

**ДОГОВОР № 2.2.1/\_\_\_\_**  
**аренды нежилого помещения**

Московская область  
пос. Нахабино

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Колон» (ООО «Колон»)** в лице Генерального директора Оганесяна Араика Аветиковича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Публичное акционерное общество «Центральный телеграф» (ПАО «Центральный телеграф»)** в лице Заместителя генерального директора – директора по управлению недвижимостью Лысенкова Алексея Олеговича, действующего на основании Доверенности № 26/1-10-01/839 от 20.10.2017 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили нижеследующий договор Аренды, далее «Договор»:

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 Арендодатель сдает Арендатору во временное владение и пользование **нежилое помещение № 13, общей площадью 3,75 кв.м.**, под размещение оборудования связи в здании, расположенном по адресу: **Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д. 44** (далее по тексту – «помещение»). План помещения прилагается к настоящему Договору (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.2 Арендуемое помещение находится в собственности ООО «Колон», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.07.2015 сделана запись регистрации № 50-50/011-50/011/004/2015-7352/2.

Арендодатель заверяет, что балансовая стоимость права аренды помещения не превышает 10 % балансовой стоимости основных производственных средств и нематериальных активов Арендодателя.

1.3 Помещение и его инженерно-технические системы находятся в исправном состоянии и отвечают «Требованиям к помещению для размещения абонентского узла ПАО «Центральный телеграф» (Приложение № 2 к настоящему Договору) и пригодны для нормальной эксплуатации.

1.4 Передача помещения оформляется Актом приема-передачи в аренду нежилого помещения (по форме Приложения № 3 к настоящему Договору).

1.5. Срок аренды Помещения: с 01 февраля 2018 года по 31 декабря 2018 года (включительно).

## **2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

- предоставить Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора во временное владение и пользование помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора;
- в случае аварий принимать все необходимые меры к их устранению за счет средств Арендодателя;
- осуществлять за свой счет капитальный ремонт помещения;
- в случае прекращения действия Договора компенсировать Арендатору стоимость произведенных им неотделимых улучшений, согласованных письменно с Арендодателем;

- принять помещение при прекращении действия Договора по Акту приемки-передачи с учетом нормального износа;
- производить проверку правильности использования и безопасной эксплуатации Арендатором арендуемого помещения;
- обеспечить бесперебойное тепло-, электроснабжение в пределах отпущенных Арендодателем мощностей;
- производить эксплуатационно-техническое обслуживание помещений и его инженерно-технических систем, противопожарные мероприятия, и обеспечивать соответствие помещения требованиям, указанным в п.1.2 настоящего Договора;
- обеспечить допуск работников или подрядчиков Арендатора, при наличии документов, оформленных в установленном Арендодателем порядке, для проведения аварийно-восстановительных, пуско-наладочных, регламентных и ремонтных работ на оборудование Арендатора с правом вноса и выноса необходимых для этого приборов, оборудования и материалов. Координация круглосуточного доступа осуществляется:
  - со стороны Арендодателя – службой охраны (тел. 767-8964; 960-0728);
  - со стороны Арендатора – начальником смены ПАО «Центральный телеграф» (тел. 504-3816);
  - обеспечивать сохранность установленного в помещении оборудования;
  - обеспечивать соблюдение Требований к помещению для размещения абонентского узла ПАО «Центральный телеграф» (Приложение № 2) к настоящему Договору.

## 2.2. Арендатор обязуется:

- использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1 настоящего Договора;
- содержать арендуемое помещение в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;
- своевременно вносить арендную плату;
- соблюдать технические, противопожарные требования, предъявляемые к пользованию нежилым помещением, эксплуатировать помещение в соответствии с принятыми нормами эксплуатации;
- не производить перепланировок, реконструкций помещения и прочих неотделимых улучшений без письменного согласования с Арендодателем;
- за счет собственных средств и своими силами производить текущий ремонт арендованного помещения;
- не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично, в Аренду, не передавать свои права и обязанности по Договору аренды другому лицу без письменного разрешения Арендодателя;
- не предоставлять арендованное помещение в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог;
- не вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал других организаций;
- не отдавать арендные права в виде паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия Арендодателя;
- письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении и сдать помещение Арендодателю по Акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата производится Арендатором **ежеквартально** в первом месяце оплачиваемого квартала путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 рабочих дней с даты получения счета.

3.2. Сумма арендной платы **составляет 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей в квартал, НДС не облагается** (Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения от «30» декабря 2002 г. № 261).

В стоимость арендной платы включена плата за коммунальные услуги и потребляемую электроэнергию. В случае аренды помещения в течение неполного квартала сумма арендной платы определяется исходя из фактического количества дней аренды помещения.

3.3. Общая цена настоящего Договора **составляет 128 333 (Сто двадцать восемь тысяч триста тридцать три) рубля 26 копеек, НДС не облагается.**

3.4. Арендодатель ежеквартально в срок до 5 числа, месяца, следующего за отчетным представляет Арендатору Акт.

3.5. К отношениям Сторон по настоящему Договору не применяется п. 1 ст. 317.1 ГК РФ. Проценты в соответствии со ст. 317.1 ГК РФ не начисляются и не уплачиваются.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует **по «31» декабря 2018 г.** Распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с **«01» февраля 2018 г.**

5.2. Изменение срока Договора, его досрочное расторжение, изменение и дополнение условий Договора оформляются Сторонами дополнительным соглашением.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

- по соглашению Сторон;
- по требованию одной из Сторон в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
- в случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения настоящего Договора с предварительным уведомлением Арендодателя об этом за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора.

### 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны будут стремиться решать споры и разногласия путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор заключается в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

6.3. В случае изменения у Сторон адреса и банковских реквизитов, каждая из Сторон обязана письменно уведомить другую в пятидневный срок.

6.4. Вопросы, не отраженные в Договоре, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Реорганизация Сторон не является основанием для расторжения Договора.

6.6. Приложения к Договору:

- план нежилого помещения, передаваемого в аренду (Приложение № 1);
- требования к помещению для размещения абонентского узла ПАО «Центральный телеграф» (Приложение № 2);
- акт приема-передачи в аренду нежилого помещения (Приложение № 3);

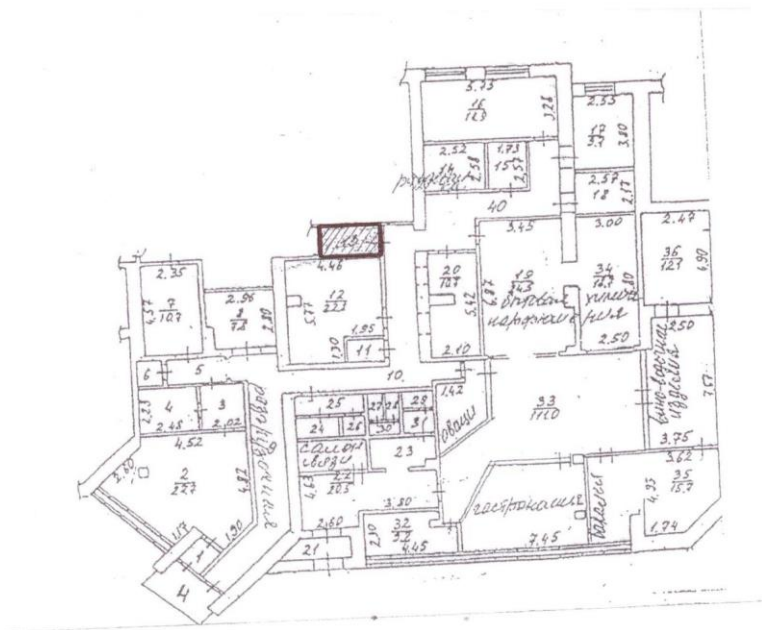
## 7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

	<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ</b>	<b>АРЕНДАТОР</b>
Название	ООО «Колон»	ПАО «Центральный телеграф»
Адрес	143443, Московская область, г. Красногорск, Волоколамское ш., д.6, п.5	125375, Москва, Тверская ул., д. 7
Телефон/Факс	(095) 563-99-88/563-98-00; 563-99-00	(495) 504-40-16/(495) 500-46-30
ИНН	5024047818	7710146208
КПП	502401001	774850001
Код ОКОНХ	71200	
Код ОКПО	55027948	01134091
Лицевой счет	Р/с № 40702810740020016629 в ПАО Сбербанк г. Москвы	Р/с № 40702810400000005666 в АО «АБ «РОССИЯ» г. Санкт-Петербург
Кор. счет банка	30101810400000000225	30101810800000000861
БИК	04452525225	044030861
	<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ</b> Генеральный директор	<b>АРЕНДАТОР</b> Заместитель генерального директора - директор по управлению недвижимостью

\_\_\_\_\_  
м.п. А.А. Оганесян

\_\_\_\_\_  
м.п. А.О. Лысенков

## План нежилого помещения, передаваемого в Аренду



АРЕНДОДАТЕЛЬ  
Генеральный директор

АРЕНДАТОР  
Заместитель генерального директора -  
директор по управлению недвижимостью

\_\_\_\_\_ А.А. Оганесян  
М.П.

\_\_\_\_\_ А.О. Лысенков  
М.П.

**Требования к помещению для размещения абонентского узла  
ПАО «Центральный телеграф»**

**Обязательные требования**

1. Помещение для размещения абонентского узла должно быть капитальным (для узлов ёмкостью более 1000 абонентов – не ниже II степени огнестойкости, для остальных узлов – не ниже III степени) с пределом огнестойкости не менее 0,75 ч. Наличие отдельного помещения не обязательно, наличие окон не требуется. Дверь должна иметь предел огнестойкости не менее 0,6 ч. Каркасы подвесных потолков и их заполнения должны быть из несгораемых материалов. Материалы, применяемые для покрытия полов, отделки стен и потолков, должны быть несгораемыми или трудносгораемыми и не выделять при горении вредных веществ. Помещение должно быть оборудовано первичными средствами пожаротушения в соответствии с требованиями ППБ 01-03.

2. Вибрация в помещении не должна превышать 0,1 мм по амплитуде и 25 Гц по частоте.

3. В помещении должна поддерживаться температура в пределах +10°C - +25°C. Влажность должна быть в пределах 20-75%. Должна быть исключена возможность прямого попадания солнечных лучей на оборудование.

4. Над помещением не должны размещаться службы, связанные с потреблением воды (туалеты, душевые, столовые, кондиционеры и пр.).

5. Не допускается прокладка через помещение систем канализации и водоснабжения.

6. Требуемая площадь и высота потолков помещения должны соответствовать типу и размерам устанавливаемого оборудования и подводимых к нему коммуникаций с учётом зон обслуживания.

7. Размеры дверных проёмов должны обеспечивать возможность вноса и монтажа оборудования и составлять по высоте не менее 1,9 м, по ширине - не менее 0,8 м.

8. Для защиты оборудования от пыли двери и окна должны иметь уплотнение, а материалы, применяемые для покрытия полов и отделки стен и потолков, должны исключать пылевыведение и не способствовать его образованию.

9. Электроснабжение узла определяется проектом и должно учитывать условия договора на предоставление услуг связи.

**Рекомендуемые требования**

1. Помещение должно располагаться как можно ближе к электрощитовой и распределительным щитам.

2. Следует избегать прохождения транзитных силовых кабелей через помещение.

3. Покрытие пола должно быть антистатическим, обеспечивающим «стекание» и отвод статического электричества, легко поддаваться очистке и допускать влажную уборку, например керамическая плитка, окрашенный бетон.

4. В помещении должны быть предусмотрены закладные детали в виде стальных полос, болтов и «флажков», приваренных к сторонним проводящим частям и т.д., а также хомутов для трубопроводов и вентиляционных коробов, с целью подключения их к дополнительной системе уравнивания потенциалов. Необходимость закладных деталей определяется проектом.

При эксплуатации помещения и проведении Арендодателем в дальнейшем строительно-монтажных или иных работ, обязательные требования подлежат выполнению. Не допускается размещение вблизи помещения узла связи каких-либо машин, механизмов, силовых кабелей или иных инженерных систем, создающих электромагнитные поля, помехи или повышенную вибрацию.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

Генеральный директор

**АРЕНДАТОР**

Заместитель генерального директора -  
директор по управлению недвижимостью

\_\_\_\_\_  
А.А. Оганесян

м.п.

\_\_\_\_\_  
А.О. Лысенков

м.п.

**Акт  
приема-передачи в аренду нежилого помещения**

Московская область  
пос. Нахабино

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «Колон» (ООО «Колон»)** в лице Генерального директора Оганесяна А.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

**Публичное акционерное общество «Центральный телеграф» (ПАО «Центральный телеграф»)** в лице Заместителя генерального директора - директора по управлению недвижимостью Лысенкова А.О., действующего на основании Доверенности № 26/1-10-01/877 от 21.12.2015 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», составили настоящий Акт о следующем:

на основании Договора Аренды № 2.2.1/\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование **нежилое помещение № 13 общей площадью 3,75 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д. 44** под размещение оборудования связи.

Техническое состояние вышеуказанного помещения и инженерно-технических систем удовлетворительное и на момент передачи пригодно к дальнейшей эксплуатации.

ПОМЕЩЕНИЕ СДАЛ:  
Генеральный директор

ПОМЕЩЕНИЕ ПРИНЯЛ  
Заместитель генерального директора -  
директор по управлению недвижимостью

\_\_\_\_\_  
м.п. А.А. Оганесян

\_\_\_\_\_  
м.п. А.О. Лысенков