

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №0x94884848484

Акционерное общество “Международный аэропорт
“Шереметьево”,

именуемое(ый, ая) в дальнейшем Арендодатель, действующего(ей) на основании свидетельства о регистрации ТБ № 5 от 08.05.2018 года, с одной стороны, и

общество с ограниченной ответственностью, именуемое(ый, ая) в дальнейшем Арендатор, действующего(ей) на основании свидетельства о регистрации ТБ № 1 от 08.05.2020 года, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона,

заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в настоящем договоре

1.1. Блокчейн - технология построения распределенного реестра, в которой транзакции записываются в блоках, связанных между собой использованием криптографической записи.

1.2. Токен - запись о платеже эквивалентной суммы в рублях.

1.3. Централизованный сервер (далее ЦС) - компьютер, выделенный из группы рабочих станций для выполнения сервисных задач без непосредственного участия человека.

1.4. Умный контракт - сочетание договора аренды на естественном языке и программного кода, который может запрашивать у ЦС проведение двухэтапных денежных транзакций, их подтверждение, а также их отмену.

1.5. Заблокированные средства - сумма, удержанная сервисом со счета арендатора за счет проведения первого этапа двухэтапной денежной транзакции, в размере обеспечительного платежа за 1 и более месяцев, внесенная заранее для автоматического внесения арендной платы.

1.6. Недоступная для разблокировки доля средств - динамическая доля заблокированных средств, являющаяся арендной платой за срок, прошедший с момента заморозки средств, и находящихся в собственности арендодателя.

1.7. Доступная для разблокировки доля средств - динамическая доля заблокированных средств, не являющаяся арендной платой за срок, прошедший с момента заморозки средств, и находящихся в собственности арендатора.

1.8. Электронный счёт - сервис, хранящий Токены.

2. Предмет договора

2.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение (далее по тексту – Недвижимое имущество). Характеристики Недвижимого имущества указаны в Описании недвижимости (Приложение № 1 к Договору), которое является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Арендатор использует Недвижимое имущество для следующих целей: предпринимательская деятельность..

2.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременен правами третьих лиц.

3. Срок действия договора

3.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до 22.05.2024, а в части расчетов до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность.

3.2. Срок аренды Недвижимого имущества установлен Сторонами в приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Предоставить Недвижимое имущество Арендатору в порядке и на условиях Договора.

4.1.2. Письменно уведомить Арендатора обо всех скрытых недостатках Недвижимого имущества до передачи Недвижимого имущества Арендатору.

4.1.3. Письменно уведомить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду Недвижимое имущество.

4.1.4. Гарантировать, что Недвижимое имущество не будет истребовано у Арендатора по причине наличия каких-либо прав на Недвижимое имущество у третьих лиц на дату заключения Договора и/или в течение всего срока действия Договора.

4.1.5. Обеспечить своими силами и за свой счет хозяйственное обслуживание Недвижимого имущества.

4.1.6. Предоставлять или обеспечивать предоставление Арендатору необходимых коммунальных услуг.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Вернуть Недвижимое имущество Арендодателю в надлежащем состоянии в соответствии с условиями Договора.

4.2.2. Обеспечить сохранность Недвижимого имущества с момента передачи Недвижимого имущества Арендатору и до возврата Недвижимого имущества Арендодателю.

4.2.3. Использовать Недвижимое имущество согласно условиям Договора и в соответствии с назначением Недвижимого имущества.

4.2.4. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные Договором.

4.2.5. При использовании Недвижимого имущества соблюдать технику безопасности и требования законодательства о пожарной безопасности, а также экологические и санитарно-эпидемиологические правила и нормы.

4.2.6. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания Арендодателя о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Недвижимого имущества.

4.2.7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Недвижимого имущества, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Недвижимому имуществу ущерб, и своевременно

принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.

4.2.8. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к Недвижимому имуществу для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

4.2.9. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в Договоре, незамедлительно вернуть Недвижимое имущество Арендодателю в надлежащем состоянии.

4.2.10. На день возврата Арендодателю Недвижимого имущества осуществить расчеты с коммунальными и иными службами за потребленные им услуги: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз мусора, телефон и др.

4.2.11. Вносить в установленном порядке плату за негативное воздействие на окружающую среду и производить иные действия в соответствии с законодательством об охране окружающей среды Российской Федерации.

4.3. Арендодатель вправе:

4.3.1. В любое время осуществлять проверку сохранности, состояния Недвижимого имущества, а также использования его Арендатором в соответствии с назначением Недвижимого имущества.

4.3.2. Давать Арендатору письменные указания, обязательные для исполнения Арендатором, по вопросам принятия Арендатором мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования Арендатором Недвижимого имущества, ставящего под угрозу сохранность Недвижимого имущества.

4.3.3. Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора, указанных в п. 3.4.1 Договора, или о его намерении устранить недостатки Недвижимого имущества за счет Арендодателя, вправе без промедления произвести замену предоставленного Арендатору Недвижимого имущества либо безвозмездно устранить недостатки Недвижимого имущества. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4.4. Арендатор вправе:

4.4.1. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию Недвижимым имуществом, по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Недвижимого имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Недвижимого имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения Договора.

4.4.2. Только с письменного согласия Арендодателя сдавать Недвижимое имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Недвижимое имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив либо отчуждать Недвижимое имущество иным образом. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

4.4.3. Осуществлять неотделимые улучшения, перепланировку и переоборудование Недвижимого имущества только с письменного согласия Арендодателя.

- 4.5. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения Недвижимого имущества, неотделимые без вреда для Недвижимого имущества, Арендатор лишается права на возмещение стоимости этих улучшений.
- 4.6. Отделимые улучшения Недвижимого имущества, произведенные Арендатором, оставить в собственности Арендодателя.
- 4.7. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по производству за свой счет капитального ремонта Недвижимого имущества лежит на Арендодателе.
- 4.8. Стороны пришли к соглашению, что обязанность поддерживать Недвижимое имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Недвижимого имущества лежит на Арендодателе.
- 4.9. Стороны пришли к соглашению, что государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе осуществляет Арендатор.
- 4.10. Расходы по государственной регистрации Договора в регистрирующем органе несет Арендатор.
- 4.11. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по оплате коммунальных платежей в течение срока аренды Недвижимого имущества лежит на Арендаторе. Плата за коммунальные платежи входит в сумму арендной платы.

5. Порядок передачи Недвижимого имущества

- 5.1. Передача Недвижимого имущества Арендатору в аренду и возврат Недвижимого имущества Арендодателю Арендатором оформляются двусторонними актами приема-передачи, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Указанные в настоящем пункте Договора акты являются неотъемлемой частью Договора.
- 5.2. Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества на условиях Договора рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Недвижимого имущества, а Арендатора – по принятию Недвижимого имущества.

6. Порядок расчетов

- 6.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Недвижимым имуществом в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.
- 6.2. Арендатор вносит арендную плату в соответствии с условиями Договора в сроки, предусмотренные Графиком арендных платежей (Приложение № 2 к Договору), являющимся неотъемлемой частью Договора.
- 6.3. Способ оплаты по Договору: перечисление Арендатором денежных средств в валюте Российской Федерации (рубль) на расчетный счет Арендодателя. При этом обязанности Арендатора в части оплаты по Договору считаются исполненными со дня зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 6.4. В течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, Арендатор предоставляет доступ к блокировке со своего расчетного счета суммы Обеспечительного платежа и к проведению регулярных платежей с данного расчетного счета по инициативе Арендодателя. В случае просрочки Арендатором уплаты любых сумм, подлежащих перечислению в пользу Арендодателя по Договору, Арендодатель имеет право на удержание этих сумм из суммы Обеспечительного платежа, о чем он уведомляет Арендатора в письменном виде. Арендатор обязан

возместить удержанную сумму до установленного размера в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления.

6.4.1. Арендатор имеет право на разблокировку доступной для разблокировки доли средств Обеспечительного платежа.

6.4.2. Арендодатель имеет право на проведение платежа со счета арендатора в сумме Обеспечительного платежа в случае, если текущая сумма Заблокированных средств не превышает Недоступную для разблокировки долю средств.

6.4.3. Проведение платежа в чью-либо пользу подтверждается переводом эквивалентной суммы токенов на ЭС получателя с ЭС отправителя.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством России.

8. Основания и порядок расторжения договора

8.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством.

8.2. Расторжение Договора в одностороннем внесудебном порядке производится по письменному требованию Сторон.

8.3. Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

8.3.1. Систематического (2 и более раз) неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.2.5 - 3.2.8 Договора.

8.3.2. Если Арендатор пользуется Недвижимым имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения Недвижимого имущества.

8.3.3. Если Арендатор существенно ухудшает Недвижимое имущество.

8.3.4. Если Арендатор более 1 (одного) раза подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

8.3.5. Если Арендатор сдал Недвижимое имущество в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), или предоставил Недвижимое имущество в безвозмездное пользование, или отдал арендные права в залог, или внес их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, или совершил отчуждение Недвижимого имущества иным образом без предварительного письменного согласия Арендодателя.

8.3.6. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.9, 3.10 Договора.

8.4. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

8.4.1. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендодателем обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.4 Договора.

8.4.2. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендодателем обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.7, 3.8 Договора.

9. Разрешение споров из договора

- 9.1. Претензионный порядок является обязательным. Спор может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии.
- 9.2. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

10. Форс-мажор

- 10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.
- 10.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.
- 10.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

11. Прочие условия

- 11.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
- 11.2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
- 11.3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
- 11.4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.
- 11.5. Соглашения об изменении условий Договора и о расторжении Договора подлежат государственной регистрации.

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендодатель		Арендатор	
Наименование:	АО "Международный аэропорт "Шереметьево"	Наименование:	_____
Адрес:	Химки, Московская обл., 141400	Адрес:	_____
Тел.:	+7 (495) 578 65 65	Тел.:	_____
ОГРН:	1027739374750	ОГРН:	_____
ИНН:	7712094033	ИНН:	_____
КПП:	504701001	КПП:	_____

Р/сч: 11111111111111
Банк: АО “Тинькофф Банк”
БИК: 044525974
Кор/сч: 30101810145250000974

Р/сч: _____
Банк: _____
БИК: _____
Кор/сч: _____

