

ДОГОВОР № 17-000011/16 от «09» сентября 2016 г. г. Москва  
аренды нежилых помещений,  
находящихся в собственности города Москвы

г. Москва

Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московское имущество», в лице Генерального директора Истягина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Медицинские Технологии», в лице Директора Барыш Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны (далее по тексту – «Стороны»), заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании зарегистрированного права хозяйственного ведения, Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ЦАО, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, стр. 1, а именно:

– подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 23; этаж 1, помещение 1 – комнаты с 1 по 21; этаж 2, помещение 1 – комнаты с 1 по 19; этаж 3, помещение 1 – комнаты с 1 по 3, 9, 10, 12), площадью 986 кв.м.,  
– этаж 3, помещение 1 – комнаты с 4 по 8, площадью 131,7 кв.м.,  
– этаж 3, помещение 1 – комната 11, площадью 15,4 кв.м., в сумме составляющее все здание, общей площадью 1 133,1 кв.м. (далее по тексту Договора – «Объект»).

В соответствии со Справкой № 1280/10 от 11.03.2014 г., выданной Бауманским БТИ ГУП МосгорБТИ, объект: здание по адресу: пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, стр. 1 и объект: нежилое здание по адресу: пер. 1-й Крутицкий, д. 5, стр. 1, являются одним и тем же объектом.

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте указаны в кадастровом паспорте и документах БТИ (Приложение № 3).

1.3. Объект передается в аренду для использования в целях: **медицинских.**

1.4. Объект учитывается на балансе Арендодателя на праве хозяйственного ведения на основании:

- Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения от 05.06.2014 г. 77-AP 586675 (запись регистрации № 77-77-12/025/2014-080 от 05.06.2014 г.).
- Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения от 05.06.2014 г. 77-AP 586672 (запись регистрации № 77-77-12/025/2014-101 от 05.06.2014 г.).
- Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения от 05.06.2014 г. 77-AP 586673 (запись регистрации № 77-77-12/025/2014-093 от 05.06.2014 г.).

1.5. Объект подлежит комплексному капитальному ремонту с приспособлением под медицинский центр, который осуществляет Арендатор своими силами и за свой счет в соответствии с условиями Договора в срок не позднее 17 (Семнадцати) месяцев с момента заключения Договора.

1.6. Часть помещений подвала, находящихся в Объекте, является Защитным сооружением гражданской обороны, а именно: подвал, помещение I, комнаты с 2 по 8, с 12 по 22 (далее по тексту Договора – «ЗСГО»).

### 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия Договора устанавливается с «08» августа 2016 года по «07» августа 2036 года.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

В силу ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора применяются с даты подписания акта приема-передачи Объекта.

2.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

### 3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 (Четырнадцати) дней с даты, указанной в п. 2.1. Договора.

В случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 1 (Одного) месяца с момента подписания Договора, Договор на государственную регистрацию не направляется и считается незаключенным.

В акте приема-передачи, составленном при участии представителей Арендатора и Арендодателя, должно быть указано техническое состояние Объекта на момент сдачи его Арендатору. Акт приема-передачи Объекта оформляется в соответствии с действующими нормативными документами, подписывается Арендодателем и Арендатором.

3.2. Акт приема-передачи Объекта учитывается Арендодателем и хранится в деле по Договору.

3.3. При прекращении действия Договора Арендатор передает Объект Арендодателю в соответствии с п. 5.4.3 Договора по акту приема-передачи не позднее даты окончания срока действия Договора.

Начисление арендной платы прекращается с даты возврата Объекта Арендодателю.

При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражается ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба, сроки ее возмещения Арендодателю.

#### 4. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТА

4.1. Сохранность Объекта в числе прочих обеспечивается путем его страхования от рисков утраты и порчи.

4.2. Страхование Объекта ежегодно осуществляется Арендодателем. Расходы, связанные со страхованием Объекта включаются в состав арендной платы.

4.3. Страховой полис хранится у Арендодателя. Копия страхового полиса передается Арендатору.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 5.1. Права Арендодателя:

5.1.1. Арендодатель, а также его полномочные представители и Департамент городского имущества города Москвы (далее по тексту Договора – Собственник), а также его полномочные представители, Главное управление МЧС России по г. Москве, а также его полномочные представители, в части помещений ЗСГО, имеют право на вход в Объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования, а также на предмет надлежащего выполнения работ согласно пункту 1.5 Договора.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня Арендатора, а в случае аварии – в любое время суток.

5.1.2. При наступлении страхового случая Арендодатель имеет право с целью принятия решения о целесообразности восстановления Объекта создать Комиссию.

5.1.3. Арендодатель осуществляет контроль за использованием Арендатором переданных ему в рамках соответствующего соглашения средств от страхового возмещения на ремонтно-восстановительные работы.

##### 5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Уведомить Арендатора о производстве капитального ремонта Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ, не связанного с комплексным капитальным ремонтом Объекта с приспособлением под медицинский центр в соответствии с п. 1.5 Договора.

5.2.2. Осуществлять контроль исполнения Арендатором условий Договора.

5.2.3. Осуществлять учет и хранение Договора.

5.2.4. Принимать меры к Арендатору за ненадлежащее исполнение Договора.

##### 5.3. Права Арендатора:

5.3.1. Арендатор вправе отказаться от Договора, уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 3 (Три) месяца, при соблюдении п. 5.4.3 Договора.

5.3.2. Арендатор не имеет права сдачи Объекта или входящих в его состав помещений в субаренду, безвозмездное пользование или иным образом предоставлять права владения и (или) пользования Объектом или входящими в его состав помещениями без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.3.3. В случаях сдачи Объекта или входящих в его состав помещений в субаренду, безвозмездное пользование и иной передачи прав владения и (или) пользования Объектом или входящими в его состав помещениями ответственным лицом за Объект перед Арендодателем остается Арендатор.

5.3.4. Арендатор вправе только с согласия Арендодателя передать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем).

5.3.5. Арендатор имеет право установить объекты рекламы и информации на фронтальной части Объекта на основании отдельного договора с Арендодателем и при условии согласования их размещения в установленном порядке.

##### 5.4. Обязанности Арендатора:

###### В части арендной платы

5.4.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект в размере и в сроки, установленные Договором, до сдачи Объекта Арендодателю по акту приема-передачи.



*В части приема и сдачи Объекта*

5.4.2. Арендатор обязан использовать Объект исключительно в соответствии с целевым назначением, указанным в п. 1.3. Договора.

Получение разрешений и согласований, необходимых для использования Объекта в целях, установленных в п. 1.3, осуществляется Арендатором самостоятельно.

5.4.3. По истечении срока действия Договора, а также в случае его досрочного расторжения, Объект должен быть возвращен Арендодателю в состоянии:

- не худшем, чем Объект был передан в аренду, с учетом нормального износа, в случае, если Арендатором выполнен капитальный ремонт с приспособлением Объекта под медицинский центр в соответствии с условиями Договора не был произведен;

- соответствующем состоянию, указанному в акте об итогах комплексного капитального ремонта, со всеми произведенными в Объекте неотделимыми улучшениями и с учетом нормального износа, в случае если Арендатором был произведен капитальный ремонт с приспособлением Объекта под медицинский центр. При этом возмещение Арендодателем и/или Собственником Арендатору стоимости произведенных последним неотделимых улучшений не производится;

- обеспечивающем прочность, устойчивость и сохранность конструкций, систем и оборудования, а также безопасность Объекта, в случае, если передача Объекта производится в период незавершенного комплексного капитального ремонта с приспособлением Объекта под медицинский центр.

Арендатор обязан вернуть Объект Арендодателю по акту приема-передачи.

Если в период нахождения Объекта у Арендатора был причинен ущерб Объекту, Арендатор обязан возместить стоимость причиненного Объекту ущерба, определенного на основании экспертного заключения, в размере и в сроки, указанные в соответствующем требовании Арендодателя.

Арендатор обязан освободить Объект и вернуть его Арендодателю в освобожденном виде не позднее даты окончания срока действия Договора (или даты его досрочного расторжения). Ответственность у Арендатора иного помещения для размещения своего имущества и персонала не является основанием для установления иных сроков освобождения Объекта.

Арендатор обязан принять все возможные меры к тому, чтобы к сроку, указанному в Договоре, Объект был полностью освобожден от имущества Арендатора. Об освобождении Объекта Арендатор незамедлительно информирует Арендодателя с целью оперативного оформления акта приема-передачи.

5.4.4. При уклонении Арендатора от возвращения Объекта и подписания акта приема-передачи, Арендодатель по истечении сроков, установленных для возврата Объекта, имеет право самостоятельно осмотреть Объект, освободить его от имущества Арендатора и осуществить приемку Объекта в одностороннем порядке с возложением всех расходов, связанных с указанной процедурой на Арендатора. Акт приема-передачи, подписанный Арендодателем в одностороннем порядке, направляется Арендатору по адресу, указанному в Договоре. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества, находившегося в Объекте. Затраты Арендодателя, связанные с освобождением Объекта от имущества, Арендатор обязан возместить не позднее 5 (Пяти) дней с даты выставления Арендодателем соответствующего счета.

При наличии у Арендатора задолженности по арендной плате либо неисполнение им иных имущественных обязательств по настоящему договору, Арендодатель в рамках ст.ст.359-360 ГК РФ имеет право удерживать имущество Арендатора в счёт обеспечения исполнения указанных обязательств последнего. При этом требования Арендодателя могут быть удовлетворены из стоимости удерживаемого имущества Арендатора в объеме и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.4.5. Подписание акта приема-передачи Объекта Арендодателем, в том числе, в случае одностороннего оформления возврата, является основанием для прекращения начисления арендной платы.

Акт приема-передачи Объекта, в том числе составленный в одностороннем порядке, является основанием для предъявления к Арендатору финансовых требований, связанных с выявленными недостатками Объекта.

*В части содержания Объекта и допуска в него*

5.4.6. Во время проведения комплексного капитального ремонта с приспособлением Объекта под медицинский центр Арендатор обязан обеспечить сохранность элементов Объекта, его конструкций и оборудования.

После завершения комплексного капитального ремонта с приспособлением Объекта под медицинский центр Арендатор обязан содержать Объект в полной исправности и соответствующем санитарном и противопожарном состоянии.

5.4.7. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др. При этом затраты Арендатора по произведенным им неотделимым улучшениям Объекта не подлежат возмещению Арендодателем и Собственником.

5.4.8. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в Объекте инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций Арендатор обязан обеспечивать незамедлительный доступ в Объект работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.