систематических задержек платежей Арендатором по Договору, Арендодатель вправе:

\* прекратить доступ Арендатора в помещения;

\* пресечь въезд-выезд автотранспорта Арендатора на прилегающую к зданию территорию;

\* удерживать имущество Арендатора, находящееся в Помещениях, в соответствии со ст. 359 ГК РФ. Удержание производить до момента полного исполнения Арендатором своих обязательств, полного возмещения убытков и расходов, связанных с применением процедуры удержания.

4.3. При надлежащем соблюдении условий Договора, в предусмотренных действующим законодательством случаях, Арендатор имеет преимущественное, по отношению к иным лицам, право на пролонгацию Договора на тех же, или иных условиях, согласованных с Арендодателем.

4.4. Стороны обязаны письменно поставить в известность друг друга о предстоящей реорганизации или ликвидации не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до данного факта и принять все меры к своевременному и полному производству расчетов за аренду Помещений.

4.5. При реорганизации сторон Договор продолжает свое действие и в отношении их правопреемников.

4.6. Стороны обязаны не вносить в договор аренды изменения/дополнения
без предварительного письменного согласия Банка. Все изменения/дополнения вступают в силу только после получения письменного согласия Банка.

**5. Ответственность сторон**

6.1. При нарушении условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

5.2. Сторона, допустившая нарушения условий Договора, которые повлекли причинение ущерба другой стороне, обязана возместить данный ущерб в полном объеме.

5.3. Помимо возмещения ущерба виновная сторона обязана возместить все иные убытки, понесенные другой стороной, в том числе и упущенную выгоду, с учетом инфляционных процессов в ценах, существующих на день возмещения убытков.

5.4. При неуплате или несвоевременной уплате предусмотренных Договором сумм, Арендатор, по требованию Арендодателя, уплачивает пеню в размере 0,5% (ноль целых пять десятых) процентов от суммы платежа (на день образования задолженности) за каждый день просрочки платежа.

5.5. Возмещение сумм ущерба, убытков и штрафных санкций, предусмотренных Договором, не освобождает стороны от дальнейшего надлежащего исполнения всех обязательств по настоящему договору и устранения его нарушений.

5.5. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Помещениях.

**6. Форс-мажор и освобождение от ответственности**

6.1. Арендодатель и Арендатор освобождаются от ответственности в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, под которой подразумеваются внешние и чрезвычайные события, которые не существовали во время подписания настоящего договора или возникли помимо воли сторон настоящего договора и наступлению которых стороны не могли препятствовать с помощью мер и средств, применения которых в конкретной ситуации справедливо требовать и ожидать от стороны настоящего договора, подвергшейся действию непреодолимой силы.

6.2. Обстоятельствами непреодолимой силой по настоящему договору признаются следующие события: война и военные действия, восстания и мобилизация, стихийные бедствия, аварии на транспорте, акты органов власти, имеющие влияние на исполнение обязательств, и все другие события и обстоятельства, которые в установленном законом порядке будут признаны случаями непреодолимой силы.

6.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, должна немедленно письменно уведомить другую сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы или же других обстоятельств, которые препятствуют исполнению обязательств по настоящему договору. Если эта сторона своевременно не сообщит о наступлении вышеупомянутых обстоятельств, она лишается права ссылаться на них, если только сами эти обстоятельства не препятствовали посылке такого сообщения.

6.4 На время действия непреодолимой силы и других обстоятельств, которые освобождают от ответственности, обязательства Арендодателя и Арендатора приостанавливаются, санкции за неисполнение договорных обязательств не применяются, а срок исполнения договорных обязательств продлевается на период, соответствующий сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для устранения его последствий.

**7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения**

8.1. Настоящий договор распространяет свое действие на правоотношения сторон с «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2025 года и действует до «\_\_» \_\_\_\_\_ 2026 года.

7.2. Договор может быть изменен только по взаимному письменному соглашению сторон и при получении письменного согласия Банка.

7.3. Договор может быть расторгнут:

* по решению суда;
* по взаимному соглашению сторон;
* в случае заключения/подписания лицом, выигравшим торги, договора/протокола о результатах торгов с организатором торгов, в соответствии с которым производится приобретение Помещений,
* в случае подписания Банком и Арендодателем (залогодателем) соглашения/договора
о приобретении заложенного имущества Банком для себя.

7.4. Арендодатель имеет право расторгнуть договор досрочно во внесудебном порядке, письменно заявив об этом Арендатору за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения. Срок начинает течь с момента получения Арендатором письменного уведомления от Арендодателя либо поступления заказного письма в почтовое отделение по адресу Арендатора (юридическому либо указанному в настоящем договоре как адрес для получения сообщений).

7.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив другую сторону о своем желании расторгнуть договор не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения. Срок начинает течь с момента получения Арендодателем письменного уведомления от Арендатора либо поступления заказного письма в почтовое отделение по адресу Арендодателя (юридическому либо указанному в настоящем договоре как адрес для получения сообщений).

7.5.1. В случае досрочного расторжения договора аренды стороны направляют письменное уведомление Арендатору с указанием срока и условий досрочного расторжения договора аренды.

7.6. Расторжение Договора не снимает обязанности со сторон в выполнении взятых на себя обязательств.

7.7. Арендатор заранее согласен с тем, что, в случае расторжения Договора, он обязан освободить занимаемые им Площади, с даты расторжения Договора.

7.7. Стороны согласны с тем, что фактическое изменение арендной платы производится путем ее индексации с учетом инфляции не более 1 (одного) раза в год, не ранее 1 года с даты заключения Договора и не ранее 1 года с даты последнего изменения арендной платы. Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением. О предстоящем изменении арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора, не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента ее изменения.

7.9. В случае расторжения Договора между Арендодателем и Арендатором все договоры субаренды, заключённые Арендатором, расторгаются автоматически и для Арендодателя считаются недействительными и не имеющими юридической силы и значимости.

7.10. После истечения срока Договора или при его расторжении стороны составляют акт приема-передачи помещения, который является подтверждением надлежащего исполнения Арендатором своей обязанности по возврату помещения Арендодателю.

**8. Разрешение споров**

8.1. Стороны решают все возникшие споры путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешить споры путем переговоров, стороны разрешают данные разногласия по решению Арбитражного суда города Москвы.

**9. Иные условия**

9.1. В случае прекращения Договора, Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение по акту приема-передачи помещения в день прекращения действия Договора в исправном состоянии с учетом нормального износа, передать улучшения, составляющие принадлежность нежилого помещения и не отделимые без вреда от его конструкций, а также передать разрешительную, проектно-сметную, исполнительную техническую документацию, сертификаты, паспорта, полученные Арендатором при/по результатам проведении таких улучшений (в т.ч. ремонтов и перепланировок).

В случае, если по окончании аренды состояние Помещения, с учетом нормального износа, будет хуже состояния, в котором Помещение находилось на момент передачи Арендатору по акту приема-передачи, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю стоимость не произведенного им в установленном порядке ремонта нежилого помещения и, если потребуется оплатить стоимость работ по приведению Помещения в состояние аналогичное тому, в котором оно находилось на момент передачи в аренду, с учетом нормального износа.

9.2. Арендодатель по настоящему договору, не принимает на себя обязательств по проверке законности привлечения к работе иностранных работников Арендатора и/или соблюдения Арендатором иных норм миграционного законодательства Российской Федерации и настоящим полностью снимает с себя ответственность за нарушение Арендатором установленного законодательством Российской Федерации порядка привлечения к работе иностранных работников или иные нарушения миграционного законодательства. В случае если органами Федеральной миграционной службы в помещениях Арендодателя сдаваемых по настоящему договору в аренду Арендатору будут обнаружены иностранные работники Арендатора, привлеченные к работе без соответствующего разрешения, а также иные нарушения Арендатором миграционного законодательства, Арендатор самостоятельно несет ответственность за данные нарушения, без привлечения к ответственности Арендодателя.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются действующим законодательством, нормативными правовыми актами.

9.4. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) для каждой из сторон.

9.5. Условия Договора носят конфиденциальный характер и разглашению, и передаче третьим лицам не подлежат.

Приложение 1. Акт приема-передачи.

**10. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Кадесида»** Адрес: Российская Федерация, 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 46, стр. 13, этаж 1, офис 9ОГРН 5157746030382, ИНН 7729481418, КПП 772901001  **Конкурсный управляющий**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. И. Арцибасовм.п. | **Общество с ограниченной ответственностью** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п. |