

**Договор аренды нежилого помещения, переданного федеральному  
государственному учреждению № 3/2021**

г. Москва

«19» октября 2021 г.

Федеральное государственное бюджетное научное учреждение «Национальный исследовательский институт мировой экономики и международных отношений имени Е.М. Примакова Российской академии наук» (ИМЭМО РАН), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя директора Дубова Юрия Анатольевича, действующего на основании доверенности от 08.12.2020 г. № 14504/81171-26, с одной стороны, а также с согласия учредителя (распоряжение Минобрнауки России от «17» сентября 2021 г. № МН-21/4181), и Автономная некоммерческая организация высшего образования «Институт стран Востока» (АНО ВО «Институт стран Востока»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Ректора Хрящевой Нелли Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, и именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение (далее – «Имущество»), с реестровым номером федерального имущества П12880001833, расположенное по адресу: 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 23, общей площадью 342,7 кв.м., включающее в себя:

Помещения
этаж 7, помещение I, комната 1, общей площадью 14,8 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 2, общей площадью 16,2 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 3, общей площадью 33,8 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 4, общей площадью 50,1 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 5, общей площадью 15,7 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 6, общей площадью 16,2 кв.м.
этаж 7, помещение I, комнаты 12, 13, общей площадью 20,8 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 14, общей площадью 10,4 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 15, общей площадью 10,2 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 16, общей площадью 9,1 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 17, общей площадью 31,4 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 18, общей площадью 9,1 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 19 общей площадью 21,2 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 20 общей площадью 9,2 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 21 общей площадью 10,4 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 22 общей площадью 22,1 кв.м.
этаж 7, помещение I, комната 28 общей площадью 9,2 кв.м.
этаж 12, помещение I, комнаты 31, 32, 32а общей площадью 32,8 кв.м.

для использования в целях образовательной деятельности.

1.2. Описание и технические характеристики «Имущества» подтверждаются сведениями о характеристиках объекта недвижимости - выписка из ЕГРН, которая прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

Сведения о передаваемом в аренду «Имуществе», изложенные в настоящем Договоре, являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора. Цель аренды, указанная в п.1.1. настоящего Договора, должна соответствовать цели аренды, указанной в письме

1.3. Условия настоящего Договора не должны противоречить условиям, указанным в письме Минобрнауки России от «17» сентября 2021 г. № МН-21/4181, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 2. Срок действия договора

2.1. Настоящий Договор заключен на срок до «18» сентября 2022 включительно.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несет Арендатор.

## 3. Страхование недвижимого имущества и гражданской ответственности

3.1. Арендатор заключает договоры страхования:

- гражданской ответственности при эксплуатации занимаемых помещений по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и ущерба имуществу третьих лиц;

- Имущества от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. Договоры страхования гражданской ответственности и страхования Имущества заключаются Арендатором со страховщиком в соответствии с разработанными страховщиком Правилами страхования.

3.3. Страховая сумма в отношении страхования Имущества определяется на основании отчета об оценке Имущества, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.4. Копии договоров страхования, заверенные в установленном порядке, Арендатором передаются Арендодателю, Минобрнауки России и уполномоченному органу<sup>1</sup>.

3.5. Страховая премия по договорам страхования уплачивается Арендатором.

## 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктами 8.4.1 – 8.4.3 настоящего Договора.

4.1.2. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Использовать Имущество на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2.2. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. Требовать досрочного расторжения Договора в порядке, предусмотренном пунктами 8.1 – 8.2 настоящего Договора.

4.3.. Арендодатель обязуется:

<sup>1</sup>Здесь и далее под уполномоченным органом следует понимать территориальный орган Росимущество - для договоров аренды, Росимущество (центральный аппарат) - для договоров аренды, заключенных государственным научным учреждением или образовательным учреждением с созданным в соответствии с Федеральным законом от 02.08.2009 № 217-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам создания бюджетными научными и образовательными учреждениями хозяйственных обществ в целях практического применения (внедрения) результатов интеллектуальной деятельности» хозяйственным обществом.

4.3.1. В течении 10 (десяти) рабочих дней после заключения настоящего Договора, но не ранее заключения Арендатором договоров страхования Имущества и гражданской ответственности перед третьими лицами на весь срок действия настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктами 3.1 – 3.5 настоящего Договора, предоставить Арендатору Имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (один экземпляр для Росреестра).

4.3.2. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Имуществу, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Имуществу ущерба.

4.3.3. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

4.3.4. Не позже 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Имущество, указанное в пункте 1.1. к настоящему Договору, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (один экземпляр для Росреестра).

4.3.5. В день обращения Арендатора принять от него экземпляры договоров страхования, заключенных в соответствии с настоящим Договором.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней после заключения настоящего Договора, но не ранее заключения Арендатором договоров страхования Имущества и гражданской ответственности перед третьими лицами на весь срок действия настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктами 3.1 – 3.5 настоящего Договора, принять от Арендодателя Имущество, указанное в пункте 1.1 к настоящему Договору, по акту приема-передачи.

4.4.2. В течение 3 (трех) рабочих дней после заключения настоящего Договора обратиться к Арендодателю для заключения договора(ов) на возмещение всех расходов, связанных с содержанием имущества (коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

Стоимость потребленных Арендатором коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг определяется по показаниям счетчиков, а при их отсутствии рассчитывается пропорционально площади Имущества на основании счетов соответствующих служб.

4.4.3. Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, а также, в случае, если передаче в аренду подлежит объект культурного наследия, - в соответствии с обязательным условием выполнения требований к сохранению объекта культурного наследия, установленных действующим законодательством, Актом технического состояния и охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия.

4.4.4. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после подписания настоящего Договора представить в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные статьей 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также охранное обязательство в случае, если Имущество является объектом культурного наследия.

4.4.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя, направленного в соответствие с пунктом 6.3.1 настоящего Договора.

4.4.6. Арендатор предоставляет Арендодателю копии всех платежных документов по настоящему Договору, подтверждающих перечисление платежей, установленных настоящим Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.4.7. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, принимать долевое (пропорционально площади занимаемых помещений или по согласованию с арендодателем в другой пропорции) участие в финансировании капитального ремонта здания, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, производимого Арендодателем в установленном порядке.

Не препятствовать Арендодателю в проведении капитального ремонта переданного в аренду Имущества.

Соблюдать порядок использования Имущества в период проведения капитального ремонта, который определяется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4.4.8. В срок не позднее 2 (двух) рабочих дней извещать Арендодателя, Минобрнауки России и уполномоченный орган о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести существенный ущерб Имуществу, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Имуществу ущерба.

4.4.9. Обеспечивать сохранность Имущества, его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

4.4.10. Не производить переустройства и (или) перепланировок Имущества, реконструкцию, проведение капитального ремонта, а также неотделимые улучшения Имущества без предварительного письменного согласия Арендодателя, Минобрнауки России и уполномоченного органа.

4.4.11. Не сдавать Имущество в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо ограничение (обременение) предоставленных Арендатору имущественных прав, а также не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем).

4.4.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Имущества представителей Арендодателя, Минобрнауки России и уполномоченного органа для проведения в установленном порядке проверки соблюдения Арендатором, условий настоящего Договора, эффективности использования и обеспечения сохранности Имущества, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

4.4.13. Обеспечить страхование Имущества и гражданской ответственности перед третьими лицами на весь срок действия настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктами 3.1 – 3.5 настоящего Договора, до момента передачи Имущества в аренду по акту приема-передачи.

Договоры страхования вступают в силу с момента приема Арендатором Имущества по акту приема-передачи.

4.4.14. При наступлении страхового случая по договору страхования Имущества Арендатор обязан:

- сообщить Арендодателю о наступлении страхового случая в течение 2 (двух) рабочих дней, начиная со дня, когда ему стало известно об этом, путем факсимильной, почтовой или телеграфной связи, а также сообщить об этом страховщику, представив имеющиеся документы, подтверждающие наступление страхового случая и иные документы по его запросу;

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для сохранности поврежденного объекта до его осмотра представителями Страховщика;

- обеспечить Страховщику возможность проведения осмотра поврежденного Имущества.

4.4.15. Не позже дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендодателю Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

4.4.16. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора, не менее чем за 30 (тридцать) рабочих дней уведомить об этом Арендодателя.

4.4.17. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

4.4.18. Передать Арендодателю его экземпляры договоров страхования, заключенных в соответствии с настоящим договором, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их заключения, а также документы, подтверждающие своевременную оплату договоров страхования, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента перечисления Страховщику страховой премии.

4.4.19. В случае прекращения действия договора(ов) страхования, заключенного(ых) Арендатором в соответствии с требованиями настоящего Договора, заключить новый(ые) договор(ы) страхования в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента прекращения действия прежнего(их) договора(ов).

## **5. Порядок возврата арендуемого имущества Арендодателю**

5.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, Арендатор должен:

5.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

5.1.2. Освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

5.2. Акт приема-передачи составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон, Росреестра).

5.3. Акт приема-передачи после его подписания Арендодателем и Арендатором приобщается к каждому экземпляру соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

## **6. Платежи и расчеты по Договору**

6.1. Размер арендной платы составляет 10 258 руб. 00 коп. за 1 кв. м. в год (без учета НДС и операционных расходов) произведенным на основании отчета об оценке № 2020-01/697/2-1 от 17.08.2021 г. (Этаж 7, комн.1,2,3,4,5,6,12,13,14,15,16,17,18,19,21,22, - общая площадь 291,5 кв. м).

Величина годовой арендной платы с учетом НДС по настоящему Договору составляет 3 588 248 рублей 40 коп. (Три миллиона пятьсот восемьдесят восемь тысяч двести сорок восемь рублей 40 копеек), в т.ч. арендная плата 2 990 207 руб. 00 коп. (Два миллиона девятьсот девяносто тысяч двести семь рублей 00 копеек), НДС (20%) 598 041 руб. 40 коп. (Пятьсот девяносто восемь тысяч сорок один рубль 40 копеек).

Размер арендной платы за месяц с учетом НДС составляет 299 020 руб. 70 коп. (Двести девяносто девять тысяч двадцать рублей 70 копеек), в т.ч. арендная плата составляет 249 183 руб. 92 коп. (Двести сорок девять тысяч сто восемьдесят три рубля 92

копейки), НДС (20%) 49 836 руб. 78 коп. (Сорок девять тысяч восемьсот тридцать шесть рублей 78 копеек).

Размер арендной платы составляет 11 150 руб. 00 коп. за 1 кв. м. в год (без учета НДС и операционных расходов) произведенным на основании отчета об оценке № 2021-01/697/2-1 от 17.08.2021 г. (Этаж 7 комн. 20,28, этаж 12, комн. 31,32,32а - общая площадь 51,2 кв. м).

Величина годовой арендной платы с учетом НДС по настоящему Договору составляет 685 056 рублей 00 коп. (Шестьсот восемьдесят пять тысяч пятьдесят шесть рублей 00 копеек), в т.ч. арендная плата 570 880 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч восемьсот восемьдесят рублей 00 копеек), НДС (20%) 114 176 руб. 00 коп. (Сто четырнадцать тысяч сто семьдесят шесть рублей 00 копеек).

Размер арендной платы за месяц с учетом НДС составляет 57 088 руб. 00 коп. (Пятьдесят семь тысяч восемьдесят восемь рублей 00 копеек), в т.ч. арендная плата составляет 47 573 руб. 33 коп. (Сорок семь тысяч пятьсот семьдесят три рубля 33 копейки), НДС (20%) 9 514 руб. 67 коп. (Девять тысяч пятьсот четырнадцать рублей 67 копеек).

Общая величина годовой арендной платы с учетом НДС по настоящему Договору составляет 4 273 304 рубля 40 коп. (Четыре миллиона двести семьдесят три тысячи триста четыре рубля 40 копеек), в т.ч. арендная плата 3 561 087 руб. 00 коп. (Три миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча восемьдесят семь рублей 00 копеек), НДС (20%) 712 217 руб. 40 коп. (Семьсот двенадцать тысяч двести семнадцать рублей 40 копеек).

Размер арендной платы за месяц с учетом НДС составляет 356 108 руб. 70 коп. (Триста пятьдесят шесть тысяч сто восемь рублей 70 копеек), в т.ч. арендная плата составляет 296 757 руб. 25 коп. (Двести девяносто шесть тысяч семьсот пятьдесят семь рублей 25 копеек), НДС (20%) 59 351 руб. 45 коп. (Пятьдесят девять тысяч триста пятьдесят один рубль 45 копеек).

Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме подлежит перечислению Арендатором на счет Арендодателя.

6.2. Арендная плата, указанная в пункте 6.1 настоящего Договора, устанавливается в рублях Российской Федерации и перечисляется отдельным платежным поручением (для физических лиц – иным документом, способом).

Первое внесение арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, Арендатор производит в течение 5 рабочих дней после подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имуущества, а впоследствии арендная плата вносится не позднее 5 числа оплачиваемого месяца.

Обязательства по оплате арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, а также по оплате коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, и прекращаются с момента возврата Арендатором имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг не включаются в установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя сумму арендной платы.

6.3. В сторону увеличения размер арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, а также порядок её оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.

6.3.1. Основания изменения Арендодателем в одностороннем порядке размера арендной платы, новый размер арендной платы и порядок её оплаты определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При изменении в одностороннем порядке размера арендной платы, а также при изменении реквизитов и порядка ее оплаты, Арендодателем в адрес Арендатора направляется соответствующее уведомление.

Новый размер арендной платы, новые реквизиты (при необходимости) и порядок её оплаты подлежат согласованию с Минобрнауки России. Новый размер арендной платы, новые реквизиты (при необходимости) и порядок её оплаты, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление, за исключением случаев обжалования (в том числе в судебном порядке) Арендатором нового размера арендной платы и (или) нового порядка ее оплаты.

6.3.2. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, новых реквизитов и порядка её оплаты составляется в письменном виде Арендодателем в двух экземплярах и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В течение 5 (пяти) рабочих дней после составления уведомления Арендодатель направляет один экземпляр уведомления Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, или представляет Арендатору под роспись его уполномоченного лица, заверенную печатью Арендатора.

6.4. Доходы, связанные с возмещением вследствие утраты (гибели), недостачи или повреждения Имущества, зачисляются на счет Арендодателя.

## **7. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

### **7.1. Ответственность Арендодателя:**

7.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.1.2. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендодателя от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

### **7.2. Ответственность Арендатора:**

7.2.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой действующей на каждый день просрочки ставки рефинансирования Центрального Банка России от просроченной суммы арендной платы за каждый день задержки. Пени начинают начисляться со следующего дня после окончания срока очередного платежа.

7.2.2. За невыполнение обязательств, предусмотренных пунктами 4.4.3, 4.4.10, 4.4.11, 4.4.12, 4.4.13 настоящего Договора Арендатор уплачивает штраф в 3-х кратном размере арендной платы, установленной в п. 6.1. настоящего Договора на лицевой счет Арендатора.

7.3. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.4. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с пунктом 3.1, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Арендодателю, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней, считая со дня получения страхового возмещения Арендодателем, возместить Арендодателю разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

7.5. В случае, если наступление страхового случая произошло по вине Арендатора,

и страховщиком принято решение об отказе в выплате страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Имущество за счет собственных средств.

7.6. В случае отказа Арендатора принять Имущество от Арендодателя, в соответствии с пунктом 4.4.1 Договора по акту приема-передачи, Договор считается не заключенным и Арендатор обязан уплатить штраф в размере одномесячной ставки арендной платы.

## **8. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок**

8.1. Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

8.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя при систематическом (более двух раз) невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 4.4.3., 4.4.8, 4.4.9, 4.4.10, 4.4.11, 4.4.12 настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

8.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив другую сторону не позднее, чем за 3 (три) месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора, в следующих случаях:

8.4.1. При систематическом (более двух раз) нарушении сроков внесения арендной платы в соответствии с настоящим Договором.

8.4.2. Если в отношении Имуущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для федеральных нужд.

8.4.3. При нарушении требований пунктов 4.4.13, 4.4.19 настоящего Договора.

8.5. Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 8.4.1 - 8.4.3 настоящего Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств настоящего Договора.

8.6. Уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.4 настоящего Договора, составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

## **9. Порядок разрешения споров**

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

9.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## **10. Обстоятельства непреодолимой силы**



10.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

10.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

## **11. Прочие условия**

11.1. Все приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемыми частями.

11.2. Стоимость неотделимых улучшений Имуущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, произведенных Арендатором за свой счет с согласия Арендодателя, Минобрнауки России и уполномоченного органа после прекращения настоящего Договора возмещению не подлежит.

11.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или оперативного управления (хозяйственного ведения) на Имуущество к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

11.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации.

11.5. Минобрнауки России и (или) уполномоченный орган вправе организовывать и проводить проверки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.6. Минобрнауки России и (или) уполномоченный орган имеет право обращаться в суд в случае нарушения интересов Российской Федерации.

11.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

11.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, в том числе один экземпляр – для государственной регистрации (Росреестра).

11.9. Настоящий Договор не является основанием для передачи Имуущества в собственность Арендатора.

11.10. В случае необходимости в настоящий Договор могут быть внесены иные условия в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами, а также актами федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника федерального имущества.

11.11. После истечения срока действия Договора заключение договора на новый срок осуществляется на торгах и Арендатор не имеет преимущественного права на заключение Договора на новый срок.

11.12. Надлежащим уведомлением Сторон по настоящему Договору является направление писем и корреспонденции по следующим адресам:

Адрес Арендодателя: 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 23.  
Адрес Арендатора: 107031, г. Москва, ул.Рождественка, д.12/1, строение 1, каб.124  
Адрес: Минобрнауки России: 125993, ГСП-3, г. Москва, ул. Тверская, д. 11.  
Адрес уполномоченного органа: Никольский переулок, д. 9, г. Москва, 103685.

**Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:**

**Арендодатель:**

Федеральное государственное бюджетное научное учреждение «Национальный исследовательский институт мировой экономики и международных отношений имени Е.М. Примакова Российской академии наук» (ИМЭМО РАН),  
117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 23,  
ИНН 7727091726, КПП 772701001  
ОГРН 1037739435898

Реквизиты для перечисления арендной платы с НДС

ИНН 7727091726, КПП 772701001 УФК по г. Москве  
(ИМЭМО РАН л/с 20736Ц36930)  
ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва  
БИК 044525988  
Казначейский счет 03214643000000017300  
Единый казначейский счет 40102810545370000003  
КБК 00000000000000000120 ОКТМО 45908000

Реквизиты для оплаты пеней

ИНН 7727091726, КПП 772701001 УФК по г. Москве  
(ИМЭМО РАН л/с 20736Ц36930)  
ГУ Банка России по ЦФО//УФК г. Москве г. Москва  
БИК 044525988  
Казначейский счет 03214643000000017300  
Единый казначейский счет 40102810545370000003  
КБК 00000000000000000140 ОКТМО 45908000  
Назначение платежа: пени по арендной плате по договору № 3 от 19 октября 2021 г.

**Арендатор:** Автономная некоммерческая организация высшего образования «Институт стран Востока» (АНО ВО «Институт стран Востока»)

Юридический адрес: 107031, г. Москва, улица Рождественка, дом 12/1, строение 1, кабинет 124

Почтовый адрес: 107031, г. Москва, улица Рождественка, дом 12/1, строение 1, кабинет 124

ИНН 9702023365 КПП 770201001

ОГРН 1207700354564

Электронный адрес: ou@orun.ru

ПАО Сбербанк г. Москва,

БИК 044525225

Р/счет 40703810038090101152

Кор.счет 30101810400000000225

**К настоящему Договору прилагаются:**

- а) документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий Договор со стороны Арендодателя и Арендатора;
- б) сведения о характеристиках объекта недвижимости (этаж 7,12 выписка из ЕГРН от 08.10.2021 г.);
- в) копия письма Минобрнауки России от «17» сентября 2021 г. № МН-21/4181;
- г) Акт приема-передачи помещений.

**Подписи Сторон:**

**От Арендодателя:**

Заместитель директора ИМЭМО РАН

  
Дубов Ю.А.



**От Арендатора:**

Ректор АНО ВО «Институт стран Востока»

  
Хрящева Н.М.

МИП

