

ДОГОВОР №24_1ар/26 АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

«01» апреля 2026 г.

Акционерное общество «НОВЫЕ ОКНА – ИНВЕСТ» в лице действующей на основании договора о передаче полномочий ЕИО от "26" января 2022 года и Устава, управляющей организации — ООО «Новый стиль» в лице генерального директора Чередника Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Центр Профессионального Образования «Победа», в лице генерального директора Каптелина Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем совместно Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату часть помещений, а именно кабинет №38, находящийся в Помещении II, с кадастровым номером **77:06:0001002:9884** в здании, расположенном по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, д.105, корп.2 (далее по тексту Договора именуемые – Помещения), общей площадью **16,4** кв.м., в порядке, на срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Границы и расположение арендуемого Помещения определяются Сторонами на Схеме (Приложение №1), являющейся приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора. Арендатор, в свою очередь, обязуется своевременно оплачивать арендную плату Арендодателю.
- 1.2. Помещения предоставляются Арендатору для коммерческой деятельности, не противоречащей действующему законодательству и установленному назначению, а также виду разрешенного использования помещения и земельного участка, на котором они расположены. Помещения нельзя использовать для каких-либо незаконных целей или в нарушение каких-либо актов и постановлений любого органа исполнительной власти. Использование помещений должно осуществляться в четком соответствии с видом разрешенного использования и назначением помещений и земельного участка, на котором они расположены. Арендатор не вправе создавать препятствий Арендодателю и/или иным арендаторам в пользовании и доступе в иные помещения и/или части помещения, не арендуемые Арендатором.
- 1.3. Передаваемые по настоящему Договору Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности.
- 1.4. Прием-передача Помещений осуществляется по Акту приема-передачи.
- 1.5. После истечения Срока действия настоящего Договора, а также при прекращении действия настоящего Договора по другим основаниям, Стороны подписывают акт о передаче Помещений от Арендатора к Арендодателю, отсутствие которого означает что Арендатор не вернул Помещения Арендодателю, и продолжает их использовать. В случае направления Арендодателем в адрес Арендатора соответствующего Акта приема-передачи, если в течение 3 (трех) дней от Арендатора не поступили обоснованные письменные возражения относительно подписания данного Акта, такой Акт считается подписанным со стороны Арендатора без каких бы то ни было замечаний, а помещения считаются переданными надлежащим образом.
- 1.6. Передача Помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них.
- 1.7. Любые улучшения Помещений, как отдельные, так и неотделимые, допускаются только с письменного согласия Арендодателя.
- 1.8. В момент подписания настоящего договора, все предыдущие договоры аренды (при наличии) на те же самые объекты (предметы) аренды, заключенные ранее между Сторонами, утрачивают силу (прекращаются), при этом в случае наличия задолженности у Арендатора по этим договорам, данная задолженность должна быть погашена Арендатором.
- 1.9. Стороны договорились обмениваться всеми юридически значимыми документами, в том числе актами, письмами, претензиями, уведомлениями, требованиями, дополнительными соглашениями и иными документами, связанными с заключением и исполнением настоящего Договора, в электронном виде с использованием системы электронного документооборота (далее – ЭДО) и усиленных квалифицированных электронных подписей (далее – УКЭП) Сторон. Стороны не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора должны обеспечить техническую возможность обмена электронными документами с помощью ЭДО (установить связь между операторами ЭДО), при этом если одна Сторона направила другой стороне через оператора ЭДО приглашение (заявку) об установлении связи по системе ЭДО, получившая Сторона обязана принять (подтвердить) такое приглашение не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента получения такого приглашения (заявки) по системе ЭДО.

Арендодатель _____

Арендатор _____



- 1.10. В случае если одна Сторона (отправитель) направила второй Стороне (получателю) любой документ через систему ЭДО, такой документ считается полученным второй Стороной на следующий рабочий день после дня отправки документа первой Стороной (отправителем). В случае если отправленный через систему ЭДО документ предполагает проставление ответной подписи (с помощью УКЭП), то получившая такой документ Сторона должна проставить ответную подпись (УКЭП) на таком документе в течение 3 (трех) рабочих дней, либо в этот же срок направить по системе ЭДО письменные возражения против подписания полученного по ЭДО документа и отклонить подписание со своей стороны. В случае если в течение 3 (трех) рабочих дней получившая документ через систему ЭДО Сторона не отклонила подписание полученного документа и не направила по ЭДО письменные возражения против подписания полученного по ЭДО документа, в том числе если подписание было отклонено и/или возражения были направлены после истечения указанного выше срока, то полученный документ считается подписанным получившей стороной в том виде, в котором он был направлен по ЭДО, без каких бы то ни было возражений и/или замечаний со стороны получившей документ Стороны.
- 1.11. В случае одностороннего разрыва связи по системе ЭДО со стороны Арендатора, следствием чего явилась техническая невозможность направления Сторонами друг-другу документов по системе ЭДО, Арендодатель вправе применить к Арендатору меры, предусмотренные последними четырьмя абзацами пункта 3.7, пунктом 4.8, последними пятью абзацами пункта 5.24 Договора. Арендодатель вправе применять указанные меры вплоть до дня восстановления технической возможности обмена документами между Сторонами через систему ЭДО. При этом применение Арендодателем в соответствии с настоящим пунктом Договора ограничительных мер, предусмотренных перечисленными выше пунктами Договора, не освобождает Арендатора от обязанности по уплате арендной платы в том числе за период действия ограничительных мер, в том числе, в случае невозможности в данный период пользования арендованными помещениями.

2. СРОК АРЕНДЫ

- 2.1. Настоящий договор заключен на срок до «28» февраля 2027 г. включительно.
Не позднее, чем за 1 (Один) месяц до даты окончания срока аренды по Договору, а также в случае его досрочного расторжения в соответствии с п.6.2. Договора, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении Помещений.
- 2.2. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор аренды на новый срок по истечении срока действия настоящего Договора, не менее чем за 1 (Один) месяц до окончания срока действия настоящего Договора.
- 2.3. Арендатор получает право доступа в Помещения при наличии следующих условий:
- осуществление первого арендного платежа и внесение гарантийного взноса,
 - подписание Акта приема-передачи Помещений.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- 3.1. Арендная плата по настоящему Договору устанавливается в размере 48 500 (сорок восемь тысяч пятьсот) рублей в месяц, НДС в указанную сумму не включен, а начисляется и выставляется к оплате дополнительно к указанной сумме арендной платы, по ставке, установленной налоговым законодательством РФ на день выставления счета.
При этом стоимость и порядок оплаты первого месяца аренды устанавливается в п.3.6. договора.
В случае если Арендатор продолжит использование арендованного имущества (не подпишет акт в соответствии с п.1.5. договора) после даты окончания срока договора, указанной в п.2.1., и при этом не направит в установленный срок Арендодателю письменное уведомление, предусмотренное п.2.2. Договора, арендная плата после этой даты устанавливается в размере арендной платы, установленной в первом абзаце настоящего пункта Договора, умноженной на 1,7 (одну целую семь десятых), в месяц, кроме того НДС, начисляемый дополнительно.
- 3.2. В течение всего срока аренды, все выплаты арендной платы производятся Арендатором ежемесячно авансом в течение первых 5 (пяти) дней текущего (оплачиваемого) месяца, независимо от факта получения или не получения счета от Арендодателя.
- 3.3. О произведенных платежах Арендатор обязан уведомить Арендодателя путем отправки копии платежного поручения по электронной почте в день осуществления платежа.
- 3.4. Акт приема-передачи должен быть подписан Сторонами не позднее даты подписания настоящего Договора.
- 3.6. Первый месяц аренды Арендатор оплачивает в размере 48 500 (сорок восемь тысяч пятьсот) рублей (НДС

Арендодатель _____

Арендатор _____



начисляется отдельно), не позднее 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего Договора. Кроме того, одновременно с оплатой первого месяца аренды Арендатор уплачивает Арендодателю гарантийный взнос (обеспечительный платеж) в размере 50 925 (пятьдесят тысяч девятьсот двадцать пять) рублей. Гарантийный взнос возвращается при прекращении договора аренды, за вычетом сумм, зачтенных в соответствии с п.3.7.

3.7. Сумму, уплаченную в качестве гарантийного взноса (обеспечительного платежа), Арендодатель вправе засчитывать по своему усмотрению в течение всего срока действия договора и после его прекращения, уведомив Арендатора по факту такого зачета о его осуществлении, в погашение своих требований к Арендатору в следующей очередности:

- в первую очередь погашается задолженность Арендатора по штрафным санкциям, предусмотренным настоящим Договором, включая, но не ограничиваясь, пени;
- во вторую очередь производится погашение задолженности Арендатора по Арендной плате и коммунальным платежам в порядке календарной очередности;
- в третью очередь погашаются иные выплаты Арендатора, вытекающие из условий настоящего Договора.

В случае использования Арендодателем в результате зачета суммы гарантийного взноса полностью либо частично, Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его уведомления об осуществлении зачета должен восполнить сумму взноса до размера Арендной платы за месяц, определенного в пункте 3.1. настоящего Договора. В противном случае Арендодатель вправе на свой выбор:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения (расторгнуть) настоящего договора,
- прекратить подачу электроэнергии и иных коммунальных услуг,
- ограничить доступ в Помещения,
- применить иные меры до момента восполнения суммы гарантийного взноса.

3.8. Ввиду отсутствия у Арендодателя онлайн-кассы, все платежи, предусмотренные настоящим договором, должны перечисляться с расчетного счета Арендатора, открытого ему в банке в качестве юридического лица (или индивидуального предпринимателя). В случае перечисления денежных средств любым другим способом, включая переводы через платежные системы, переводы через кассы банков, платежи с использованием расчетных карт и т.п., Арендодатель вправе не принять данные перечисления в оплату обязательств по настоящему договору независимо от оснований перечисления, указанных в платежном документе, а кроме того в любом случае, при возникновении любых убытков и потерь вследствие невыполнения Арендатором требований настоящего пункта, Арендатор обязан в течение 3-х дней с момента получения соответствующей претензии Арендодателя возместить последнему все такие убытки и потери, включая штрафы налоговых органов, банковские комиссии за возврат средств и т.д.

3.9. Арендатор обязуется оплачивать арендную плату от своего имени и со своего расчетного счета. Оплата арендной платы за Арендатора третьими лицами возможна только в случае письменного согласования таких платежей с Арендодателем, и при наличии соответствующих писем (на бумажном носителе) от Арендатора и от фактического плательщика (третьего лица), с указанием реквизитов договора, сумм и периодов, которые будут оплачиваться третьим лицом.

При отсутствии указанного выше письменного согласования с Арендодателем, последний вправе не зачитывать платежи, поступившие от третьих лиц, независимо от содержания полей платежного поручения, включая «назначение платежа». В этом случае, если Арендодатель письменно не сообщит Арендатору о принятии таких платежей в счет оплаты арендной платы, арендная плата будет считаться не оплаченной вплоть до исполнения обязательства об оплате самим Арендатором от своего имени и со своего расчетного счета.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА 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 Помещения, которые на дату заключения Договора могут использоваться в коммерческих целях и находятся в исправном, безопасном и пригодном к эксплуатации состоянии. Подписание Арендатором Акта приема-передачи означает согласие Арендатора что помещение на момент передачи соответствует настоящему пункту.

4.3. Арендодатель предоставляет Арендатору, при условии выполнения Арендатором своих обязательств по Договору, право единоличного непрерываемого пользования указанными Помещениями в течение всего Срока аренды.

4.4. Арендодатель обязан предоставить Арендатору Помещения, готовые для использования их в целях,

Арендодатель _____

Арендатор _____



указанных в п.1.2 настоящего Договора. Помещения считаются соответствующими настоящему пункту, если Арендатором был подписан Акт приема-передачи Помещений.

- 4.5. Арендодатель и уполномоченные им лица имеют право, уведомив Арендатора за 1 (Один) календарный день, входить в Помещения в рабочее время с целью контроля состояния Помещений или производства необходимых ремонтных работ, присоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри помещений или составляют их часть, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания всех соседних помещений и мест общего пользования, а также для выполнения обязательств по Договору и иных юридических и/или предусмотренных законодательством обязательств Арендодателя, в том числе в качестве собственника помещений.
- 4.6. В случае крайней необходимости, то есть для устранения или предупреждения аварийных и других чрезвычайных ситуаций Арендодатель и уполномоченные им лица вправе без уведомления входить в Помещения в любое время.
- 4.7. Арендодатель имеет право производить ремонт и вносить требуемые изменения в местах общего пользования, а также изменять и обновлять оборудование, если потребуется, а также вносить капитальные улучшения. При выполнении этих работ Арендодатель будет обеспечивать разумный доступ Арендатора в Помещения. При этом Арендодатель вправе ограничивать/отключать подачу коммунальных услуг в помещения Арендатора (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и т.п.), если это необходимо для проведения соответствующих работ в отношении оборудования и инженерных сетей и коммуникаций (ремонт, замена, профилактика, проверка работоспособности, и иные работы).
- 4.8. В случае нарушения Арендатором условий настоящего договора, включая задержки в перечислении арендной платы, но не ограничиваясь этим, Арендодатель вправе ограничивать доступ в Помещения, а также ограничивать/прекращать подачу электроэнергии и иных коммунальных услуг, вплоть до устранения Арендатором допущенных нарушений настоящего договора.
- 4.9. В течение последнего месяца Срока аренды, Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора за 1 (Один) день, показывать Помещение потенциальным арендаторам. Визиты Арендодателя в Помещение не должны существенным образом нарушать деятельность Арендатора и возможность пользоваться Помещениями.
- 4.10. Арендодатель вправе переуступать свои права и обязанности по настоящему Договору без согласия Арендатора, однако, он обязан уведомить Арендатора в течение 30 (тридцати) дней после переуступки. При переуступке прав и обязанностей Арендодателя Арендатор сохраняет все права и обязанности, указанные в настоящем Договоре.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДАТОРА

- 5.1. В течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора аренды Арендатор обязан представить для ознакомления Арендодателю информацию о планируемых изменениях и переоборудованиях Помещений если таковые планируются.
- 5.2. Арендатор обязан своевременно ежемесячно оплачивать Арендодателю арендную плату. Арендатор обязан организовывать надлежащее содержание Помещений и оплачивать расходы по его содержанию. Требования Санитарно-эпидемиологической службы обязательны для исполнения Арендатором. При наличии соответствующей обязанности, Арендатор обязан самостоятельно сдавать отчеты в Федеральную службу по надзору в сфере природопользования с оформлением лимита размещения отходов производства и потребления, выполнять иные установленные требования законодательства в сфере экологии и защиты окружающей среды. Арендодатель не несет ответственности за нарушения в указанной области, допущенные Арендатором при использовании Помещений и исполнении настоящего договора.
- 5.3. Арендатор должен в период действия настоящего Договора содержать Помещение, а также расположенные внутри Помещения оборудование, системы и составные части в надлежащем состоянии и производить за свой счет их текущий ремонт по мере необходимости для поддержания их в нормальном состоянии, при этом естественный износ допускается. Под термином "Текущий ремонт" понимаются ремонтно-отделочные работы в Помещении, не затрагивающие несущих конструкций здания и не связанные с перекладкой инженерных коммуникаций, а также иные работы, относимые к текущему ремонту действующим законодательством и иными нормативными актами министерств и ведомств (таких как Минстрой и т.п.).
- 5.4. Арендатор имеет право вносить изменения, дополнения и улучшения внутри и снаружи Помещений, не затрагивающие какую-либо внешнюю часть и конструкцию Здания, при условии, что:
 - (а) Арендатор получит все разрешения частных лиц и всех государственных органов, которые будут

Арендодатель _____

Арендатор _____



необходимы для выполнения этих работ;

(б) Арендатор будет производить работы с письменного разрешения Арендодателя и за свой счет;

(в) Арендатор регистрирует за свой счет и своими силами произведенные изменения, дополнения и улучшения и получит соответствующие документы на основании доверенности, выданной Арендодателем.

5.5. Системы видеонаблюдения, охраны, доступа, безопасности, арендуемого Помещения, а также кондиционеры, выходящие на фасад здания, Арендатор имеет право устанавливать только с письменного разрешения Арендодателя.

5.6. В случае если Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя перепланировки, переоборудования, а также иные улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, в том числе электрические, телефонные, компьютерные сети, по истечении срока действия настоящего Договора или при его досрочном прекращении Арендатор не имеет права на возмещение стоимости этих перепланировок, переоборудования, а также иных улучшений арендованного имущества. Вышеуказанные неотделимые улучшения по истечении срока действия настоящего Договора или при его досрочном прекращении будут являться собственностью Арендодателя.

5.7. Арендатор имеет право при условии соблюдения требований, установленных п. 5.4. настоящего Договора, подсоединять и использовать с предварительного письменного согласия Арендодателя все коммуникации и оборудование, обслуживающие Помещения (такие как - монтаж компьютерных сетей, внутренней телефонной разводки, а также переоборудование сетей электрификации и освещения и так далее). В случае необходимости получения согласия (разрешения) у каких-либо государственных органов Арендатор получает их самостоятельно.

5.8. В случае необходимости установки телефонных линий, доступа (подключения) в Интернет Арендатор обязан самостоятельно заключить договор с соответствующей организацией.

5.9. Арендатор обязан обеспечивать, соблюдать и поддерживать в Помещениях 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 занимаемого Арендатором Помещений, обязательны для исполнения Арендатором.

5.10. Арендатор несет полную ответственность (и обеспечивает соблюдение) в арендуемом помещении за:

- противопожарную безопасность;
- охрану труда и безопасную эксплуатацию электроустановок;
- соблюдение санитарных, санитарно-гигиенических, экологических требований;
- сбор, накопление и вывоз образующегося мусора и отходов (обращение с отходами);
- исправность инженерно-технического оборудования;
- любые несчастные случаи, произошедшие в результате деятельности Арендатора, либо на территории арендуемых им помещений;
- соблюдение пропускного режима, если он установлен в здании с арендуемыми Помещениями, либо на территории, на которой расположено здание с арендуемыми Помещениями.

А также во всех иных случаях, предусмотренных Действующим законодательством в отношении эксплуатации нежилых помещений.

В любом случае, Арендатор несет полную ответственность за соблюдение требований и норм, по всем перечисленным в настоящем пункте Договора направлениям. В частности, Арендатор должен самостоятельно в установленные законом сроки заключить договор с региональным оператором по обращению с отходами (вывоз твердых бытовых отходов) и уведомить Арендодателя о заключении такого договора с предоставлением его реквизитов, а в случае не заключения такого договора, Арендатор обязан возместить Арендодателю все расходы и потери (включая штрафные санкции), которые может понести Арендодатель в результате того что Арендатор не заключил указанный выше договор. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение пожарной безопасности в арендуемых помещениях. Арендатор обязан обеспечить соблюдение всех нормативно-правовых актов в области обеспечения пожарной безопасности в арендуемых помещениях, в том числе Постановления Правительства РФ №290 «О федеральном государственном пожарном надзоре», Постановление Правительства РФ №1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации" (с Правилами противопожарного режима в РФ), а также всех прочих законов, постановлений, иных подзаконных нормативно-правовых актов в области пожарной безопасности, как федерального, так и регионального, а так же местного уровня

5.11. В случае нанесения повреждения зданию при выносе или вносе предметов (или любыми иными

Арендодатель _____

Арендатор _____



действиями) Арендатором или его посетителями, Арендатор обязан возместить нанесенный зданию ущерб.

5.12. Арендатор не должен вносить в Помещения никакие предметы и вещества, которые могут быть опасны, агрессивны, взрывоопасны, пожароопасны, радиоактивны, вредны для здоровья.

5.13. Арендатор не должен размещать и разрешать размещать без письменного согласия Арендодателя какие-либо товары и предметы за пределами Помещения (рекламные вывески и т.д.).

Размещение рекламы и рекламных конструкций допускается только с письменного согласия Арендодателя и при условии предоставления полной информации о планируемых к размещению конструкциях, содержащей в себе в том числе данные о соответствии данных конструкций, их содержания, мест и способов размещения действующему законодательству (включая законодательство о рекламе, жилищное законодательство, градостроительные нормы и правила и т.д.). Арендодатель вправе в любое время отозвать свое согласие на размещение рекламных конструкций, известив Арендатора соответствующим письмом, а Арендатор в этом случае обязан демонтировать все свои рекламные конструкции в течение 5 (пяти) дней с даты получения такого письма от Арендодателя. В случае нарушения указанного срока на демонтаж конструкций, Арендодатель вправе самостоятельно демонтировать данные конструкции с отнесением расходов по демонтажу на счет Арендатора (в том числе путем использования обеспечительного платежа для компенсации данных расходов).

В любом случае Арендатор несет полную ответственность за соответствие рекламных конструкций (вывесок, табличек и т.п.) действующему законодательству и несет все риски возможного привлечения к ответственности за возможные несоответствия. В случае, если Арендодателя привлекут к ответственности за нарушения закона, допущенные Арендатором при размещении рекламных конструкций, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя возместить ему все возникшие потери (включая назначенные штрафы, расходы по устранению нарушений и т.п.).

Размещение рекламных конструкций Арендатором не должно ущемлять права иных арендаторов на размещение своих рекламных конструкций, и в случае возникновения споров по данному вопросу, они должны разрешаться в кратчайшие сроки путем прямых переговоров Арендатора с другими арендаторами. О результатах достигнутых договоренностей с другими арендаторами относительно размещения рекламных конструкций и вывесок, Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя. В случае недостижения компромисса (договоренности) Арендатора с иными арендаторами по данному вопросу, Арендодатель вправе отозвать свое согласие на размещение рекламы и рекламных конструкций, с последствиями, предусмотренными настоящим пунктом Договора.

5.14. Арендатор не должен допускать в Помещениях аукционную торговлю, политические собрания, а также азартные игры.

5.15. Арендатор обязан выполнить все обязанности, которые будут возлагаться на него законодательством РФ, а также требованиями Арендодателя, касающимися Помещений и соответствия деятельности, которую он осуществляет в Помещениях, назначению Помещений. Все необходимые разрешения и согласования, касающиеся деятельности, осуществляемой Арендатором в Помещениях, Арендатор получает самостоятельно.

5.16. Арендатор обязан незамедлительно информировать Арендодателя при получении каких-либо запросов, уведомлений, приказов, требований, указаний и пр. от любых организаций и должностных лиц, а также обо всем случившемся, что может каким бы то ни было образом затрагивать интересы Арендодателя, или как-то связано с арендуемыми Помещениями. Арендатор несет ответственность за нарушения, допущенные по его вине, и уплачивает все штрафы, выставленные государственными органами Арендатору или Арендодателю, связанные с такими нарушениями.

5.17. В случае неуплаты и/или просрочки уплаты любого платежа, вытекающего из условий настоящего Договора, включая (но не ограничиваясь) арендную плату, компенсацию коммунальных расходов и так далее, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени в размере 0,2 % от суммы, подлежащей уплате за каждый день просрочки, начиная с даты, когда соответствующая сумма должна была быть уплачена и до дня получения полной оплаты. В случае получения Арендатором письменного требования от Арендодателя об уплате пени или штрафа, Арендатор обязан оплатить сумму, указанную в таком требовании в течение 5-ти рабочих дней. Обязательства по уплате пеней и штрафов возникают только на основании письменного требования Арендодателя. Предусмотренная в настоящем пункте неустойка (пени) не лишает Арендодателя права на начисление вместо договорной неустойки (пеней) процентов, предусмотренных ст.395 ГК РФ. За Арендодателем сохраняется право требовать уплаты пеней (по договору) или процентов по ст.395 ГК РФ, в том числе, после прекращения настоящего Договора по

Арендодатель _____

Арендатор _____



любым основаниям, а за Арендатором в этом случае сохраняется обязанность по уплате таких пеней или процентов.

- 5.18. Арендатор вправе застраховать жизнь и здоровье лиц, находящихся в арендуемых Помещениях, а также все свое имущество, оборудование, мебель, товары и произведенный в помещении ремонт от пожара, затопления, порчи в результате разрушения здания и стихийных бедствий. В любом случае Арендатор самостоятельно несет полную ответственность так за жизнь и здоровье лиц, находящихся в арендуемых Помещениях, так и за сохранность всего своего имущества, оборудования, мебели, товаров, произведенного в помещении ремонта, и т.п., находящихся как внутри Помещения, так и с разрешения Арендодателя размещенного снаружи.
 - 5.19. В случае нанесения по вине Арендатора ущерба Помещениям, Арендатор обязан возместить все убытки Арендодателя, которые он понес или должен будет понести для восстановления Помещений. Сумма убытков фиксируется в двустороннем Соглашении между Арендатором и Арендодателем.
 - 5.20. 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.
 - 5.21. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания двустороннего соглашения или изготовления экспертом заключения Арендатор должен перечислить указанную в соглашении или заключении эксперта сумму убытков на расчетный счет Арендодателя.
 - 5.22. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя сдавать Помещения в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу или лицам, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ. В случае получения от Арендодателя письменного согласия на сдачу Помещения в субаренду, Арендатор обязан выполнять все требования, указанные в таком письменном согласии Арендодателя, включая требования к условиям, содержанию, форме договора субаренды, требования к субарендатору, любые иные требования и условия, относящиеся к субаренде. В случае нарушения любых условий и/или требований, изложенных в письменном согласии Арендодателя, Арендодатель имеет право немедленно отозвать свое согласие на субаренду. В случае такого отзыва согласия Арендодателя, Арендатор должен немедленно прекратить (расторгнуть, отказаться от исполнения) договор субаренды, в противном случае, Арендодатель вправе применить меры, перечисленные в абзаце втором пункта 5.24 договора, а также применить пп.1 п.6.1 договора.
 - 5.23. По окончании срока действия настоящего Договора или после досрочного прекращения его в предусмотренном в нем порядке Арендатор обязан освободить Помещения и вернуть их Арендодателю по Акту приема-передачи в том состоянии, в котором он получил эти Помещения, с учетом нормального износа. Если по прекращении Договора Арендатор оставит что-либо в Помещениях (в том числе отделимые и неотделимые улучшения), Арендодатель вправе рассматривать это как специально оставленное и распоряжаться им по своему усмотрению, в том числе принять в собственность.
 - 5.24. Арендатор не имеет права (Арендатору запрещено) каким бы то ни было образом использовать иные помещения и части зданий за пределами границ арендуемых помещений, а также территорию (землю) прилегающую к арендуемым помещениям и/или зданиям, в том числе (но не ограничиваясь) запрещено в указанных выше местах складирование/хранение чего бы то ни было, в т.ч. материалов, сырья, запчастей, отходов, мусора, товаров, тары, металлолома, и т.п., запрещена стоянка/парковка автомобилей (без согласования с Арендодателем), запрещено осуществление какой бы то ни было деятельности, включая осуществление ремонта, мойки, стирки, приготовления пищи, разжигание огня и т.п.
- В случае нарушения Арендатором настоящего пункта договора, а также в случае просрочки любых платежей, предусмотренных Договором (арендная плата, коммунальные платежи, пени, штрафы и т.п.) или любого иного нарушения любого из положений настоящего Договора, Арендодатель вправе на свой выбор:
- в одностороннем порядке отказаться от исполнения (расторгнуть) настоящего договора,
 - прекратить подачу электроэнергии и иных коммунальных услуг,
 - ограничить доступ в Помещения,
 - потребовать от Арендатора выплаты фиксированного штрафа в размере 80% (восемьдесят процентов) от месячной арендной платы, установленной Договором (но, в любом случае, не менее 50000 рублей), за каждый установленный факт нарушения (включая каждый повторный факт нарушения одного и того же положения Договора), который Арендатор обязан выплатить в течение 5 дней с даты получения требования Арендодателя,
 - применять иные меры, вплоть до момента полного прекращения нарушения Арендатором настоящего

Арендодатель _____

Арендатор _____



договора, при этом обоснованное применение Арендодателем ограничительных мер, предусмотренных настоящим пунктом, равно как и мер, предусмотренных иными пунктами Договора, не освобождает Арендатора от обязанности по уплате арендной платы в том числе за период действия ограничительных мер.

6. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕНДЫ

- 6.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть договор) в следующих случаях:
- 1) Использования Арендатором Помещений с нарушением условий Договора или назначения Помещений, либо с нарушениями сроков уплаты денежных средств, предусмотренных Договором, уведомив Арендатора за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора;
 - 2) Существенного ухудшения состояния Помещений и не производства при этом текущего ремонта Помещений, являющегося обязанностью Арендатора, уведомив Арендатора за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора;
 - 3) Невнесения Арендатором арендной платы и/или коммунальных платежей в установленный Договором аренды срок, а также при неоплате любой иной задолженности (включая штрафы и пени) в течение 15 (пятнадцати) календарных дней, следующих за датой просрочки платежа, уведомив об этом Арендатора за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора;
 - 4) В одностороннем внесудебном порядке, уведомив Арендатора за 15 (пятнадцать) календарных дней до планируемой даты отказа от исполнения (расторжения) настоящего Договора;
 - 5) В случаях, предусмотренных пунктами 3.7 и 5.24 Договора.
- 6.2. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть договор) с уведомлением Арендодателя за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора в случае необоснованного создания Арендодателем препятствий пользованию Помещением. Под препятствованием понимаются умышленные действия Арендодателя, направленные на невозможность осуществления деятельности Арендатора. Наличие в помещении устранимых недостатков, возникших в результате износа, ни при каких обстоятельствах не может считаться препятствованием деятельности со стороны Арендодателя. Отсутствие допуска в Помещение в случае просрочки уплаты арендной платы является обоснованным и не дает права на применение настоящего пункта. Применение мер, указанных в п.3.7, 4.8 и 5.24 договора, в случае нарушения положений договора со стороны Арендатора – является обоснованным, и не дает права на применение настоящего пункта.
- 6.3. При досрочном прекращении действия Договора аренды и отсутствии любых задолженностей Арендатора перед Арендодателем, Арендодатель обязуется возратить на расчетный счет Арендатора неиспользованную (не зачтенную) часть гарантийного взноса.
- 6.4. В предусмотренных Договором случаях одностороннего расторжения Договора, предусматривающих уведомление другой стороны, договор считается прекращенным (расторгнутым) по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента когда вторая Сторона получила (или должна была получить при должной добросовестности) соответствующее уведомление о расторжении, но в любом случае не позднее 30 календарных дней с момента поступления соответствующего письма, содержащего уведомление о расторжении договора, в почтовое отделение Почты России, обслуживающее адрес нахождения Стороны-адресата.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 7.1. 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 (ОНС), таких как: наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, война или военные действия, а также решения органов государственной власти и управления (за исключением принятых по вине одной из Сторон), принятые после заключения настоящего Договора и препятствующие его исполнению, при условии что такие обстоятельства невозможно было предвидеть или догадываться об их возможном возникновении в будущем. Освобождение от ответственности не означает освобождения от самого по себе встречного исполнения обязательства, которое должно быть исполнено в полном объеме сразу после прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы (далее ОНС). Факт наступления и продолжительность действия ОНС должны подтверждаться справкой (заключением, сертификатом или иным установленным ТПП РФ документом) выданным непосредственно на имя (в ответ на запрос) Стороны, ссылающейся на ОНС, соответствующим региональным отделением Торгово-промышленной палаты РФ.

Арендодатель _____

Арендатор _____



ОНС должны непосредственно (напрямую, а не косвенно), влиять на возможность исполнения обязательства, при этом отсутствие необходимых денежных средств не является ОНС, независимо от причины их отсутствия.

- 7.2 Если возникшая напрямую в связи с ОНС, подтвержденных в соответствии с п.7.1., невозможность полного или частичного исполнения обязательств одной из Сторон будет существовать свыше 60 (Шестидесяти) дней, любая Сторона будет иметь право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в письменной форме, известив об этом другую Сторону. Договор в этом случае будет считаться расторгнутым с даты получения второй Стороной извещения об одностороннем отказе от исполнения Договора. При этом, такой отказ от исполнения Договора (расторжение договора) не освобождает Сторону от обязанности исполнить все свои обязательства за весь срок их неисполнения вплоть до даты прекращения (расторжения, отказа от исполнения) договора, сразу как только действие ОНС на возможность исполнения обязательств прекратится.
- 7.3 Стороны договорились, что никакое существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, не является основанием для его изменения или расторжения (ст.451 ГК РФ), все риски любого изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона (сторона, для которой изменяются обстоятельства, и/или которая ссылается на такое изменение обстоятельств).
- 7.4 На момент заключения Договора Стороны могут предвидеть возможное введение в период действия договора государственными органами ограничительных мер, связанных с эпидемиологической ситуацией, распространением заболеваний вирусного и иного характера. При введении подобных ограничительных мер Стороны будут исполнять свои обязательства в полном объеме в дистанционном режиме, с использованием средств телефонной связи, сети Интернет и иных технических возможностей, при этом арендная плата на период действия указанных ограничительных мер снижению не подлежит, а договор продолжает действовать в полном объеме, и ни одна из сторон не получает каких бы то ни было дополнительных прав по изменению и/или расторжению договора.
- 7.5 На момент заключения договора имеют место осуществляемые вооруженными силами РФ боевые действия и связанные с этим события чрезвычайного характера, включая мобилизацию (в том числе экономики), санкции и ограничения вводимые иностранными государствами, санкции и ограничения вводимые Российской федерацией, введение и изменение правил в области коммерческой деятельности со стороны законодательных и исполнительных органов РФ, имеют место логистические и иные проблемы и задержки с поставками иностранных товаров (в т.ч. комплектующих, сырья, материалов, и т.п.), имеет место сильная волатильность курсов валют и иных финансовых активов. Стороны могут предполагать усугубление экономической и политической конъюнктуры и согласны с тем, что на момент заключения договора стороны могут предусмотреть иные обстоятельства, которые могут иметь место в будущем, связанные прямо либо косвенно с проводимой РФ специальной военной операцией (возможно изменение статуса проводимых боевых действий).

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 8.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, должны в первую очередь разрешаться путем переговоров между Сторонами.
- 8.2 Если Сторонам не удастся урегулировать такой спор путем переговоров, то спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя.

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 9.1. Условия настоящего Договора, приложений и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.
- 9.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного Договора и приложений к нему.
- 9.3. Стороны подтверждают согласие субъектов персональных данных на обработку их персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Цель обработки персональных данных – заключение и исполнение настоящего Договора. Настоящее согласие Стороны подтверждают на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

Арендодатель _____

Арендатор _____



10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1 Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания.
- 10.2 Настоящий Договор и Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами, относительно указанных в Договоре Помещений. Все последующие изменения и поправки будут иметь силу только в том случае, если они будут оформлены в письменном виде и должным образом подписаны Сторонами.
- Все письма, претензии, уведомления и иные документы, направляемые сторонами друг другу посредством Почты России на адрес регистрации, указанный в настоящем договоре и/или на юридический адрес второй стороны будут считаться полученными стороной-адресатом в момент когда вторая Сторона получила (или должна была получить при должной добросовестности) соответствующее письмо (документ), но в любом случае не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента поступления соответствующего письма, в почтовое отделение Почты России, обслуживающее адрес нахождения Стороны-адресата. Все риски негативных последствий неполучения (несвоевременного получения) корреспонденции по своему адресу, указанному в настоящем договоре и/или по своему юридическому адресу, несет получающая сторона.
- 10.3 Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.4 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.
- 10.5 Ссылки на Арендатора и Арендодателя подразумевают ссылки на должным образом уполномоченных представителей этих Сторон.
- 10.6 Каждая из Сторон обязана подписать и вручить другой Стороне все документы, которые могут разумно потребоваться для выполнения всех условий и положений настоящего Договора.
- 10.7 Нумерация и названия различных Статей настоящего Договора даны лишь для удобства пользования и не влияют на толкование самого Договора.
- 10.8 Настоящий Договор подписан в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 10.9 В случае изменения реквизитов, организационно-правовой формы Арендатора или Арендодателя, смены лица, полномочного подписывать документы от имени Арендатора или Арендодателя, эта Сторона обязана в пятидневный срок письменно уведомить другую Сторону о таком изменении. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.
- 10.10 Обе Стороны ручаются, что они являются должным образом созданными юридическими лицами (и/или зарегистрированными индивидуальными предпринимателями), 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 Стороны заверяют друг друга, что при исполнении договора ни одной из Сторон не будет нарушаться законодательство РФ.
- 10.11 Все экземпляры настоящего Договора подписываются Сторонами внизу каждого листа. Все экземпляры настоящего Договора прошиты шнуром/нитью/веревкой/лентой, концы которой оклеены специальной номерной пломбой, удаление которой без следов невозможно. Стороны могут не ставить свои подписи на пломбе. Пломба, которой оклеен настоящий экземпляр Договора имеет номер (семь знаков, только цифры): **7436938**.

Арендодатель _____

Арендатор _____



11. АДРЕСА и РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

АО «НОВЫЕ ОКНА – ИНВЕСТ»
ИНН/КПП 7729408680/772901001
119526, Москва, Пр-т Вернадского, д. 105,
к. 2, оф. 12
р/с 40702810838180003400
в ПАО «СБЕРБАНК»,
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
Тел. +7 (495) 799-86-38

Арендатор:

ООО «Центр Профессионального
образования «Победа»
Адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова,
д. 20, кв. 76
ИНН/КПП 9723102064/772301001
ОГРН 1207700251990
р/с 40702810202370004995
в АО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593
Тел.: +7(495) 298-30-40
E-mail: pddmos@yandex.ru

Генеральный директор
управляющей организации

Чередник А.А.

Генеральный директор

Каптелин М.Ю.

Арендодатель _____

Арендатор _____



Схема арендуемых Помещений

ПОДЪЕМНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА № II
№ 2 Д № 105
ул. Ленинградская
КВАР. № _____
3-й МОС. МОСКВЫ

1 ЭТАЖ



Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор
управляющей
организации

А.А. Чередник

Генеральный директор

М.Ю. Каптелин

М.П.

М.П.

Арендодатель _____

Арендатор _____



Акт приема-передачи объекта аренды
(Помещения)

г. Москва

«01» апреля 2026 г.

Акционерное общество «НОВЫЕ ОКНА – ИНВЕСТ» в лице действующей на основании договора о передаче полномочий ЕИО от "26" января 2022 года и Устава, управляющей организации — ООО «Новый стиль» в лице генерального директора Чередника Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Центр Профессионального Образования «Победа», в лице генерального директора Каптелина Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем совместно Стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с п.1.4. Договора, настоящим Актом подтверждается факт того, что Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование часть помещений, а именно кабинет №38 находящийся в Помещении II, с кадастровым номером **77:06:0001002:9884** в здании, расположенном по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, д.105, корп.2 (далее по тексту Договора именуемые – Помещения), общей площадью **16,4** кв.м., а Арендатор принял у Арендодателя указанное выше Помещение.

2. На момент передачи Помещение находится в не требующем ремонта, технически исправном состоянии, пригодном для установленного целевого использования. Арендатор не имеет замечаний и/или претензий к состоянию принятого в аренду Помещения.

Помещение обеспечено освещением, электроэнергией и централизованным отоплением.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный
директор
управляющей
организации

_____ А.А. Чередник
М.П.

ИП

_____ М.Ю. Каптелин
М.П.





Арендодатель _____

Арендатор _____





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 АО "НОВЫЕ ОКНА - ИНВЕСТ" Чередник Андрей Анатольевич ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО "НОВЫЙ СТИЛЬ"	 Не требуется для подписания	0291E2E800E8B359BC4887B47 DE984B9F5 с 05.02.2026 16:57 по 05.05.2027 16:57 GMT+03:00	01.04.2026 15:12 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ПОБЕДА" КАПТЕЛИН МИХАИЛ ЮРЬЕВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02570A1401C5B204B14BFB4C0 7169B64E4 с 20.04.2025 19:35 по 20.07.2026 19:35 GMT+03:00	02.04.2026 10:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа