

Договор № 05-АР/2017  
аренды квартиры в жилом доме для проживания сотрудников арендатора

г. Москва

«1» июля 2017 г.

**ООО «Компания «КОРТЭКС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **Генерального директора Кривицкого Виктора Борисовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Акционерное общество «Научно-производственное предприятие «Рубин»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице исполнительного директора московского филиала АО «НПП «Рубин» **Алексеева Александра Альбертовича**, действующего на основании доверенности № 86 от 30 декабря 2015 г., с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (или во временное пользование) квартиру с кадастровым номером **77:03:0003024:1189**, площадью **76,2 кв. м** на **11 этаже** жилого дома (далее по тексту - Квартира), расположенную по адресу: **г. Москва, улица Хромова, дом 7/1, корпус 1, квартира №70, этаж 11.**, общей площадью - **76,2 кв. м.**

1.2. Указанная квартира принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании **Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «21» июля 2016 № 77-0-1-206/2001/2016-4310** (Приложение № 4 к настоящему Договору)

1.3. Арендодатель передает в аренду также имущество, находящееся в квартире согласно **Приложению № 1** к настоящему Договору.

1.4. Квартира будет использоваться для проживания командированных сотрудников Арендатора.

### 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ И ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

2.1. Арендуемая квартира должна быть передана Арендодателем в течение 2 (двух) рабочих дней с момента поступления средств по п. 4.7 настоящего Договора на р/счёт Арендодателя.

2.2. Квартира должна находиться в состоянии, пригодном для проживания.

2.3. Передача квартиры осуществляется по Акту приема-передачи (**Приложение № 2** к настоящему Договору), подписываемому Арендодателем и Арендатором.

2.4. С момента подписания Акта приема-передачи квартира и находящееся в ней имущество считаются принятыми в аренду Арендатором.

2.5. В момент подписания Акта приема-передачи Арендодатель передает Арендатору два комплекта ключей от входных дверей квартиры и подъезда.

### 3. СРОК АРЕНДЫ

3.1. Срок аренды устанавливается с «01» июля 2017 г. по «31» мая 2018 г.

3.2. Срок аренды может быть изменен по соглашению Сторон.

### 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

4.1. Арендная плата составляет **70 000 (Семьдесят тысяч) рублей 00 копеек** в месяц, в том числе **18% НДС 10 677 (Десять тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей 97 копеек**. Указанный размер арендной платы является фиксированным на весь срок аренды (п.3.1) и в одностороннем порядке изменению не подлежит.

4.2. Арендная плата вносится не позднее **05 числа** каждого текущего месяца.

4.3. Арендная плата производится Арендатором ежемесячно путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.4. Арендатор возмещает потребленную электроэнергию, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, рассчитанные в соответствии с показаниями введенных в эксплуатацию приборов учета, установленных в доме, и действующими (в отношении арендодателя) ставками и тарифами соответствующих московских коммунальных служб на основании выставляемых счетов Арендодателя на компенсацию затрат.

Арендатор оплачивает данные счета, начиная с даты подписания Договора, ежеквартально, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета Арендодателя.

4.5. Не позднее 05 июля 2017 г. Арендатор обязуется перечислить Арендодателю плату за первый месяц аренды, что составит 70 000 (Семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе 18% НДС 10 677 (Десять тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей 97 копеек.

4.6. Не позднее 06 числа, месяца следующего за истекшим, Арендодатель представляет Арендатору акт на оказание услуг и счет-фактуру.

4.7. Обеспечительный платеж - сумма уплачиваемая Арендатором Арендодателю в обеспечение надлежащего исполнения Арендатором обязательств по Договору, в размере 70 000 (Семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе 18% НДС 10 677 (Десять тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей 97 копеек, Арендатор обязуется перечислить не позднее 06 июля 2017 г. на расчетный счет Арендодателя по счету, выставляемому Арендодателем.

4.8. После окончания срока аренды Квартиры и при отсутствии мотивированных претензий Арендодателя к Арендатору, обеспечительный платеж подлежит возврату Нанимателю в течение трех календарных дней от даты прекращения Договора.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Предоставить Арендатору квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, и находящееся в квартире имущество в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды, назначению квартиры и ее пригодности для проживания.

5.1.2. Обеспечить свободный доступ Арендатора в квартиру.

5.1.3. На день передачи Арендатору квартиры произвести расчеты за коммунальные услуги и электроэнергию.

5.1.4. Возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. Требовать от Арендатора содержать квартиру в технически исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.

5.2.3. Требовать от Арендатора соблюдать правила проживания в многоквартирных домах жилого фонда города Москвы (**Приложение № 5** к настоящему Договору). В случае неоднократного нарушения правил проживания представителями Арендатора, Арендодатель вправе расторгнуть договор и прекратить доступ представителям Арендатора в арендуемое помещение.

5.2.4. Требовать от Арендатора освободить квартиру по истечении срока Договора аренды.

5.2.5. Арендодатель имеет право посещать Квартиру только для проверки порядка ее использования и состояния в присутствии Арендатора не чаще двух раз в месяц с предварительным согласованием даты и времени не менее чем за два дня до даты предполагаемого посещения.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. Использовать квартиру и находящееся в ней имущество по назначению, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

6.1.2. Своевременно производить арендные платежи, а также оплачивать электроэнергию горячее, холодное водоснабжение и водоотведение, в соответствии с п. 4.4.

6.1.3. Содержать квартиру в технически исправном и надлежащем состоянии, соблюдать санитарные требования.

6.1.4. Соблюдать меры пожарной безопасности.

6.1.5. Своевременно сообщать Арендодателю о выявленных неисправностях в квартире.

6.1.6. Допускать в дневное время, а при авариях - и в ночное время в квартиру Арендодателя представителей обслуживающих организаций для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств квартиры.

6.1.7. Не осуществлять перестройку и перепланировку квартиры без согласования с Арендодателем.

6.1.8. Не производить текущего ремонта квартиры без согласия Арендодателя.

6.1.9. Беспрепятственно допускать Арендодателя в квартиру для проверки ее надлежащего использования в своем присутствии.

6.1.10. По истечении срока действия настоящего Договора либо при досрочном его расторжении передать Арендодателю квартиру в том состоянии, в котором он ее получил, с учетом нормального износа.

6.2. Арендатор имеет право:

6.2.1. Вселить в квартиру своих сотрудников (одновременно в квартире может проживать не более 8 представителей Арендатора).

6.2.2. Заменить замки от входной двери при согласии Арендодателя.

6.2.3. Устанавливать охранную сигнализацию, если таковая отсутствует при согласии Арендодателя.

6.2.4. Требовать от Арендодателя возместить произведенные с согласия Арендодателя неотделимые улучшения квартиры либо соразмерного уменьшения арендной платы.

6.2.5. Арендатор имеет преимущественное право на продление и перезаключение настоящего Договора на новый срок.

## 7. УСЛОВИЯ УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОЙ КВАРТИРЫ

7.1. Арендатор может по согласованию с Арендодателем производить улучшения арендованной квартиры.

7.2. Если улучшения могут быть отделимы без вреда для квартиры, то эти улучшения Арендатор производит за свой счет и они являются собственностью Арендатора. Если расходы на эти улучшения возмещаются Арендодателем, то они являются собственностью Арендодателя.

7.3. Если улучшения являются неотделимыми без вреда для квартиры и они произведены без согласия Арендодателя, то Арендодатель имеет право не возмещать Арендатору расходы на улучшение квартиры и эти улучшения считаются собственностью Арендодателя.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору ущерб другой Стороне, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки, включая неполученные доходы.

8.3. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,1 % от суммы задолженности.

8.4. В случае невыполнения Арендодателем условий пп. 2.1, 5.1.1 – 5.1.2, 5.2.5, 8.7

настоящего Договора Арендодатель уплачивает Арендатору штраф в размере 70 000 (Семьдесят тысяч) рублей.

8.5. В случае невыполнения представителями Арендатора условий пп. 5.2.3. настоящего Договора, Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор с удержанием обеспечительного платежа по пп. 4.7.

8.6. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую настоящий Договор, от исполнения обязательств в натуре.

8.7. Арендодатель гарантирует на момент подписания настоящего Договора выполнение следующих условий: Квартира не сдана в аренду (наем), не отчуждена, не заложена, в споре, под запрещением (арестом) не состоит, предметом долга не является, свободна от претензий третьих лиц.

## 9. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ АРЕНДОДАТЕЛЮ

9.1. По истечении срока аренды Арендатор обязан передать Арендодателю квартиру и находящееся в ней имущество по Акту возврата квартиры (далее - Акт возврата, **Приложение № 3** к настоящему Договору).

9.2. Со дня подписания Акта возврата квартира и находящееся в ней имущество считаются переданными Арендодателю.

9.3. В момент подписания Акта возврата Арендатор обязан передать Арендодателю 2 (два) комплекта ключей от входной двери и двери подъезда.

9.4. Квартира и находящееся в ней имущество должны быть переданы Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы в аренду, с учетом нормального износа.

## 10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. За 1 (Один) календарный месяц до истечения срока аренды Арендатор должен в письменном виде уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора либо о предстоящем освобождении квартиры, в том числе и при досрочном освобождении. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора.

10.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в 30-дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

10.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор - выселению в следующих случаях:

10.3.1. Если Арендатор пользуется квартирой с существенным нарушением условий настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации или назначения квартиры либо с неоднократными нарушениями.

10.3.2. Если Арендатор умышленно существенно ухудшает состояние квартиры.

10.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату более двух раз подряд после наступления срока платежа.

10.4.4. Если Арендатор и его представители нарушают правила проживания в многоквартирных домах жилого фонда города Москвы.

10.4. Настоящий Договор не подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в иных случаях, кроме указанных в п. 10.3 настоящего Договора.

10.5. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора в следующем случае:

10.5.1. Арендодатель не предоставляет квартиру Арендатору либо создает препятствия пользованию квартирой в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением квартиры.

10.5.2. Переданная Арендатору квартира имеет препятствующие ее использованию

недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра квартиры.

10.5.4. Если квартира в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

## 11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры и разногласия между Сторонами по настоящему Договору будут разрешаться путем переговоров.

11.2. Заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.

11.3. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

11.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения претензии.

11.5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 11.4 настоящего Договора, спор передается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, действует и подлежит применению действующее законодательство Российской Федерации.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих Сторон.

12.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.

12.4. Ни одна Сторона не имеет права без письменного согласия на то другой Стороны передавать свои права и обязательства по настоящему Договору третьим лицам.

12.5. Приложения:

1. Список имущества, находящегося в квартире (Приложение № 1).
2. Акт приема-передачи квартиры в аренду (Приложение № 2).
3. Акт возврата квартиры (Приложение № 3).
4. Копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21. 07.2016 № 77-0-1-206/2001/2016-4310 (Приложение № 4).
5. Правила проживания в многоквартирных домах жилого фонда города Москвы (Приложение № 5).

## АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Компания «КОРТЭКС»

ИНН 7701928760, КПП 770101001

105082, г. Москва, Рубцовская наб, Дом 3, стр.3, Пом.І, комн.10

р/с 40702810100000019293

в ОАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва

к/с 30101810000000000201

БИК 044525201

Контактное лицо Кривицкий Виктор Борисович-8 929 585 04 00

Арендатор: АО «НПП «Рубин»

Юридический адрес: 440000, г. Пенза, Байдукова ул., д.2

ИНН 5835049453, КПП 583501001

Р/с 40702810748000014534, к/с 30101810000000000635, БИК 045655635

в отделении № 8624 ПАО Сбербанк России г.Пенза.

Контактное лицо Алексеев Александр Альбертович- телефон -8 (499) 249-96-46