

ДОГОВОР АРЕНДЫ №01

г. Москва

«01» февраля 2026 г.

АО «Медведково», в лице заместителя генерального директора Звирзд В.В., действующего на основании доверенности от 15.10.2025 г., в дальнейшем именуемое «Арендодатель», с одной стороны, и ООО «БИЗНЕС КОМПОНЕНТЫ», в лице Генерального директора Лагунова Сергея Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду без права выкупа нежилое помещение №19, 2 этаж – 48,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Полярная, д.33, стр.3, в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию.
- 1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности.
- 1.3. Помещение передается для следующих целей: под офис.
- 1.4. Срок аренды устанавливается по «31» декабря 2026 г.
- 1.5. По окончании срока действия договора Арендатор теряет все права на арендуемое помещение.
- 1.6. Арендатор не имеет преимущественного права аренды на новый срок.
- 1.7. Сдача помещения в субаренду или по договору о совместной деятельности полностью или частично арендуемого помещения запрещается.
- 1.8. Арендатор вправе использовать адрес Помещения в качестве адреса официального места нахождения исполнительного органа на время действия настоящего договора.

2. Обязанности Арендодателя

- 2.1. Арендодатель обязуется предоставить в пользование Арендатору помещение с момента вступления договора в силу по акту приема-передачи (Приложение №1).
- 2.2. Арендодатель оказывает Арендатору эксплуатационные услуги, стоимость которых входит в состав арендной платы. За дополнительную плату Арендодатель по заявке Арендатора осуществляет хранение и утилизацию люминесцентных ламп.
- 2.3. Арендодатель обеспечивает возможность функционирования помещения с 8:00 до 19:00, с понедельника по воскресенье. Доступ в помещение в иное время возможен по согласованию сторон в письменной форме.
- 2.4. Арендодатель осуществляет контроль за состоянием и использованием арендуемого помещения.
- 2.5. Арендодатель своими силами и за свой счет устраняет последствия аварий и повреждений, происшедших не по вине Арендатора.
- 2.6. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества, находящегося в арендуемом помещении.
- 2.7. Арендодатель не несет ответственности за нарушение Арендатором, его сотрудниками и посетителями техники безопасности, пожарной и электробезопасности; за надлежащее оповещение и предотвращение террористических актов, экстремистских и иных чрезвычайных ситуаций; миграционного, трудового, экологического законодательства, правил накопления и размещения отходов и др. законодательства и подзаконных актов РФ и г. Москвы.
- 2.8. Ежемесячные акты оказанных услуг не оформляются Арендодателем, услуга считается оказанной Арендодателем и принятой Арендатором в полном объеме при отсутствии полученной Арендодателем до 3 числа месяца следующего за месяцем оказания услуги письменной претензии Арендатора.

3. Обязанности Арендатора

- 3.1. Арендатор обязан предоставить в отдел гигиены труда ЦГСЭН для составления и постановки на учет материалы, подтверждающие соблюдение санитарно-гигиенических и противоэпидемиологических норм и правил по эксплуатации арендуемых площадей и установленного оборудования.
- 3.2. Арендатор обязан пользоваться помещением в соответствии с его назначением и настоящим договором. Использование помещения должно производиться в соответствии с законодательством РФ, подзаконными нормативно-правовыми актами РФ, законами и подзаконными актами мэра, правительства и иных исполнительных органов г. Москвы, правилами осуществления отдельных видов производства, реализации отдельных видов товаров, порядком лицензирования и сертификации деятельности на территории г. Москвы. Запрещается курение в служебных помещениях и на территории фабрики.
- 3.3. Своевременно вносить арендную плату. В качестве меры, гарантирующей полное исполнение Арендатором обязательств по данному Договору, Арендатором вносится на расчетный счет Арендодателя не

позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения Обеспечительный платеж в размере 60000 (шестьдесят тысяч) рублей 00 коп., включая НДС. В случае невнесения Обеспечительного платежа в указанный срок Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения данного Договора.

3.4. Самостоятельно дополнить сумму Обеспечительного платежа в соответствии с изменением ставки арендной платы и/или удержания Обеспечительного платежа при просрочке уплаты арендной платы, а также в иных случаях не позднее 10 календарных дней с момента такого удержания, изменения и т.д.

3.5. Содержать помещение и прилегающую территорию в порядке, предусмотренном санитарными нормами, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

Арендатор обязуется размещать отходы, образованные в процессе производственной деятельности, только в специально оборудованных местах в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 N 89-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об отходах производства и потребления» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024, СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»

3.5.1. Строго запрещается:

- превышать предельное накопление отходов, не санкционировано размещать отходы вне мест их временного или постоянного размещения;

- захламление, затаривание, размещение отходов, организация рабочих мест в помещениях и на объектах общего пользования (коридорах, лестничных пролетах, лифтовых холлах, дворовой территории и др.), др. объектах Арендодателя. Арендатор при этом вправе пользоваться коридорами, лифтовыми холлами для загрузки/выгрузки товара, материалов, при этом они не могут храниться в местах общего пользования более 2-х часов в сутки, а если их размещение препятствует нормальной деятельности Арендодателя, иных лиц, Арендатор обязан немедленно убрать товар/материал из мест общего пользования;

- сливать любые жидкости (масла, нефтепродукты, средства промывки/эксплуатации оборудования), иные производственные или бытовые отходы в ливневую канализацию, на любые поверхности территории (асфальтовые покрытия, бетонные покрытия, газоны и др.);

- мойка, чистка, ремонт автомобилей, открытие капота, протирка стекол, фар, зеркал, и т.п. на территории предприятия. В случае пролива жидкостей, масел на территории Арендатор обязан немедленно удалить загрязнения в соответствии с требованиями ГОСТ Р 58404-2019 «Станции и комплексы автозаправочные. Правила технической эксплуатации. 17. Действия в нештатных ситуациях в работе с нефтепродуктами» своими силами и за свой счет и отчитаться Арендодателю об их устранении..

3.5.2. Арендатор несет полную ответственность за соблюдение норм в области охраны окружающей среды, экологической безопасности и санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

3.6. В случае не выполнения всех вышеуказанных требований (п.3.5.-3.5.2) Арендатор возмещает Арендодателю сумму штрафа, иные расходы, понесенные последним в результате предъявления претензий государственными органами надзора.

3.7. Своевременно производить текущий ремонт арендуемого помещения, а также устранять повреждения как в самом помещении, так и в других местах, возникшие по вине Арендатора.

3.8. Переоборудование и перепланировка арендуемого помещения производится только с письменного согласия Арендодателя.

3.9. Арендатор обязан обеспечить контроль за соблюдением его сотрудниками, посетителями режима, установленного Арендодателем.

На Объекте строго запрещается:

- находиться с животными (за исключением собак-поводырей и маленьких собачек, взятых на руки);
- передвигаться по объекту на велосипедах, роликовых коньках, самокатах, санках, скейтбордах, сигвеях, гироскутерах и пр.) за исключением детских и инвалидных колясок;
- транспортным средствам передвигаться со скоростью, превышающей 5 км/ч;
- облокачиваться, свешиваться и т.д. с перил, стеклянного и иного ограждения на Объекте;
- оставлять детей без присмотра;
- оставлять личные вещи без присмотра
- соблюдать иные требования Арендодателя и др.

3.10. Арендатор несет ответственность за действия лиц, пропущенных на территорию фабрики по его заявке. Арендатор обязан встретить своих клиентов у пункта охраны и проводить до него, свободное перемещение посторонних лиц не допускается.

3.11. Арендатор несет ответственность за эксплуатацию электроустановок, пожарную безопасность, предупреждение и ликвидацию чрезвычайных ситуаций, в том числе по оповещению сотрудников, и обязан предоставить Арендодателю копию приказа о назначении ответственных за электрохозяйство, пожарную

безопасность, предупреждение и ликвидацию чрезвычайных ситуаций, аттестованных в соответствующих государственных организациях.

3.12. Арендатору запрещается пользоваться гостевой стоянкой Арендодателя для парковки автотранспорта.

3.13. Не препятствовать представителям Арендодателя проверять состояние помещения.

3.14. При расторжении или окончания срока действия договора аренды Арендатор обязан вернуть помещение по Акту сдачи – приемки с неотделимыми изменениями и улучшениями в помещении без денежной компенсации, не позднее дня окончания срока договора.

3.15. Арендатор обязан заключить договор страхования своего товара, имущества, оборудования, находящегося в арендуемом помещении от пожара, залива водой, наводнения и других страховых рисков.

Если Арендатор не заключил договор страхования, то в случае порчи оборудования, товара, иного имущества от пожара, залива водой, наводнения и других обстоятельств Арендодатель не несет ответственности и не возмещает ущерб Арендатору.

3.16. Арендатор обязуется выполнять все условия договора страхования и все требования страховых компаний и уведомлять Арендодателя о возникновении какого-либо страхового случая.

4. Порядок расчетов

4.1. Постоянная часть арендной платы рассчитывается путем умножения количества квадратных метров занимаемой Арендатором арендованной площади на ставку в размере **830 руб. за 1 кв.м. в месяц, в т.ч. НДС-22%.**

Оплата за коммунальные услуги (вода, отопление, водоотведение, электроэнергия) входят в арендную плату.

4.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в порядке предоплаты до 01 числа текущего месяца. Переменная часть арендной платы оплачивается Арендатором в течение 3-х дней с момента получения счета от Арендодателя. При не поступлении арендной платы 01 текущего месяца на расчетный счет (или в кассу) Арендодателя 2 (Два) раза за период действия Договора, Арендодатель имеет право удерживать неоплаченную сумму из Обеспечительного платежа, а также отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке.

4.2. Оплата арендной платы в денежной форме производится путем перечисления Арендатором надлежащей суммы на расчетный счет либо наличной оплатой в кассу Арендодателя в пределах сумм, установленных Банком России.

4.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, но не чаще одного раза в год предварительно уведомив Арендатора за 30 календарных дней до момента такого изменения.

5. Ответственность сторон

5.1. Ущерб, вызванный неправомерными либо неосторожными действиями, возмещаются виновной стороной в 20-ти дневный срок в соответствии с действующим законодательством.

5.1.1. При несоблюдении Арендатором режима, установленного Арендодателем, в том числе п.3.5. Договора, устанавливается штрафная неустойка в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей за каждое выявленное нарушение, при повторном нарушении неустойка составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей. Дополнительно сверх неустойки Арендатор оплачивает убытки, причиненные Арендодателю. Неустойка, убытки оплачиваются Арендатором не позднее 3(Трех) рабочих дней с даты предъявления требования Арендодателя.

5.2. При не целевом использовании арендуемого помещения либо сдачи его полностью или частично в субаренду, в т.ч. по договору о совместной деятельности Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает штраф в размере трехмесячной арендной платы.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за убытки, причиненные Арендатору третьей стороной (сторонней организацией) путем отключения электроэнергии, отопления, воды и других коммунальных услуг. Данные убытки возмещению со стороны Арендодателя не подлежат.

5.4. В случае причинения ущерба имуществу Арендодателя по вине Арендатора, последний возмещает его стоимость в полном объеме.

5.5. В случае наложения административного взыскания на Арендодателя по вине Арендатора, последний обязан возместить Арендодателю причиненные убытки.

5.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения во время действия Договора.

5.7. Если в случае прекращения (путем расторжения, отказа от исполнения и т.д.) или окончания срока действия настоящего Договора Арендатор не передает Помещения Арендодателю, либо несвоевременно передает помещения Арендодателю, Арендодатель вправе приостановить доступ Арендатора в Помещения и взыскать с Арендатора штрафную неустойку за каждый день просрочки в размере двойной ставки арендной платы (п.4.1. Договора) в день с момента прекращения или окончания срока действия Договора до момента

фактического освобождения помещения от имущества Арендатора и передачи помещения по Акту приема-передачи Арендодателю.

Данную неустойку Арендодатель вправе удержать из Обеспечительного платежа, а в случае его недостаточности вскрыть помещение, описать имущество Арендатора, находящееся в помещении, удерживать его в обеспечение обязательств по внесению Арендной платы и иных платежей, неустоек по Договору. В случае неисполнения Арендатором обязанности по оплате задолженности более 30 дней с даты описи имущества Арендодатель вправе распорядиться таким имуществом по своему усмотрению, в том числе оставить за собой, реализовать имущество Арендатора или утилизировать его за счет Арендатора.

Подписанием Договора Арендатор дает свое безусловное согласие как на внесудебный порядок обращения взыскания на удержанное имущество Арендатора Арендодателем, так и на его утилизацию за счет Арендатора. При этом Арендодатель самостоятельно определяет порядок, сроки и иные условия реализации/утилизации удержанного имущества, без согласования с Арендатором. В случае реализации удержанного имущества Арендатора сумма денежных средств, оставшаяся после удовлетворения всех требований Арендодателя по Договору, перечисляется на расчетный счет Арендатора, при утилизации имущества Арендатора стоимость утилизации оплачивается Арендатором не позднее 3 (Трех) календарных дней с даты предъявления требования Арендодателя.

5.8. В случае не уплаты Арендатором арендной платы в установленные договором сроки Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штрафную неустойку – пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа, неустойка может удерживаться из Обеспечительного платежа.

5.8. В случае не уплаты Арендатором арендной платы в установленные договором сроки Арендодатель вправе удержать неоплаченную сумму из Обеспечительного платежа, а Арендатор обязан пополнить данный Обеспечительный платеж не позднее 10 (Десяти) дней с момента такого удержания.

При задержке перечисления и/или неполном перечислении Обеспечительного платежа Арендодатель вправе взыскать, а Арендатор обязан оплатить в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя штрафную неустойку – пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа. Оплата неустойки не снимает обязанность с Арендатора по пополнению Обеспечительного платежа.

5.9. Арендатор несет самостоятельную ответственность за нарушение норм, регулирующих порядок производства и реализации продукции, санитарных и экологических норм, норм пожарной и электро-безопасности, правил безопасного ведения работ, охраны труда работников и иных требований нормативных актов, а также самостоятельно несет ответственность за нарушение данных норм.

6. Пролонгация и расторжение договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания.

6.2. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке:

6.2.1. При нарушении Арендатором обязательств, предусмотренных разделом 3, п.4.2. договора;

6.2.2. При отказе Арендатора принять измененный размер арендной платы;

6.2.3. В случае передачи Арендатором помещения или его части третьим лицам по договору субаренды, совместной деятельности и в иных случаях.

6.2.4. В случае необходимости в арендуемом помещении для хозяйственной деятельности Арендодателя.

6.3. Не ограничиваясь условиями п. 6.2. Договора Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по любой причине, прямо не указанной в настоящем Договоре, письменно известив об этом Арендатора не позднее, чем за 1 (Один) календарный месяц. По истечении указанного срока Договор считается расторгнутым. При этом Арендатор обязан уплачивать за месяцы, предшествующие расторжению Договора арендную плату и иные платежи (если они предусмотрены Договором) в полном объеме на условиях Договора.

6.4. При расторжении договора по п.6.2. (кроме пункта 6.2.4.) Арендатор ставится в известность за 10 дней до расторжения. При этом внесенная авансом арендная плата возврату не подлежит.

6.5. Обеспечительный платеж за вычетом всех платежей, неустоек, пени, штрафов (если таковые имеются), возвращается Арендатору в течение 15 рабочих дней после предоставления заверенных копий документов о смене адреса места нахождения Арендатора за исключением случаев, предусмотренных Договором.

В случае не предоставления Арендодателю в срок документов о смене места нахождения Арендатора Обеспечительный платеж не возвращается Арендатору, Арендодатель самостоятельно подает заявление в регистрирующие органы об отсутствии по настоящему адресу Арендатора.

6.6. Арендатор вправе по своей инициативе расторгнуть договор в одностороннем порядке, письменно предупредив Арендодателя за 1 (один) месяц, но не ранее 9 календарных месяцев с даты подписания Договора.

Реквизиты сторон

Арендодатель

АО «Медведково»

Арендатор

ООО «БИЗНЕС КОМПОНЕНТЫ»

127282, г.Москва, ул.Полярная, 33
р/с 407028108380900006623 в
ПАО Сбербанк России г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 7715081064, КПП 771501001
ОКОНХ 17341/72200, ОКПО 00303580

Зам.генерального директора



Юридический адрес: 119019, Москва г, вн.тер.г.
муниципальный округ Арбат, ул. Арбат, д. 6/2, помещ.
1, комн.1, офис 265, этаж 4
ИНН/КПП 9704125161 / 770401001
р/с 40702810638000043478
в ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ОГРН 1227700133506
Тел.: +7 (495) 649-16-77
E-mail: info@zipstore.ru , buh@zipstore.ru

Генеральный директор



С.В. Лагунов

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

«01» февраля 2026 г.

АО «Медведково», в лице заместителя генерального директора Звирзд В.В., действующего на основании доверенности от 15.10.2025 г., в дальнейшем именуемое «Арендодатель», с одной стороны, и ООО «БИЗНЕС КОМПОНЕНТЫ», в лице Генерального директора Лагунова Сергея Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что согласно договору аренды №01 от «01» февраля 2026 г. «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял в аренду без права выкупа нежилое помещение № 19, 2 этаж – **48,8 кв.м.**, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Полярная, д.33, стр.3. Помещение передается в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации.

В ходе приема-передачи помещения были выявлены недостатки, подлежащие устранению:
Замечаний нет.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Арендодатель

АО «Медведково»

Заместитель Генерального директора



В.В. Звирзд

Арендатор

ООО «БИЗНЕС КОМПОНЕНТЫ»

Генеральный директор



С.В. Лагунов

АКТ
приема-передачи помещения

г. Москва

«31» января 2026 г.

АО «Медведково», в лице заместителя генерального директора Звирзд В.В., действующего на основании доверенности от 15.10.2025 г., в дальнейшем именуемое «Арендодатель», с одной стороны, и ООО «БИЗНЕС КОМПОНЕНТЫ», в лице Генерального директора Лагунова Сергея Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что согласно договору аренды №32 от «01» марта 2025 г «Арендатор» вернул, а «Арендодатель» принял нежилое помещение № 19, 2 этаж – 48,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Полярная, д.33, стр.3. Помещение передается в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации.

В ходе приема-передачи помещения были выявлены недостатки, подлежащие устранению: Замечаний нет.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Арендодатель
АО «Медведково»
Заместитель Генерального директора



В.В. Звирзд

Арендатор
ООО «БИЗНЕС КОМПОНЕНТЫ»
Генеральный директор



С.В. Лагунов