

свидетельство о государственной регистрации от 09.12.2009

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ регистрации округа _____

Произведена государственная регистрация *договора аренды*

Дата регистрации **27 ЯНВ 2010**

№ регистрации **77-77-03/025/2009-295**

Регистратор **СТЕПАНОВА Т.П.**
(Ф.И.О.)



**ДОГОВОР № 17-08/09
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

«17» августа 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Винес Эстейт», юридическое лицо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Володина Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Институт экономики и культуры**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Ректора Ларионова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату следующее недвижимое имущество, расположенное в Здании (далее – Здание) по адресу: г. Москва, ул. Ибрагимова, д. 31, корп. 1, в соответствии с Экспликацией от 17.04.2008 года, выданной Восточным ТБТИ, Кадастровым паспортом от 11.11.2008 года, выданным Восточным ТБТИ: **этаж 4 помещение VI, комнаты 1-21, 23-25, А, Б; этаж 5 помещение VII, комнаты 1-21, 23-25, А, Б; этаж 6 помещение VIII, комнаты 1-20, 22-24, А, Б (далее – Помещение)**, в порядке, сроке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 1.2. Помещение передается в целях: осуществления образовательной деятельности, осуществляемой непосредственно Арендатором. Субаренда без согласования с Арендодателем не допускается.
- 1.3. Передаваемое по настоящему Договору Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи № 09-КП/11-06/М/И от 02.04.2007 года, Договора купли-продажи № 08-КП/11-06/М/И/Л от 02.04.2007 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серия 77АК №029628, дата выдачи 10 апреля 2009 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-77-03/025/2009-495.
- 1.4. Приемка-передача Помещения осуществляется в соответствии с Актом приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1). Акт приема-передачи Помещения Арендатору подписывается не ранее срока фактической оплаты Обеспечительного платежа по п. 3.6 Договора.
- 1.5. После истечения Срока действия настоящего Договора, а также при прекращении действия настоящего Договора по другим основаниям, Стороны подписывают акт о передаче Помещения от Арендатора к Арендодателю.
- 1.6. Общая площадь передаваемого по настоящему Договору Помещения составляет 2877,4 (две тысячи восемьсот семьдесят семь целых и четыре десятых) квадратных метров.

2. СРОК АРЕНДЫ

- 2.1. Срок аренды по настоящему Договору начинается с 01 сентября 2009г и истекает 31 августа 2016г. Не позднее чем за 3 (три) месяца до даты окончания Срока аренды по Договору, а также в случае его досрочного расторжения по инициативе Арендатора, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящем расторжении договора и освобождении Помещения.
- 2.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке досрочно расторгнуть договор, предупредив об этом Арендатора за 3 месяца до даты расторжения договора. Если дата расторжения договора приходится на учебные дни Арендатора, в течение которых Арендатор обеспечивает учебный процесс своих студентов, то датой расторжения договора будет считаться первый день ближайших ежегодных студенческих зимних или летних каникул (ежегодно с «01» февраля по «15» февраля - зимние каникулы или с «01» июля по «01»

сентября - летние каникулы).

- 2.3. По истечении Срока аренды, Арендатор, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой Договор за 3 (Три) месяца до окончания Срока действия настоящего Договора.
- 2.4. Арендатор получает право доступа к арендованному имуществу с момента осуществления первого арендного платежа, но не ранее даты подписания Акта приема-передачи.
- 2.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации. До даты регистрации договора он считается заключенным и действует как договор аренды на неопределенный срок с условиями, изложенными в настоящем договоре. Государственная регистрация договора осуществляется силами Арендатора и за его счет, обязанностью Арендодателя в части регистрации является предоставление необходимых документов и прибытие в ФРС к сроку, указанному Арендатором.
- 2.6. Доступ персонала и посетителей Арендатора могут регулироваться «Положением о пропускном режиме и его организации», утвержденным Арендодателем и обязательным для Арендатора

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- 3.1. Арендная плата по настоящему Договору в месяц устанавливается в размере 7000 (семь тысяч) рублей за 1 кв.м. в год, в том числе НДС. Таким образом общая сумма ежемесячного арендного платежа за все Помещение составляет сумму в размере 1 678 483,33 (один миллион шестьсот семьдесят восемь тысяч четыреста восемьдесят три) рубля, 33 копейки, в том числе НДС 18 %.
- 3.2. Досрочное исполнение обязательств допускается только при условии предварительного письменного согласования.
- 3.3. Стоимость коммунальных платежей (водоснабжение, теплоснабжение, канализация) входит в арендную плату. Расходы по оплате электричества компенсируются Арендатором отдельно сверх суммы арендной платы, согласно выставленным Арендодателем счетам, по фактическому потреблению согласно действующему для Арендодателя тарифа.
- 3.4. Арендная плата по Договору вносится Арендатором периодически. Период оплаты составляет один месяц Срока аренды.
- 3.5. Все суммы, подлежащие выплате Арендодателю, должны быть переведены на банковский счет Арендодателя ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа путем предоплаты. Для оплаты выставления счета не требуется. О всех произведенных платежах Арендатор уведомляет Арендодателя любым доступным способом. При оплате Арендатор обязан указывать в платежных документах наименование и основание платежа.
- 3.6. В срок не позднее 5 (Пяти) дней с момента подписания Договора Арендатор уплачивает сумму, равную ежемесячному арендному платежу, которая считается как сумма предоплаты Арендной платы за последний месяц аренды (Обеспечительный платеж).
- 3.7. В срок не позднее 20.10.2009 года Арендатор уплачивает сумму, равную ежемесячному арендному платежу, которая считается как сумма предоплаты Арендной платы за предпоследний месяц аренды (Обеспечительный платеж № 2). Обеспечительный платеж и Обеспечительный платеж № 2 именуется вместе как Обеспечительный платеж или Обеспечительная сумма. Уплата обеспечительных и иных платежей не освобождает от обязанности уплаты очередных ежемесячных арендных платежей.
- 3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке вычесть из суммы Обеспечительного платежа штрафы, пени, проценты, убытки, причиненные Арендатором, удовлетворить любые иные санкции за неисполнение (просрочку исполнения) Арендатором любых своих обязательств в первоочередном порядке.
- 3.9. Платежи, предусмотренные Договором, вносятся в порядке, соответствующем действующему на момент платежа законодательству, посредством зачисления на банковский счет Арендодателя. Оплата осуществляется в рублях. Днем платежа считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 3.10. Арендная плата может быть пересмотрена Арендодателем не чаще 1 раза в каждые 12 месяцев срока аренды не более чем на 10 процентов. Новый размер арендной платы устанавливается Арендодателем и доводится до Арендатора, становится обязательным для сторон в отношении следующих платежей.
- 3.11. По окончании Срока аренды по настоящему Договору, Стороны оценивают состояние Помещения и, в случае ухудшения состояния Помещения в размере большем, чем естественный износ, определяют сумму убытков Арендодателя, которая складывается из расходов Арендодателя по приведению Помещения в надлежащее состояние и упущенной выгоды от неполучения

Арендной платы за период проведения ремонта данного Помещения. Данная сумма фиксируется в двустороннем Соглашении между Арендатором и Арендодателем и может быть взыскана Арендодателем в одностороннем порядке из суммы Обеспечительного платежа.

В случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения, Арендодатель привлекает независимого эксперта для оценки убытков Арендодателя. Результаты экспертизы являются окончательными, расходы по проведению такой экспертизы ложатся на Арендатора.

По окончании Срока аренды по настоящему Договору, Арендодатель имеет право удержать сумму убытков, зафиксированную в двустороннем Соглашении Сторон, а в случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения - в заключении независимого эксперта, из обеспечительной суммы.

В случае, если убыток Арендодателя превышает обеспечительную сумму, Арендатор перечисляет на р/с Арендодателя разницу между суммой убытков, зафиксированной в двустороннем Соглашении сторон, а в случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения - в заключении независимого эксперта, и поступившей рублевой денежной суммой, в течение 10 (Десять) дней с даты подписания двустороннего Соглашения, либо получения заключения независимого эксперта.

В случае, если обеспечительная сумма превышает убыток Арендодателя, последний перечисляет на р/с Арендатора разницу между поступившей рублевой обеспечительной суммой и суммой убытков, зафиксированной в двустороннем Соглашении Сторон, а в случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения - в заключении независимого эксперта, в течение 10 (Десять) дней с даты подписания двустороннего Соглашения, либо получения заключения независимого эксперта.

В случае возврата Помещения в надлежащем состоянии (с учетом естественного износа), как это предусмотрено п. 6.22. настоящего Договора, Арендодатель перечисляет на р/с Арендатора поступившую рублевую обеспечительную сумму в течение 10 (Десять) дней с даты подписания Сторонами Акта передачи помещения от Арендатора к Арендодателю.

В случае неуплаты Арендатором каких-либо сумм по Договору аренды (в том числе при досрочном расторжении Договора аренды), Арендатор соглашается с тем, что Арендодатель имеет право по своему усмотрению зачесть сумму, уплаченную в качестве предоплаты Арендной платы, в счет погашения задолженности по Договору аренды, уведомив Арендатора в течение 10 (Десять) календарных дней с момента осуществления такого зачета.

3.12. Арендодатель предоставляет счет-фактуру, выставленную Арендатору в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

- 4.1. Арендодатель подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора он имеет законные полномочия на его заключение на весь Срок аренды.
- 4.2. Арендодатель предоставляет Помещение, которое на дату заключения Договора может использоваться для осуществления образовательной деятельности и находится в исправном, безопасном и пригодном к эксплуатации состоянии.
- 4.3. Арендодатель предоставляет Арендатору, при условии выполнения Арендатором своих обязательств по Договору, право единоличного, спокойного и непрерываемого пользования указанным Помещением в течение всего Срока аренды.

5. ОБЯЗАННОСТИ и ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

- 5.1. Арендодатель обязан предоставить Арендатору готовое Помещение для осуществления образовательной деятельности. Помещение считается таковым, если Арендатором был подписан Акт приема-передачи Помещения. Арендодатель гарантирует, что не будет сдавать в аренду иные имеющиеся у него в собственности помещения по данному адресу третьим лицам для осуществления в них целей ведения образовательной деятельности без предварительного согласования с Арендатором.
- 5.2. Арендодатель имеет право, уведомив Арендатора, входить в Помещение в разумное время с целью контроля состояния Помещения или производства необходимых ремонтных работ, присоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри помещения или составляют часть его, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания всех соседних помещений и мест общего пользования и для выполнения обязательств по Договору и иных юридических обязательств Арендодателя. При посещении Помещения Арендодатель должен обеспечить, чтобы уполномоченные им лица наносили как можно меньший ущерб и причиняли как можно меньше неудобств, устраняя за счет Арендодателя все повреждения в Помещении, вызванные таким посещением.

- 5.3. Арендодатель имеет право производить ремонт и вносить требуемые изменения в местах общего пользования, а также изменять и обновлять оборудование, если потребуется, за свой счет, а также вносить капитальные улучшения. Выполнении этих работ согласовывается с Арендатором и Арендодатель будет обеспечивать разумный доступ в Помещение.
- 5.4. В течение трех последних месяцев Срока аренды, Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора, показывать Помещение потенциальным Арендаторам. Визиты Арендодателя в Помещение не должны существенным образом нарушать деятельность Арендатора и возможность пользоваться Помещением.
- 5.5. Арендодатель вправе переуступить права по настоящему Договору без согласия Арендатора, однако, он обязан уведомить Арендатора в течение 30 (Тридцати) дней после переуступки. При переуступке настоящего Договора Арендатор сохраняет все права и обязанности, указанные в настоящем Договоре. Арендатор обязан производить своими силами и за свой счет текущий ремонт в арендуемом Помещении, осуществлять своими силами уборку всех помещений, лестничных пролетов, лестниц. Арендатор обязан обеспечить свободный проход по лестницам, входящих в состав арендуемого Помещения, обеспечивая пути эвакуации при чрезвычайных ситуациях.
- 5.6. Арендодатель обязан поддерживать надлежащее состояние Здания снаружи и прилегающую территорию в чистом состоянии.
- 5.7. Арендодатель имеет право на защиту своей собственности вплоть до прекращения доступа сотрудников Арендатора в Помещение, отключения телефонов, электричества, водоснабжения, в случае существенного нарушения Арендатором обязательств по настоящему Договору.

6 ОБЯЗАННОСТИ и ПРАВА АРЕНДАТОРА

- 6.1. Арендатор обязан содержать в надлежащем порядке и исправном состоянии все неконструкционные элементы, расположенные или функционирующие исключительно в пределах Помещения, включая, но не ограничиваясь этим, оборудование, внутреннюю поверхность стен, окна и двери, и осуществлять их ремонт за свой счет, кроме случаев, когда ремонт необходим в результате конструктивных нарушений.
- 6.2. Арендатор обязан поддерживать отделку внутри Помещения в хорошем состоянии и регулярно соответствующим образом убирать, чистить и мыть все материалы, поверхности и отделку, которые обычно требуют уборки, чистки и мытья, а также поддерживать Помещение в чистом и опрятном виде и с требуемой периодичностью убирать весь мусор, производя мойку оконных стекол и рам внутри помещений, а также стекол (если таковые имеются) входных дверей в помещение. Требования Санитарно - эпидемиологической службы обязательны для исполнения Арендатором.
- 6.3. Арендатор не должен вносить никаких изменений, дополнений и улучшений в Помещение, кроме тех, что находятся полностью внутри Помещения и которые не затрагивают какую-либо внешнюю часть и конструкцию Здания, и при условии, что:
 - (а) Арендатор предоставит Арендодателю подробные планы и спецификации этих работ,
 - (б) Арендатор предоставит Арендодателю все договоры, касающиеся выполнения этих работ, которые разумно потребует Арендодатель,
 - (в) Арендатор получит все разрешения частных лиц и всех государственных органов, которые будут необходимы для выполнения этих работ,
 - (г) Арендатор будет производить работы с письменного разрешения Арендодателя и за свой счет;
 - (д) Арендатор регистрирует за свой счет и своими силами произведенные изменения, дополнения и улучшения и получит соответствующие документы.
- 6.4. Системы видеонаблюдения, охраны, доступа, безопасности, арендуемого Помещения, а также кондиционеры, выходящие на фасад здания, Арендатор имеет право устанавливать только с письменного разрешения Арендодателя.
- 6.5. По истечении срока действия настоящего Договора или при его досрочном прекращении, Арендатор обязан безвозмездно передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении перепланировки, переоборудования, а также иные улучшения, составляющие принадлежность Помещения. Элементы переоборудования, произведенные без согласования с Арендодателем, Арендатор обязан устранить за свой счет по письменному указанию Арендодателя.
- 6.6. Арендатор обязан по письменному уведомлению от Арендодателя (а в случае срочности - без уведомления) разрешать Арендодателю и его уполномоченным агентам, а также прочим лицам, уполномоченным ими, в любое разумное время входить в Помещение с рабочими и без рабочих с целью проверки выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, состояния и необходимости ремонта Помещения и осуществления своих прав, предоставляемых

Арендодателю настоящим Договором.

- 6.7. Арендатор имеет право вместе с Арендодателем и лицами, уполномоченными Арендодателем, подсоединять и использовать с предварительного согласия Арендодателя все коммуникации и оборудование, обслуживающие помещение (монтаж компьютерных сетей, внутренней телефонной разводки, а также переоборудование сетей электрификации и освещения), но без права делать это за пределами Помещения. В случае необходимости получения согласия (разрешения) у других органов Арендатор получает их самостоятельно.
- 6.8. В случае необходимости установки телефонных линий Арендатор вправе заключить договор с организацией, указанной Арендодателем (ООО «СЦС Совинтел») и имеющей эксклюзивное право на установку и техническое обслуживание телефонных линий в Здании в полном объеме, включая междугороднюю и международную связь, или по своему усмотрению заключать соответствующие договоры на предоставление услуг связи с другими организациями.
- 6.9. Арендатор обязан назначить ответственного за противопожарную безопасность, обеспечивать, соблюдать и поддерживать в Помещении противопожарную безопасность согласно положениям Правил пожарной безопасности, Закона «О пожарной безопасности» и других нормативных актов РФ и Москвы. В частности, не загромождать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы. Требования Госпожнадзора, обращенные к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемых Арендатором Помещений, обязательны для исполнения Арендатором.
- 6.10. При пользовании Помещением Арендатор обязан соблюдать технику безопасности.
- 6.11. Арендатор обязан хранить весь мусор и отходы в соответствующем контейнере или в контейнерах в Помещении и в других местах, указанных Арендодателем (за исключением моментов непосредственно перед запланированным его вывозом, и в этом случае только по указанию или с разрешения Арендодателя), Арендатор не должен выставлять мусор и отходы за пределы Помещения. Арендодатель предоставляет контейнер для сбора мусора, находящийся вне здания, для пользования Арендатора.
- 6.12. Арендатор имеет право вносить в Помещение и выносить из него любые предметы, принадлежащие Арендатору, без получения предварительного разрешения на это Арендодателя. Арендатор, однако, обязан уведомить службу эксплуатации здания о предполагаемом выносе или вносе этих предметов. В случае нанесения повреждения зданию при выносе или вносе предметов, Арендатор обязан возместить нанесенный Зданию ущерб.
- 6.13. Арендатор не должен вносить в Помещение никакие предметы и вещества, которые могут быть опасны, агрессивны, взрывоопасны, пожароопасны, радиоактивны, вредны для здоровья или которые могут запачкать или загрязнить Помещение, а также не должен вести в Помещении торговлю опасными и вредными товарами, которая может увеличить страховой взнос Арендодателя за Здание или вообще лишить возможности застраховать Здание.
- 6.14. Арендатор не должен размещать и разрешать размещать без письменного согласия Арендодателя какие-либо товары и предметы за пределами Помещения (рекламные вывески и т.д.), за исключением вывески с информацией об Арендаторе. Дизайн и содержание вывески об Арендаторе согласовывается с Арендодателем.
- 6.15. Арендатор не должен допускать в Помещении аукционную торговлю, публичные выступления, спектакли и политические собрания, а также азартные игры.
- 6.16. Арендатор обязан выполнить все обязанности, которые будут возлагаться на него законодательством РФ, а также требованиями Арендодателя, касающимися Помещения и деятельности, которую он осуществляет в Помещении. Все необходимые разрешения и согласования, касающиеся деятельности, осуществляемой Арендатором в Помещении, Арендатор получает самостоятельно.
- 6.17. Арендатор обязан незамедлительно информировать Арендодателя по получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и пр. от любых организаций и должностных лиц, а также обо всем случившемся, что может ущемить интересы Арендодателя в Помещении и Здании. Арендатор несет ответственность за нарушения и уплачивает все штрафы, выставленные контролирующими органами Арендатору или Арендодателю, связанные с этими нарушениями.
- 6.18. Арендатор обязан оплатить Арендодателю на основе полного возмещения все разумные и подтвержденные документально расходы, издержки, убытки и задолженности, которые Арендодатель будет иметь в результате или в связи с любым нарушением Арендатором каких-либо обязательств по настоящему Договору.
- 6.19. Без ущерба для всех остальных прав, средств судебной защиты и полномочий Арендодателя по Договору, если Арендодатель не получит в срок каких-либо сумм, предусмотренных к уплате настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплатить пени в размере 0,5% от суммы, подлежащей уплате, за каждый день просрочки, начиная с даты, когда соответствующая сумма должна быть уплачена и до дня получения платежа. В случае получения

- Арендатором письменного требования от Арендодателя об уплате пени, Арендатор обязан оплатить такое требование в течение 5-ти банковских дней.
- 6.20. Арендатор несет исключительную ответственность за сохранность своего имущества, оборудования и мебели, находящихся в Помещении. Арендатор несет исключительную ответственность также за наличие и надлежащее оформление страховых полисов на принадлежащее ему имущество.
- 6.21. В случае нанесения по вине Арендатора ущерба Зданию и/или Помещению, Арендатор в течение 14 банковских дней с момента нанесения такого ущерба, обязан возместить все убытки, понесенные Арендодателем. В случае задержки в выплате причитающихся сумм, применяется ст. 6.19. настоящего Договора.
- 6.22. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу или лицам, предоставлять их в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ.
- 6.23. По окончании срока действия настоящего Договора или после досрочного прекращения его в предусмотренном в нем порядке Арендатор обязан освободить Помещение и вернуть его Арендодателю по Акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа. Если по прекращении Договора Арендатор оставит что-либо в Помещении, Арендодатель вправе рассматривать это как специально оставленное и распоряжаться им по своему усмотрению. Право собственности на все улучшения, внесенные Арендатором в помещении, после прекращения настоящего Договора безусловно и бесплатно переходит к Арендодателю. Если Арендатор будет продолжать занимать полностью или частично Помещение по окончании Срока аренды (а также после досрочного расторжения Договора), он обязан платить за этот период Арендодателю Арендную плату в размере 150 % от Арендной платы, которая вносилась по настоящему Договору, и оплачивать все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в результате такого продления срока эксплуатации. Данное положение применяется также к случаям, предусмотренным в п. 7.1., 7.2. настоящего Договора.

7. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕНДЫ

- 7.1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор с уведомлением Арендатора за 60 (Шестьдесят) дней до даты предполагаемого расторжения в следующих случаях:
- 1) использования Арендатором Помещения с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями;
 - 2) существенного ухудшения состояния Помещения;
 - 3) непроизводства Арендатором текущего ремонта Помещения, являющегося обязанностью Арендатора.
- 7.2. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор с уведомлением Арендодателя за 60 (Шестьдесят) дней до даты предполагаемого расторжения в случае необоснованного создания Арендодателем препятствий пользованию Помещением.
- 7.3. Арендодатель, в случае неоднократного невнесения Арендатором арендной платы в установленный Договором аренды срок (просрочка оплаты более 1 недели два раза подряд), или в случае неоплаты Обеспечительного платежа (Обеспечительных платежей) в установленный договором срок, вправе, руководствуясь п. 3 ст. 450 ГК РФ, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора аренды, уведомив об этом Арендатора за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты отказа от настоящего Договора.
- 7.4. При досрочном расторжении Договора аренды и отсутствии задолженности Арендатора перед Арендодателем, Арендодатель обязуется возратить Обеспечительные платежи.
- 7.5. При досрочном расторжении Договора аренды по инициативе Арендатора без вышеуказанных причин, Арендодатель вправе удержать рублевую сумму Арендной платы, уплаченную в качестве предоплаты за последний месяц Срока аренды в качестве неустойки.

8. ФОРС-МАЖОР

- 8.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как: наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, война или военные действия, а также решения органов государственной власти и управления, принятые после заключения настоящего Договора и препятствующие его исполнению. Факт наступления и продолжительность действия форс-мажорных обстоятельств подтверждается справкой Торгово-промышленной палаты Российской Федерации.
- 8.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства, обязана не позднее

трех дней с момента их наступления и прекращения, в письменной форме уведомить другую Сторону. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на любое из вышеуказанных обстоятельств как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

- 8.3. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств одной из Сторон будет существовать свыше 30 (тридцати) дней, любая Сторона будет иметь право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в письменной форме, известив об этом другую Сторону. Договор в этом случае будет считаться расторгнутым с даты подписания Соглашения о расторжении Договора и Акта сдачи-приема Помещения от Арендатора к Арендодателю. В таком случае взаиморасчеты Сторон будут урегулированы в Соглашении о расторжении.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 9.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, должны в первую очередь разрешаться путем дружественных переговоров между Сторонами.
- 9.2. Если Сторонам не удастся урегулировать такой спор путем дружественных переговоров, то спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. Настоящий Договор и Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами, относительно указанного в Договоре Помещения, и никакие устные договоренности и письменные сообщения не могут изменять положений настоящего Договора. Все последующие изменения и поправки будут иметь силу только в том случае, если они будут оформлены в письменном виде и должным образом подписаны Сторонами.
- 10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.3. Деловые отношения, создаваемые настоящим Договором между Сторонами, являются отношениями только Арендодателя с Арендатором. Ничто в настоящем Договоре не делает одну из Сторон агентом, законным представителем, партнером, дочерним предприятием, совместным предприятием или работником другой Стороны. Ни одна из Сторон не имеет права и полномочий каким-либо образом связывать и обязывать другую Сторону и делать попытки к этому, а также заявлять, что она имеет на это право.
- 10.4. Ссылки на Арендатора и Арендодателя подразумевают ссылки на законных представителей этих Сторон.
- 10.5. Каждая из Сторон обязана подписать и вручить другой Стороне все документы, которые могут разумно потребоваться для выполнения всех условий и положений настоящего Договора.
- 10.6. Нумерация и названия различных Статей настоящего Договора даны лишь для удобства пользования и не влияют на толкование самого Договора.
- 10.7. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора, или применение его к какому-либо лицу или обстоятельству будет в какой-либо степени недействительным, это не влияет на остальные условия и положения настоящего Договора и применение их к лицам и обстоятельствам, кроме тех, в отношении которых они являются недействительными, и каждое условие и положение настоящего Договора является действительным в полном объеме, разрешенном Законодательством.
- 10.8. Все уведомления, которые требуются по настоящему Договору, вручаются лично под расписку о получении, направляются предварительно оплаченным заказным письмом (авиаписьмом) с уведомлением о вручении, или по факсу с подтверждением в получении. Все уведомления вступают в силу следующим образом: (1) при направлении заказным письмом (авиаписьмом) и личном вручении - на момент получения; и (2) при направлении по факсу - после передачи и подтверждения в получении.
- 10.9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Арендодатель обязуется предоставить все необходимые документы для регистрации договора, обеспечить явку своего уполномоченного представителя для регистрации договора.
- 10.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах на русском, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним территории города Москвы.
- 10.11. В случае изменения реквизитов, организационно-правовой формы Арендатора, смены лица, полномочного подписывать документы от имени Арендатора, последний обязан в трехдневный срок письменно уведомить Арендодателя о таком изменении. В случае если не выполнение указанных требований причинило Арендодателю убытки Арендатор возмещает все понесенные

Арендодателем убытки.

10.12. Обе Стороны ручаются, что они являются должным образом созданными юридическими лицами, что они совершили все действия в своих организациях, которые необходимы для заключения настоящего Договора и выполнения своих обязательств по нему, что они получили все необходимые разрешения государственных органов на заключение настоящего Договора и выполнение его, а также подписание ими настоящего Договора и на его основании не будут нарушать законодательство РФ.

В СВИДЕТЕЛЬСТВО ЧЕГО Стороны настоящего Договора поручили должным образом подписать настоящий Договор в дату, указанную в начале текста.

11. ПРИЛОЖЕНИЕ к НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ:

1. Акт приема-передачи
2. План четвертого этажа помещения VI
3. План пятого этажа помещения VII
4. План шестого этажа помещения VIII

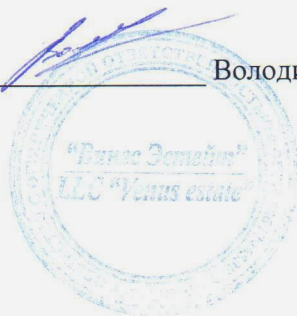
12. АДРЕСА и РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ООО «Винес Эстейт»	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Институт экономики и культуры
Юр. адрес: 105318, г. Москва, ул.Ибрагимова, д.31, корп.1 ИНН: 7704598767 КПП: 771901001 Р/счет: 40702810970160971801 в ОАО "Промсвязьбанк" г. Москва Кор/счет: 30101810600000000119 БИК: 044583119 ОКПО 95520937 ОКАТО 45263588000 ОГРН 1067746588690 от 11.05.06 г.	127556, г. Москва, ул. Римского-Корсакова, д. 16 ИНН 77115159183 КПП: 771501001 Р/счет: 40703810938360029035 в «Сбербанк России ОАО» г. Москва Лефортовское ОСБ №6901 г. Москва Кор/счет: 30101810400000000225 БИК 044525225 ОКПО 45145552 ОКАТО 45280574000 ОГРН 1037739351319 от 03.07.97 г.

Генеральный директор

Ректор

М.П.



Володин А.К.



Ларионов С.А.

Арендодатель

Общество с ограниченной ответственностью
«Винес Эстейт»

Арендатор

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
Институт экономики и культуры

АКТ

приема-передачи

по договору аренды нежилых помещений
№ 17-08/09 от 17 августа 2009г.

г. Москва

«01» сентября 2009 г.

Мы, нижеподписавшиеся представитель Арендодателя - Генеральный директор ООО «Винес Эстейт» Володин А.К. и представитель Арендатора - Ректор НОУ ВПО Институт экономики и культуры Ларионов С.А., составили настоящий акт о том, что в соответствии с Договором аренды нежилых помещений №17-08/09 от 17 августа 2009 г. Арендатор принял, а Арендодатель сдал Помещение: этаж 4 помещение VI, комнаты 1-21, 23-25, А, Б; этаж 5 помещение VII, комнаты 1-21, 23-25, А, Б; этаж 6 помещение VIII, комнаты 1-20, 22-24, А, Б, в Здании по адресу: ул. Ибрагимова, д.31, корп. 1 в соответствии с планами Помещения (Приложение № 2, 3, 4), в порядке, сроке и на условиях, предусмотренных Договором.

Помещение соответствует назначению и претензий по его состоянию нет. Системы водоснабжения, отопления, канализации и электропитания находятся в рабочем состоянии.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Винес Эстейт»

Генеральный директор

М.П.



Володин А.К.

АРЕНДАТОР:

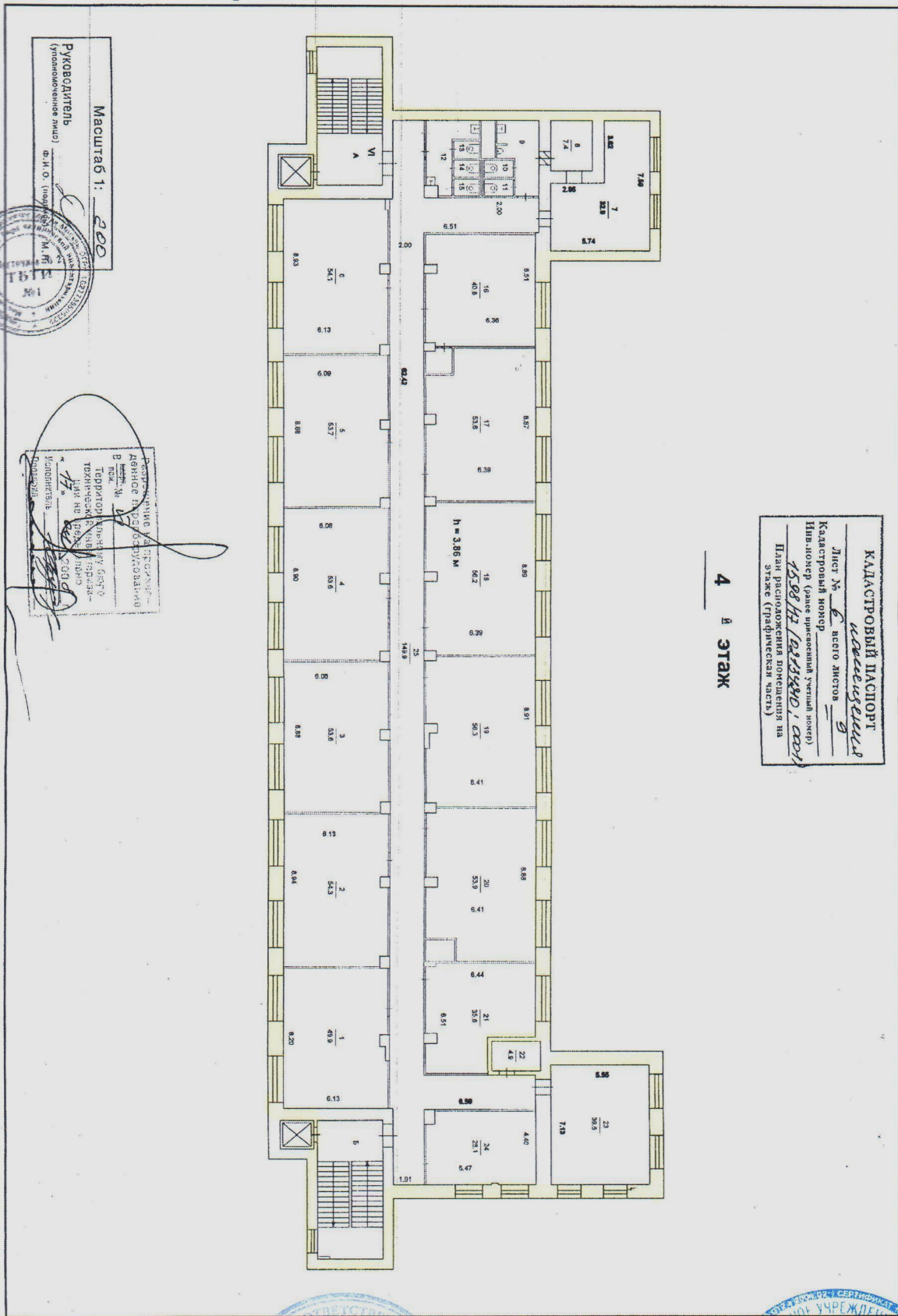
НОУ ВПО Институт экономики и культуры

Ректор

Ларионов С.А.



План четвертого этажа помещения VI Здания, расположенного по адресу: г. Москва,
 ул. Ибрагимова, д. 31, корп. 1



Масштаб 1: 200
 Руководитель
 (подпись, печать, дата)



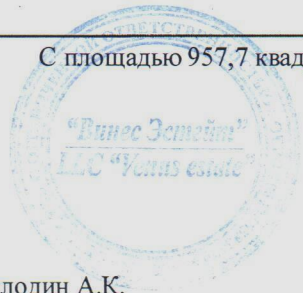
В реж. № 1
 Территориально-техническая экспертиза
 для нежилых помещений
 Уполномоченный
 (подпись, печать, дата)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 Лист № 6 всего листов 9
 Кадастровый номер 50/08/008/2010/001/001
 Инв.номер (заказ проектной, учетной копии) 1508/НД/18/23/490/1/001
 План расположения помещения на этаже (графическая часть)

4 й этаж

С площадью 957,7 квадратных метров согласны.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
 ООО «Винес Эстейт»
 Генеральный директор



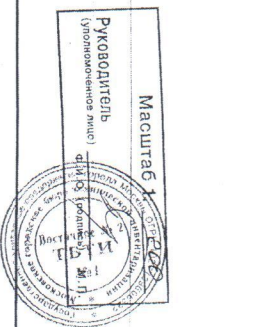
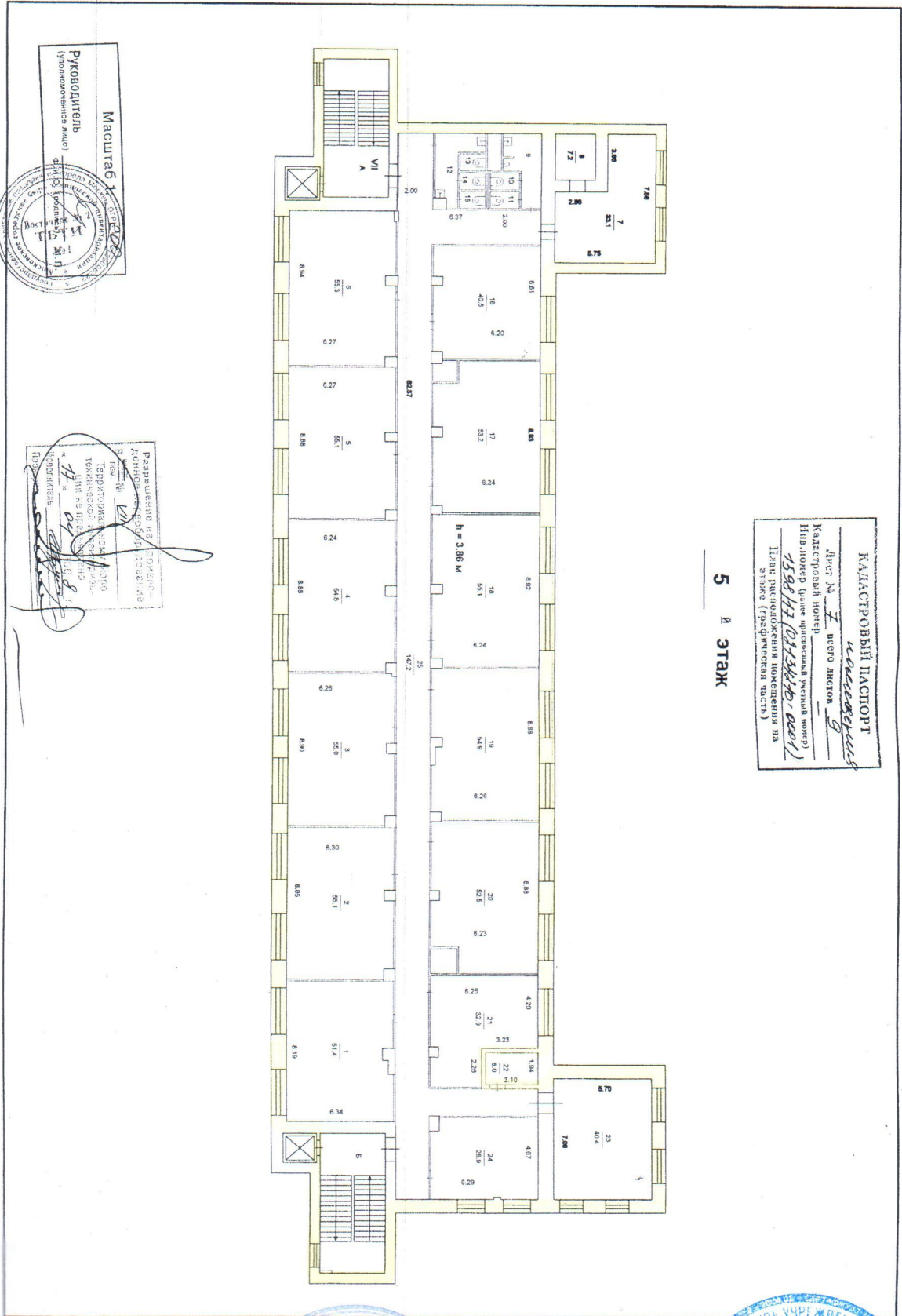
АРЕНДАТОР:
 НОУ ВПО Институт экономики и культуры
 Ректор



Володин А.К.

Ларионов

План пятого этажа помещения VII Здания, расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Ибрагимова, д. 31, корп. 1



Разрешение на размещение
технических средств связи
на территории
коммунального назначения

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Лист № 5
Кадастровый номер
Идентификационный номер
Целевое назначение помещений на
этаже (графическая часть)

5
й этаж

С площадью 956,4 квадратных метров согласны.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «Винес Эстейт»

Генеральный директор

Володин А.К.

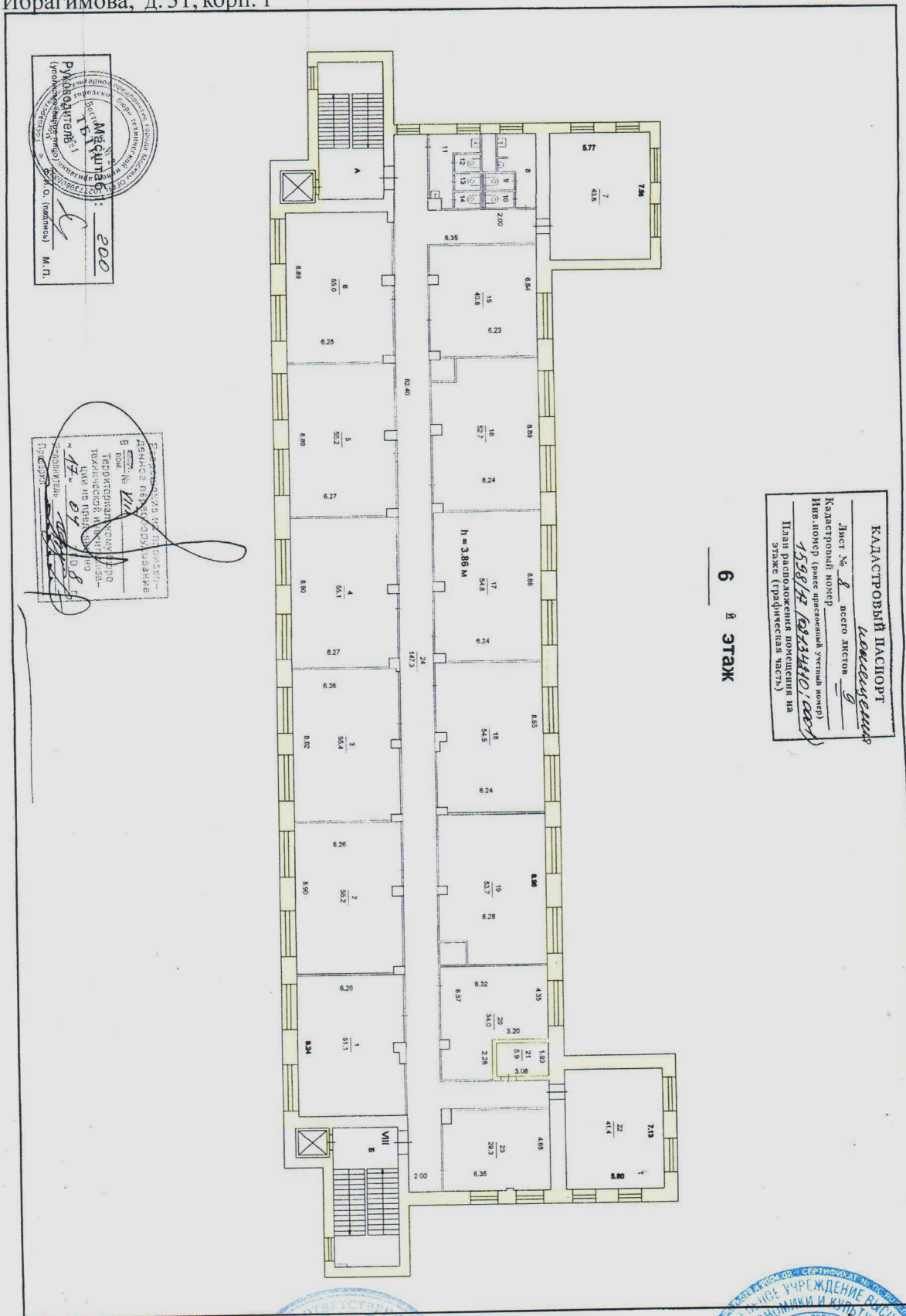
АРЕНДАТОР:
НОУ ВПО Институт экономики и культуры

Ректор

Ларионов С.А.



План шестого этажа помещения VIII Здания, расположенного по адресу: г. Москва,
 ул. Ибрагимова, д. 31, корп. 1



Рисунки
 М.П. [Signature]
 М.П. [Signature]

ИЗДАНИЕ ПЕРВОЕ
 В том числе
 Технической документации
 Цена не превышает
 17 руб. 00 коп.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 Лист № 8 всего листов 9
 Кадастровый номер
 Инв.номер (далее именованый учетной номер)
 15/08/09/0034410/0001
 План расположения помещения на
 этаже (графическая часть)

6 этаж

С площадью 963,3 квадратных метров согласны.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «Винес Эстейт»
 Генеральный директор

[Signature] Володин А.К.

АРЕНДАТОР:
НОУ ВПО Институт экономики и культуры
 Ректор

[Signature] Ларионов С.А.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ № 17-08/09 АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

«02» декабря 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Винес Эстейт», юридическое лицо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Володина Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования **Институт экономики и культуры**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Ректора Ларионова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. В связи с изменениями, внесенными в учредительные документы Арендатора п. 12 договора аренды нежилых помещений № 17-08/09 от 17 августа 2009 г. изложить в следующей редакции:

Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Институт экономики и культуры.

Место нахождения: 109439, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 138, корп. 3
ИНН 77115159183, КПП: 772101001
Р/счет: 40703810938360029035 в «Сбербанк России ОАО» г. Москва Лефортовское ОСБ №6901 г. Москва
Кор/счет: 30101810400000000225
БИК 044525225, ОКПО 45145552, ОКАТО 45280574000, ОГРН 1037739351319 от 03.07.97 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ООО «Винес Эстейт»	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Институт экономики и культуры
Юр. адрес: 105318, г. Москва, ул.Ибрагимова, д.31, корп.1 ИНН: 7704598767 КПП: 771901001 Р/счет: 40702810970160971801 в ОАО "Промсвязьбанк" г. Москва Кор/счет: 30101810600000000119 БИК: 044583119 ОКПО 95520937 ОКАТО 45263588000 ОГРН 1067746588690 от 11.05.06 г.	109439, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 138, корп. 3 ИНН 77115159183 КПП: 772101001 Р/счет: 40703810938360029035 в «Сбербанк России ОАО» г. Москва Лефортовское ОСБ №6901 г. Москва Кор/счет: 30101810400000000225 БИК 044525225 ОКПО 45145552 ОКАТО 45280574000 ОГРН 1037739351319 от 03.07.97 г.

Генеральный директор

Ректор


Володин А.К.
М.П.


Ларионов С.А.
М.П.



Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью

В тридцать листа (ов)

Генеральный директор ООО «Винес Эстейт» Ректор НОУ ВПО Институт экономики и культуры

Володин А.К.

Ларионов С.А.

