

**ПРАВИЛА АРЕНДЫ,  
ДЕЙСТВУЮЩИЕ В СВЯЗИ С ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ НА СЕМЬ» (АРЕНДАТОР) ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ  
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗДАНИИ ГОСТИНИЦЫ  
(Г. МОСКВА, ЗЕЛАО, Г. ЗЕЛЕНОГРАД)**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	3
3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 2 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «СРОК ДОГОВОРА» ....	4
4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 3 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ».....	4
5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 4 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН» .....	4
6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 5 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ МЕЖДУ СТОРОНАМИ».....	7
7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 6 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» .....	7
8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 8 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ» .....	8

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила аренды размещены на сайте Общества с ограниченной ответственностью «Двадцать пять на семь» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://25-7.com/legal-sigma>.

Настоящие Правила действуют в правоотношениях между ООО «25/7», как Арендатора, с собственниками нежилых помещений.

Настоящие Правила дополняют условия заключаемых договоров аренды и являются их неотъемлемой частью. Арендодатель в момент заключения договора аренды присоединяется к настоящим Правилам аренды.

Арендодатель и Арендатор в правоотношениях по заключенным договорам аренды обязуются соблюдать условия настоящих Правил аренды.

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В договоре и настоящих Правилах аренды используются следующие термины и определения:

«Гостиница»	Гостиничный комплекс, строительство которого ведет Застройщик, с привлечением денежных средств Арендодателя, входящее в соответствии с проектной документацией в состав объекта капитального строительства «Гостиничный комплекс»: Гостиничный комплекс по адресу: г. Москва, ЗелАО, г. Зеленоград (далее – Гостиница), расположенном на земельном участке с кадастровым номером 77:10:0003004:11 по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г. Зеленоград, проезд Западный 3-й, вл.17, стр. 1, 2, 4, 5, 6 (далее – Земельный участок)
«Помещение»	нежилое помещение в составе Гостиницы, представляющее собой гостиничный номер (описание которого(ых) дано в Договоре и принадлежащий(ие) Арендодателю на основании вещного права). Независимо от количества Помещений, передаваемых по Договору аренды, термины «Помещение» применяются в единственном числе, означая всю совокупность переданных по Договору аренды нежилых помещений.
Оснащение	бытовая техника, предметы обихода и прочие движимые вещи, принадлежащие Арендодателю, расположенные в Помещении и переданные Арендатору в соответствии с п.1.6 Договора аренды (в соответствии с Целевым назначением).
Целевое назначение	ограниченное Договором аренды использование Арендатором Помещения.
Товарный знак	Принадлежащий Арендатору зарегистрированный (защищенный) товарный знак.
Категория Гостиницы	Присвоенная Гостинице в соответствии с действующим законодательством категория гостиницы.
Гость	Потребитель гостиничных услуг.
Заказчик	лицо, выступающее в качестве заказчика гостиничных услуг в пользу Гостя(ей).
Договор содержания	договор об оказании услуг содержания зданий Гостиницы, заключенный между Арендатором и Арендодателем.

Правила аренды	Дополнительные условия Договора аренды, являющиеся его неотъемлемой частью. Под ссылками в тексте Правил аренды на Договор/Договор аренды/настоящий договор следует понимать заключенный между Арендодателем и Арендатором договор аренды нежилого Помещения.
----------------	---

### **3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 2 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «СРОК ДОГОВОРА»**

3.1. Стороны обязуются принять необходимые действия для снятия обременения с Помещения в Едином государственном реестре недвижимости по окончании срока аренды.

### **4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 3 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ»**

4.1. Арендатор обязан возвратить Помещение (с Оснащением) по завершении Аренды:

4.1.1. свободным от имущества, принадлежащего Арендатору и/или Гостям;

4.1.2. в чистом состоянии и без бытового мусора;

4.1.3. в первоначальном состоянии с учетом естественного износа.

4.2. Арендодатель должен принять достаточные меры к приемке Помещения в установленный для его возврата срок. В случае, если Арендодатель в установленный настоящим пунктом срок не принял Помещение, Арендатор вправе подписать акт Возврата в одностороннем порядке с участием независимого лица (далее - НЛ). Факт возврата Помещения Арендатором Арендодателю в день окончания срока действия и/или досрочного расторжения Договора, факт подписания Акта возврата, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, факт составления Акта возврата Помещения, факт наличия/отсутствия имущества, находящегося в Помещении, состояние Помещения на дату возврата фиксируются в одностороннем Акте. Односторонний Акт, составленный с участием НЛ, направляется Арендатором по адресу Арендодателя, указанному в настоящем Договоре, в течение 3-х рабочих дней с момента его составления. При этом, с даты составления такого Акта, Помещение со всеми его принадлежностями считается возвращенным Арендодателю, а Арендатор не несет ответственности за сохранность Помещения и его Оснащения.

### **5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 4 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН»**

5.1. Арендодатель вправе:

5.1.1. Требовать от Арендатора возмещения понесенных и документально подтвержденных расходов, связанных с устранением повреждений Помещения, произошедших по вине Арендатора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору заверенные своей подписью копии правоустанавливающих документов на Помещение, а также передать Арендатору надлежаще заверенные копии иных документов и сообщить сведения, относящиеся к Помещению или необходимые для использования Помещения.

5.2.2. В согласованном в Договоре порядке направлять Арендатору все необходимые согласования и замечания в связи с исполнением настоящего Договора.

5.2.3. Не вести лично либо через любых третьих лиц каких-либо переговоров, включая телефонные переговоры, предметом которых будет являться передача права пользования в отношении Помещения. Также Арендодатель обязуется не вступать в правоотношения с Гостями/Заказчиками, включая личное общение, общение посредством средств связи без

ограничения по любым вопросам.

5.2.4. С момента прекращения/расторжения Договора аренды Арендодатель обязуется:

5.2.4.1. НЕ использовать в любых целях, в том числе для привлечения арендаторов Помещения, иных третьих лиц, любыми способами, в том числе, но не исключительно, посредством рекламы любыми способами воспроизведения, в любых информационно-телекоммуникационных сетях связи и источниках любые сведения, в т.ч., но не ограничиваясь, об Арендаторе, об используемых в Гостинице и Помещении идентификационных признаках, в том числе юридическом и коммерческом наименовании (бренде), товарных знаках и т.п., а также любую и всю Конфиденциальную информацию;

5.2.4.2. НЕ использовать для каких бы то ни было целей любые и все знаки, указатели, приспособления, сайты, принадлежности, оборудование, программное обеспечение, рекламные материалы, канцелярскую и сувенирную продукцию, вывески, расходные материалы, формы и/или иные предметы, на которых распространяется информация об Арендаторе, об используемых в Гостинице и Помещении идентификационных признаках, в том числе юридическом и коммерческом наименовании (бренде), товарных знаках и т.п., и/или которые указывают на них.

5.2.5. При осуществлении отчуждения Помещения и/или передаче на него прав заблаговременно уведомить Арендатора о намерении совершения таких сделок и уведомить Арендатора не позднее двух недель с момента подписания соответствующих документов по сделке. Также сообщить сведения о приобретателе Помещения, включая контактные данные. В случае нарушения настоящего пункта Арендодатель уплачивает Арендатору штраф в размере 10000 (Десять тысяч) рублей, а также компенсирует все возникшие у Арендатора убытки.

5.2.6. В случае возникновения аварии в Помещении или выхода из строя инженерного оборудования и коммуникаций в Помещении, принять все, зависящие от Арендодателя, меры для устранения причин и последствий такой аварии за свой счет, за исключением случаев, когда авария или выход из строя оборудования произошли по вине Арендатора, его работников, Гостей и подрядчиков.

5.2.7. Арендодатель (как собственник Помещения и части общего имущества Гостиницы) обязан за свой счет производить все изменения, улучшения и т.п. (нести бремя связанных с этим расходов) по Помещению и/или Гостинице (пропорционально его доле в общем имуществе зданий Гостиницы), если таковые, включая, но не ограничиваясь, вызваны изменением действующего законодательства, в том числе регулирующего гостиничную деятельность (например, введением дополнительных обязательств, требований и т.п.) и/или если таковые объективно требуются на основании письменного мотивированного предложения Арендатора для повышения выручки Гостиницы.

5.3. Арендатор вправе:

5.3.1. Направлять на адрес электронной почты Арендодателя информационные сообщения о событиях, сервисах и прочую информацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Принять у Арендодателя Помещение, соответствующее целевому назначению.

5.4.2. Своевременно вносить Арендодателю арендную плату за пользование Помещением в сроки, размере и порядке, установленных настоящим Договором.

5.4.3. Эксплуатировать и содержать Помещение в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

5.4.4. Осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, установленных в Помещении, и передавать данные сведения управляющей организации, с которой заключен соответствующий Договор управления, в срок не позднее 28 (Двадцать восьмого) числа каждого отчетного месяца.

5.4.5. Осуществить прохождение классификации Гостиницы в установленном порядке, получить на свое имя свидетельство о присвоении Гостинице соответствующей категории, предусмотренной системой классификации гостиниц и иных средств размещения, в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.5. Текущий и капитальный ремонт Помещения, а также ремонт и замена отдельных

элементов Оснащения, связанного с их естественным износом, осуществляется силами Арендатора или привлеченными им лицами за счет Арендодателя в порядке, установленном п.п. 5.8., 5.9. Правил аренды, если Сторонами не будет установлен иной порядок проведения ремонта и замены Оснащения.

5.6. Бремя ремонта и замены отдельных элементов Оснащения в тех случаях, когда это связано с противоправными действиями Гостей или третьих лиц, несет Арендатор.

5.7. Характер, объем и стоимость ремонтных работ, а равно ремонта и замены Оснащения, осуществляемых в порядке п.5.5. Правил аренды, не подлежат согласованию Арендатором с Арендодателем, если общая стоимость работ и замены не превышает 10 000 (Десять тысяч) рублей в месяц и осуществляются Арендатором по мере необходимости по своему усмотрению, с выставлением Арендодателю требования (счета) об оплате таких расходов.

5.8. При необходимости проведения ремонтных работ, закупки нового Оснащения на общую сумму свыше 10 000 (Десяти тысяч) рублей в месяц Арендатор согласовывает стоимость и перечень работ, закупаемого Оснащения с Арендодателем. Арендатор по итогу завершения работ и произведенной замены предоставляет Арендодателю акт выполненных работ с описанием произведенных работ и их стоимости, а также закупленных элементов Оснащения. Указанная в акте сумма должна быть оплачена Арендодателем отдельно в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента выставления Арендатором счета на оплату.

5.9. Указанное в п.5.8. согласование производится Арендатором следующим способом: Арендатор направляет на электронный адрес Арендодателя, указанный в реквизитах Договора аренды, заявку на согласование необходимых работ и замены стоимости необходимых расходов. Арендодатель обязан в течение 3 (Трёх) календарных дней ответным электронным письмом дать согласие с предложенной суммой расходов либо прислать обоснованные возражения. В случае, если Арендодатель присылает свои возражения, стороны принимают меры к согласованию возникших разногласий.

При этом на период согласования, начиная с 3 (Третьего) дня, с момента отправки электронного письма Арендатора с запросом на утверждение сумм расходов, арендная плата за пользование Помещением не начисляется, а бремя по содержанию номера (оплаты коммунальных платежей, технического обслуживания и эксплуатации) несет Арендодатель.

5.10. В случае, если в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента отправки заявки на согласование необходимых работ и замены стоимости необходимых расходов согласие Арендодателя не будет получено Арендатором, последний вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном в п.7.2., с возложением установленной в п. 7.2. Правил аренды ответственности на Арендодателя.

5.11. Стороны настоящего Договора в качестве бесспорных обстоятельств установили, что:

5.11.1. Любая поломка Оснащения Помещения на сумму свыше 10 000 (Десяти тысяч) рублей, в том числе любая потребность в текущем или капитальном ремонте Помещения, препятствует Арендатору использовать Помещение в соответствии с Целевым назначением;

5.11.2. Любая необоснованная задержка со стороны Арендодателя в согласовании необходимых расходов (а равно перечисление необходимых сумм на такие расходы), направленных на ремонт Помещения и/или ремонт или замену элементов Оснащения, является условием, влекущим невозможность использования Помещения в соответствии с Целевым назначением;

5.11.3. В период времени, в течение которого невозможно использовать Помещение в соответствии с Целевым назначением, арендная плата не начисляется.

Условия настоящего пункта Стороны признают существенными.

5.12. Закупленные Арендатором для использования по Целевому назначению Помещения товарно-материальные ценности – Оснащение, если они не были компенсированы (оплачены/возмещены) Арендодателем, остаются в собственности Арендатора на период действия настоящего Договора и после его прекращения.

5.13. В случае согласования Сторонами иного порядка содержания, ремонта и замены Оснащения либо создания Резервного фонда, указанные выше условия пунктов 5.5.-5.12. Правил

аренды не применяются.

5.14. Стоимость услуг Арендатора (вознаграждение) по закупке Оснащения для использования

Помещения по целевому назначению зависит от стоимости Оснащения и составляет:

- 15% (Пятнадцать процентов) от стоимости Оснащения, при условии, что совокупная стоимость одновременно закупаемого Арендатором элементов Оснащения составляет сумму до 1 000 000 (Один миллион) рублей;

- 10% (Десять процентов) от стоимости Оснащения, при условии, что совокупная стоимость одновременно закупаемого Оснащения составляет сумму от 1 000 000 (Один миллион) рублей.

Под совокупной стоимостью закупаемого Оснащения Стороны понимают стоимость Оснащения, приобретаемого Арендатором для использования по Целевому назначению Помещения, совокупно (совместно) для собственников иных помещений в Гостинице для аналогичных целей. Арендодатель обязан оплатить услуги Арендатора (вознаграждение) в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента выставления Арендатором счета на оплату и представления товарно-сопроводительных документов по закупленному Оснащению. Арендатор вправе зачесть расходы по оплате закупаемого Оснащения и стоимости своих услуг из арендной платы.

## **6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 5 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ МЕЖДУ СТОРОНАМИ»**

6.1. Арендная плата за пользование Помещением включает в себя плату за пользование общим имуществом Гостиницы в размере доли Арендодателя в праве собственности на общее имущество Гостиницы.

6.2. В случае, если в расчетном месяце Арендатор произвел расходы, направленные на обеспечение соответствия Помещения (его Оснащения) целевому назначению и вызванных естественным износом в пределах 10 000 (Десяти тысяч) рублей, он вправе в одностороннем порядке зачесть эти суммы в счет внесения арендной платы, уведомив Арендодателя о произведенном зачете в бланке расчета Арендной платы.

6.3. При превышении стоимости расходов, необходимых в целях обеспечения целевого назначения Помещения и вызванных естественным износом на сумму 10 000 (Десять тысяч) рублей в месяц, Стороны согласовывают такие расходы отдельным документом. Арендодатель компенсирует Арендатору понесенные расходы в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента выставления соответствующего счета на согласованную Сторонами сумму. При превышении данного срока Арендатор вправе по своему выбору зачесть такие суммы в порядке, установленном в п. 5.8. (в том числе и превышающие 10 000 рублей) либо начислить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы подлежащих компенсации расходов за каждый день просрочки.

## **7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 6 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН»**

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

7.2. В случае создания Арендодателем условий либо учинение препятствий, либо невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, которые привели к невозможности использования Помещения по его целевому назначению Арендатором, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор аренды, уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 5 (Пять) календарных дней, а Арендодатель обязан компенсировать Арендатору все понесенные им за период действия Договора расходы по содержанию Помещения.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за полное либо частичное

неисполнение обязательств по Договору, если нарушение условий Договора одной из сторон вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае непередачи Помещения Арендатору в установленный Договором срок, а равно передача Помещения в состоянии, не позволяющем его использовать в целях Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,1 процента месячной Арендной платы за каждый день просрочки/нарушения.

## **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ К РАЗДЕЛУ 8 ДОГОВОРА АРЕНДЫ «ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ»**

8.1. Независимо от исполнения Сторонами обязательства по подписанию Акта приема-переда на возврат Помещения, с момента прекращения срока действия Договора арендная плата за фактическое пользование Помещением не начисляется.

8.2. Арендодатель даёт Арендатору согласие на обработку и хранение в документальной и/или электронной форме персональных данных Арендодателя, полученных при исполнении Договора аренды.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ и Договором аренды.

8.4. Арендатор имеет право в одностороннем порядке вносить поправки в Правила аренды с предварительным уведомлением Арендодателя о таких поправках.