

# СОГЛАШЕНИЕ О ЗАМЕНЕ СТОРОНЫ В ДОГОВОРЕ № 1

(передача договора аренды — перенаём, ст. 392.3 ГК РФ, трёхстороннее)

г. Новосибирск «01» сентября 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вектор-Медиа» (ООО «Вектор-Медиа»), ИНН 5406321987, ОГРН 1155406012345, адрес: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 48, офис 402, в лице директора Лебедевой Ольги Сергеевны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Первоначальный арендатор»,

Общество с ограниченной ответственностью «Тайм-Офис» (ООО «Тайм-Офис»), ИНН 5405087432, ОГРН 1175405034512, адрес: г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 15, офис 210, в лице директора Зайцева Романа Андреевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», и

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский актив» (ООО «Сибирский актив»), ИНН 5407123409, ОГРН 1145407098765, адрес: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 86, в лице директора Морозова Игоря Валентиновича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», совместно «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

## 1. Предмет соглашения

1.1. Первоначальный арендатор передаёт, а Новый арендатор принимает в полном объёме все права и обязанности арендатора по договору аренды нежилого помещения № 17/А от 1 марта 2025 г. (далее — «Основной договор»), заключённому между Первоначальным арендатором и Арендодателем на срок с 1 марта 2025 г. по 28 февраля 2028 г. и зарегистрированному Управлением Росреестра по Новосибирской области 14 марта 2025 г., номер регистрации 54:35:071105:1234-54/001/2025-3.

1.2. Объект аренды по Основному договору: нежилое помещение общей площадью 84,6 кв. м, этаж 3, кадастровый номер 54:35:071105:1234, по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 86. Арендная плата составляет 118 000 (Сто восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек в месяц, включая НДС 22 % — 21 278 (Двадцать одна тысяча двести семьдесят восемь) рублей 69 копеек.

1.3. Арендодатель даёт согласие на передачу договора; согласие подтверждается подписью его уполномоченного представителя в настоящем соглашении (ст. 392.3, п. 2 ст. 391, п. 2 ст. 615 ГК РФ).

1.4. Права и обязанности арендатора переходят к Новому арендатору с даты государственной регистрации настоящего соглашения.

1.5. Состояние расчётов по Основному договору на дату заключения настоящего соглашения: задолженность Первоначального арендатора по арендной плате за август 2026 г. — 118 000 (Сто восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек; внесённый обеспечительный платёж — 118 000 (Сто восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек. Размер подтверждается актом сверки взаимных расчётов между Первоначальным арендатором и Арендодателем от 28 августа 2026 г.

1.6. Задолженность, указанная в пункте 1.5, к Новому арендатору не переходит и погашается Первоначальным арендатором в срок до 10 сентября 2026 г.

1.7. Первоначальный арендатор передал Новому арендатору экземпляр Основного договора, акт приёма-передачи помещения от 1 марта 2025 г., акт сверки взаимных расчётов и переписку Сторон по акту приёма-передачи документов (Приложение № 1 на 1 листе).

## 2. Расчёты между Первоначальным и Новым арендатором

2.1. За передачу договора Новый арендатор уплачивает Первоначальному арендатору 200 000 (Двести тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС 22 % — 36 065 (Тридцать шесть тысяч шестьдесят пять) рублей 57 копеек, в срок до 15 октября 2026 г.

2.2. Новый арендатор возмещает Первоначальному арендатору сумму внесённого обеспечительного платежа в размере 118 000 (Сто восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего соглашения. Обеспечительный платёж остаётся у Арендодателя и с указанной даты обеспечивает обязательства Нового арендатора.

2.3. Расчёты производятся путём перечисления денежных средств на расчётный счёт, указанный в разделе 7 настоящего соглашения.

### **3. Объём переходящих прав и обязанностей**

3.1. К Новому арендатору переходят права по Основному договору в том объёме и на тех условиях, которые существуют на дату, указанную в пункте 1.4 (ст. 384 ГК РФ), включая право пользования помещением до 28 февраля 2028 г. Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок принадлежит Новому арендатору как арендатору по Основному договору (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

3.2. С даты, указанной в пункте 1.4, Первоначальный арендатор выбывает из Основного договора и не несёт по нему прав и обязанностей, за исключением обязательства, предусмотренного пунктом 1.6 настоящего соглашения.

3.3. Новый арендатор вправе выдвигать против требований Арендодателя возражения, основанные на отношениях между Арендодателем и Первоначальным арендатором, но не вправе осуществлять зачёт встречного требования, принадлежащего Первоначальному арендатору (ст. 392 ГК РФ).

3.4. Условия Основного договора о порядке разрешения споров, включая соглашение о подсудности, сохраняют силу для Нового арендатора.

### **4. Обеспечение исполнения обязательств**

4.1. Поручительство ООО «Ремонт-Сервис-Н» по договору поручительства № 17/А-1 от 1 марта 2025 г. сохраняется: поручитель дал письменное согласие отвечать за Нового арендатора (Приложение № 2 на 1 листе, п. 2 ст. 392.1, п. 3 ст. 367 ГК РФ).

4.2. Иного обеспечения по Основному договору Стороны не предоставляли.

### **5. Заверения и ответственность Сторон**

5.1. Первоначальный арендатор заверяет, что Основной договор действует, не расторгнут и не оспорен; права и обязанности по нему не переданы третьим лицам и не обременены; сведения о состоянии расчётов, указанные в пункте 1.5, полны и достоверны (ст. 431.2 ГК РФ).

5.2. За нарушение сроков, установленных пунктами 2.1 и 2.2, Новый арендатор уплачивает Первоначальному арендатору неустойку в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. За недостоверность заверений, указанных в пункте 5.1, Первоначальный арендатор возмещает Новому арендатору причинённые убытки.

### **6. Заключительные положения**

6.1. Соглашение вступает в силу с даты подписания его всеми Сторонами и действует до полного исполнения обязательств.

6.2. Основной договор зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости, поэтому настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в том же порядке (ст. 389, п. 4 ст. 391, ст. 392.3 ГК РФ). Заявление о регистрации подают Первоначальный арендатор и Новый арендатор.

6.3. Соглашение составлено в четырёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой Стороны и один для органа регистрации прав.

## **7. Реквизиты и подписи Сторон**

Первоначальный арендатор: ООО «Вектор-Медиа», ИНН 5406321987, КПП 540601001, р/с 40702810400000023456 в Банке, БИК 045004641.

Новый арендатор: ООО «Тайм-Офис», ИНН 5405087432, КПП 540501001, р/с 40702810800000078901 в Банке, БИК 045004641.

Арендодатель: ООО «Сибирский актив», ИНН 5407123409, КПП 540701001, р/с 40702810200000065432 в Банке, БИК 045004641.

Первоначальный арендатор: \_\_\_\_\_ / Лебедева О.С. /

Новый арендатор: \_\_\_\_\_ / Зайцев Р.А. /

Арендодатель: \_\_\_\_\_ / Морозов И.В. /