

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 3Б

«01» февраля 2022 г.

г. Екатеринбург

Общество с ограниченной ответственностью «НТР», именуемое в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**», в лице директора Татарченкова Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Форс Ин»**, именуемое в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», в лице директора Шевелёва Олега Казимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» и по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, используемые в тексте настоящего Договора:

«Общие площади» – не передаваемые в аренду зоны, доступные для пользования всеми арендаторами, посетителями (например: коридоры, вестибюли, лестницы, санитарные узлы и пр.), предназначенные для нормального функционирования нежилых помещений и использования арендуемых помещений, включающие в себя, также, прилегающую к зданию территорию (в том числе тротуары, газоны и т.п.) согласно плану земельного участка, на котором расположено Здание; расположенные внутри и снаружи инженерные и технические системы в пределах ответственности Арендодателя, обеспечивающие нормальную эксплуатацию нежилых помещений.

"Обеспечительный взнос" означает взнос, уплаченный Арендатором Арендодателю при заключении договора в качестве обеспечения исполнения им своих обязательств по нему. Со дня заключения настоящего договора данный взнос обеспечивает исполнение Арендатором обязательств по Договору аренды, в т.ч. и обязательств, связанных с соблюдением Арендатором срока аренды.

"Сотрудники Арендатора" означает, в совокупности, Арендатора, его собственников, участников или акционеров, его директоров, должностных лиц и работников, его представителей и агентов, его иных контрагентов.

"Систематические задержки" означает две и более просрочки по уплате причитающихся Арендодателю сумм более чем на семь календарных дней в течение срока действия Договора.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение №1 площадью 7,7 кв.м., помещение №2 площадью 18,9 кв.м. и помещение №4 площадью 12,7 кв.м., итого помещения общей площадью 39,3 кв.м. (далее для удобства по тексту договора именуемое «**Помещение**»), расположенное на 1 этаже в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Белинского, 85, в порядке, сроки и на условиях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

1.2. Арендатор обязуется использовать Помещение согласно его назначению – офисное. Границы сдаваемого в аренду Помещения выделяются на фрагменте из поэтажного плана, являющегося Приложением №2 к настоящему Договору.

1.3. Срок действия настоящего договора устанавливается с **01 февраля 2022 года по 31 декабря 2022 года**.

1.4. Помещение принадлежит на праве собственности Арендодателю на основании Свидетельства о государственной регистрации права, выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области 26.12.2000 года, АВ66 191333 номер объекта: 66:01/01:00:90:85:57 (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.12.2000 года произведена запись регистрации № 66-01/01-256/2000-72).

1.5. Передача помещения Арендодателем Арендатору и принятие его Арендодателем по окончании срока действия настоящего договора, либо при его досрочном прекращении, производится на основании Акта приема-передачи (возврата) недвижимого имущества, который является Приложением к настоящему Договору. После подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи (возврата) недвижимого имущества является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. ПЛАТЕЖИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРУ

2.1. **Ежемесячная арендная плата** начисляется за календарный месяц. Арендатор ежемесячно, до 05 (Пятого) числа оплачиваемого месяца выплачивает Арендодателю ежемесячную арендную плату в **размере 650-00 рублей за один квадратный метр Помещений без НДС, так как Арендодатель в своей деятельности применяет упрощенную систему налогообложения**. Общая сумма платы за арендуемые Помещения в месяц составляет **25 545,00 (двадцать пять тысяч пятьсот сорок пять) рублей, без НДС**. Оплата за первый месяц аренды производится в течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. Ежемесячная арендная плата включает в себя все расходы по коммунальным услугам

(водо- и теплоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз ТКО) и содержанию и эксплуатации Здания, в котором расположены нежилые помещения, принадлежащие Арендодателю, Арендная плата также включает в себя плату за пользование земельным участком, указанным в п. 1.6 настоящего Договора. В случае отключения тепло- и электроэнергии, а также других источников коммунального потребления по вине Арендатора, Арендатор несет все расходы и убытки, связанные с их подключением.

Оплата по настоящему Договору производится путем перечисления соответствующей суммы денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании настоящего Договора.

2.2. Арендодатель имеет право индексировать (корректировать) в одностороннем порядке размер арендной платы не более, чем на 10% не чаще одного раза в год. Арендодатель письменно извещает Арендатора об индексации размера арендной платы по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до введения в действие скорректированного размера арендной платы. Индексация арендной платы является механизмом исчисления арендной платы, согласованным сторонами, не является изменением арендной платы и не требует дополнительного соглашения сторон.

2.3. Ежемесячная арендная плата подлежит начислению с даты подписания акта приема – передачи. Если календарный месяц аренды является неполным, то ежемесячная арендная плата рассчитывается пропорционально количеству дней фактического использования Помещений в данном месяце. Согласно действующему законодательству, ежемесячные акты по аренде не выставляются и не подписываются Сторонами

2.4. Телекоммуникационные услуги и услуги по уборке арендуемых Помещений не предоставляются Арендатору в рамках настоящего договора. Арендатор самостоятельно оплачивает все счета и расходы, связанные с установкой, использованием и эксплуатацией телекоммуникационных линий, а также все услуги по охране и уборке арендуемых Помещений в течение срока аренды по настоящему Договору.

2.5. Неиспользование Арендатором арендуемого помещения не является основанием для отказа от уплаты арендной платы.

2.6. Все расчеты по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ. Обязательства Арендатора по уплате Арендной Платы, иных платежей по настоящему Договору, считаются исполненными с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.7. Арендатор обязан осуществлять все расчеты по оплате ежемесячной арендной платы в сроки, установленные в настоящем Договоре.

В назначении платежа Арендатор обязан указывать: «Оплата по договору № _____ от «__» _____ г за _____, месяц _____, год _____».

2.8. Обеспечительный взнос.

2.8.1. Обеспечительный взнос установлен в размере Ежемесячной арендной платы за месяц и составляет **25 545,00 (двадцать пять тысяч пятьсот сорок пять) рублей, без НДС.**

2.8.2. Обеспечительный взнос должен быть уплачен Арендатором Арендодателю в течение трех банковских дней с даты заключения настоящего Договора.

2.8.3. При условии выполнения Арендатором всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, включая обязательства, предусмотренные в п. 3.2.26. настоящего Договора, часть Обеспечительного вноса зачитывается в счет Ежемесячной арендной платы за последний месяц аренды Помещений, а оставшаяся после такого зачета часть Обеспечительного вноса подлежит возврату Арендатору в течение 3-х банковских дней с момента прекращения Договора, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем Договоре.

Арендодатель имеет право зачесть Обеспечительный взнос, перечисленный по Договору аренды № 2Б от 15 февраля 2021 года в счет уплаты Обеспечительного вноса по настоящему Договору, если не получит письменного обращения от Арендатора о невозможности такого зачета.

2.8.4. Арендатор обязуется не закладывать или иным образом не обременять Обеспечительный Взнос Любое такое обременение будет ничтожным.

2.9. В случае, если Арендатор задержит выплату Арендной Платы по настоящему Договору более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней, либо нанесет ущерб Зданию, в котором расположены нежилые помещения Арендодателя, арендуемому Помещению, либо иным образом причинит убытки Арендодателю, или нарушит другие положения настоящего договора, Арендодатель имеет право удержать из суммы Обеспечительного Вноса соответствующие суммы задолженности, компенсации, штрафов, пеней и т.д., причитающиеся Арендодателю. Размер ущерба определяется Арендодателем в присутствии Арендатора (представителя Арендатора), а также при необходимости, в присутствии независимого оценщика, с составлением соответствующего акта. О каждом случае такого удержания Арендодатель обязан уведомить Арендатора в течение 5 (пяти) календарных дней, а Арендатор должен будет восстановить обеспечительный взнос в его первоначальном размере в течение 5 (пяти) календарных дней от даты получения соответствующего уведомления Арендатора Арендодателем.

2.10. Арендатор настоящим подтверждает, что при наличии его задолженности перед Арендодателем и недостаточности суммы Обеспечительного Вноса для удовлетворения требований Арендодателя, денежные

средства, поступающие от Арендатора, не зависимо от назначения платежа, Арендодатель вправе зачитывать в счет оплаты образовавшейся задолженности в следующем порядке:

2.10.1. В первую очередь погашается задолженность по компенсации любых убытков или повреждений Помещения, возникших по вине Арендатора.

2.10.2. Во вторую очередь возмещаются любые расходы Арендодателя, понесенные в ходе ремонта или обслуживания Помещения за Арендатора (в случае не выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору) и/или расходы по вывозу имущества Арендатора из Помещения.

2.10.3. В третью очередь погашается задолженность Арендатора по начисленным пеням и штрафам.

2.10.4. В четвертую очередь погашается задолженность по арендной плате.

2.10.5. В пятую очередь производится восполнение Обеспечительного Взноса.

2.11. Задолженность каждой очереди погашается после полного погашения задолженности по предыдущей очереди.

2.12. Все суммы, подлежащие выплате Арендодателю, перечисляются на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 10 настоящего договора или на основании финансового распоряжения Арендодателя по указанным им реквизитам.

2.13. В случае если Арендатор по истечении срока настоящего договора по любым основаниям, будет продолжать занимать Помещение полностью или частично, Арендатор будет обязан платить за этот период Арендодателю арендную плату до даты фактической передачи Помещения Арендодателю по акту приема-передачи и штраф в размере 100 % (Ста процентов) от размера ежемесячной арендной платы за один месяц.

2.14. В случае отказа Арендатора в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора, расторжения Арендатором настоящего Договора по основаниям и в порядке, не предусмотренными настоящим Договором, арендная плата начисляется до даты фактической передачи Помещения Арендодателю по акту приема-передачи, при этом обеспечительный взнос Арендатору не возвращается, а переходит в собственность Арендодателя в полном объеме в качестве штрафа.

2.15. Окончательный расчет по всем платежам, связанным с настоящим Договором, Арендатор производит не позднее даты окончания срока аренды по настоящему Договору или даты его прекращения по любому иному основанию. По окончании расчетов Стороны в 3-х дневный срок составляют соответствующий акт сверки расчетов по настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1 Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение по акту приема-передачи во временное владение и пользование **«01» февраля 2022 года**, в связи с чем, Стороны обязуются подписать акт приема-передачи Помещения, датировав его **«01» февраля 2022 года**.

3.1.2. Арендодатель обязан производить текущий ремонт мест общего пользования. В периоды выполнения таких работ Арендодатель обеспечивает приемлемый или альтернативный доступ в Помещения Арендатора и делает все возможное, чтобы эти работы не оказывали существенного влияния на коммерческую деятельность Арендатора в Помещениях.

3.1.3. Арендодатель обязуется не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться Помещением в установленном настоящим Договором порядке.

3.1.4. Арендодатель обязуется своевременно и за свой счет производить капитальный ремонт Помещения. В случае, если какие-либо из упомянутых в настоящем пункте работ повлекут за собой полную либо частичную невозможность использования Помещения в соответствии с целью его использования, согласно п.

1.2. настоящего Договора, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об их проведении не менее чем за 30 (Тридцать) дней.

3.1.5. Арендодатель обязуется извещать Арендатора об изменении своего юридического, почтового адреса, номеров телефонов, факсов, о смене руководства, в чьей компетенции находится решение вопросов по исполнению настоящего договора. Извещение направляется в адрес Арендатора в письменной форме в течение 3 (трех) дней с даты таких изменений.

3.1.6. Арендодатель вправе осуществлять доступ в Помещение для осуществления контроля за надлежащим использованием Арендатором такого Помещения; для осуществления технического обслуживания и ремонта объектов инженерной инфраструктуры: систем водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, вентиляции, средств охранной и пожарной безопасности Здания.

3.1.7. Арендодатель и (или) уполномоченные им на то лица вправе входить в Помещение в случае возникновения чрезвычайных обстоятельств, в том числе пожара, затопления, сбоя в работе, поломки объектов инженерной инфраструктуры, совершения незаконных действий, либо иных обстоятельств, которые создают либо могут создать угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, угрозу вреда Зданию, иному имуществу Арендодателя либо третьих лиц (далее – Чрезвычайные обстоятельства) в любое время, в том числе и вне рабочих часов, с тем чтобы предотвратить или ликвидировать такие Чрезвычайные обстоятельства или их последствия.

В случае отсутствия представителей Арендатора в Помещении на момент возникновения Чрезвычайных обстоятельств Арендодатель вправе вскрыть Помещение, составив Акт, в котором указывается время и дата вскрытия Помещения, причины, вызвавшие вскрытие, ФИО лиц, присутствующих при вскрытии. Один экземпляр Акта предоставляется Арендатору. После устранения причин, вызвавших вскрытие Помещения, оно запирается и опечатывается.

3.1.8. Арендодатель вправе потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений в части неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору и установить для их устранения согласованный Сторонами срок.

3.1.9. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендодатель вправе применить к Арендатору ответственность, установленную разделом 4 настоящего договора.

3.2 Права и обязанности Арендатора:

3.2.1 Арендатор обязуется к моменту подписания настоящего договора предоставить Арендодателю следующие документы в надлежаще заверенных копиях:

- Копию свидетельства о присвоении Арендатору ОГРН;
- Копию свидетельства о присвоении Арендатору ИНН и КПП;
- Копию учредительных документов Арендатора;

- Копию решения об избрании (назначении) исполнительного органа Арендатора и/или копию доверенности, выданную лицу, подписывающему настоящий договор от имени Арендатора;

3.2.2. Арендатор обязуется принять от Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи недвижимого имущества в сроки, установленные настоящими договором. Своевременно вносить арендную плату и прочие платежи в размере и на условиях, предусмотренных Разделом 2 настоящего договора.

3.2.3. Арендатор обязуется содержать Помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии; соблюдать действующие технические, санитарные, пожарные и иные правила и нормы при эксплуатации Помещения, нести ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности. Соблюдать требования Роспотребнадзора, экологической инспекции, Госэнергонадзора, иных контролирующих органов, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора в арендуемом Помещении.

3.2.4. Арендатор обязан назначить должностных лиц, ответственных за обеспечение и соблюдение указанных выше правил и норм, и предоставить Арендодателю в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения настоящего договора список этих лиц с указанием их ФИО, контактных телефонов и сферы ответственности. Арендатор обязан в случае изменения перечня указанных должностных лиц письменно уведомить Арендодателя об этом в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты таких изменений.

3.2.5. Арендатор обязуется Отвечать за содержание, исправность и текущий ремонт элементов системы электроснабжения, расположенных в арендуемом Помещении, а именно за свой счет производить ремонт и/или замену элементов системы электроснабжения - розетки, выключатели, лампы освещения и т.п.

В случае использования в Помещении люминесцентных и иных ламп, подлежащих утилизации в порядке, установленном действующим законодательством, в течение всего срока аренды за свой счет и своими силами осуществлять замену и утилизацию ламп поврежденных или отработавших свой ресурс.

3.2.6. Арендатор не вправе осуществлять в Помещениях незаконную деятельность. Арендатор самостоятельно несет ответственность за получение и своевременное продление любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности Арендатора.

3.2.7. В случае выполнения всех обязательств по настоящему Договору, Арендатор по праву беспрепятственно занимает и использует Помещение, а также осуществляет все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

3.2.8. Арендатор обязан использовать Помещения в соответствии с их назначением, указанным в пункте 1.2 настоящего Договора. Арендатор за свой счет вывешивает, содержит в надлежащем состоянии свои вывески, размещение которых согласовано с Арендодателем в письменной форме (при необходимости - с Управляющей компанией).

3.2.9. Арендатор обязуется не производить никаких перепланировок, переоборудования и переустройства Помещений. В случае перепланировки, переоборудования, переустройства Помещений Арендатором без предварительного письменного согласования с Арендодателем, Арендатор обязан устранить произведенные в Помещениях изменения за свой счет или возместить Арендодателю расходы по восстановлению прежнего вида Помещений. Не производить в помещении без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций. Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещениях.

3.2.10. Арендатор обязан при прекращении действия настоящего договора по любым основаниям передать Помещение, а также все произведенные неотделимые улучшения в Помещении, Арендодателю по акту приема-передачи в день окончания срока действия настоящего Договора. Стоимость произведенных

неотделимых улучшений в Помещении Арендодателем Арендатору не возмещается, вне зависимости от того, осуществлены они с согласия Арендодателя или без него. К неотделимым улучшениям Помещений относятся: результаты произведенных ремонтных, отделочных, электромонтажных и пусконаладочных работ; замена окон, дверей, дверной фурнитуры, радиаторов; установка встроенной мебели; смонтированные подвесные потолки (включая светильники, являющиеся его (подвесного потолка) конструктивной частью), перепланировка Помещения, изменение расположения и усовершенствование коммуникаций, а также смонтированное в Помещении дополнительное инженерное оборудование и т.д. По соглашению Сторон неотделимые улучшения, произведенные с согласия Арендодателя могут быть приобретены им в собственность.

3.2.11. Если Арендатор не содержит Помещение в исправном рабочем состоянии или если в разумный срок, который в любом случае не может превышать 21 (Двадцать один) календарный день с того момента, когда Арендодатель или уполномоченное им лицо сообщит Арендатору о необходимости проведения текущего ремонта, Арендатор не осуществит необходимый ремонт, Арендодатель вправе по своему усмотрению осуществить необходимый ремонт за счет Арендатора.

3.2.12. В случае возникновения аварийных ситуаций Арендатор обязуется обеспечивать незамедлительный доступ в Помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации, аварийно-технических служб и представителей Арендодателя и, при условии возникновения аварийной ситуации по вине Арендатора, устранять за свой счет ее последствия.

3.2.13. Арендатор обязан немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.

3.2.14. Арендатор обязуется не предоставлять право аренды Помещения в залог, не вносить в уставный капитал юридических лиц, не использовать адрес Помещения в качестве адреса местонахождения иных юридических лиц, а также не обременять иным образом, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.15. Арендатор обязуется не сдавать Помещение как в целом, так и частично в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.16. Арендатор обязуется не допускать ситуации, при которой из Помещений или из какого – либо оборудования, находящегося в Помещениях, в другие части Здания проникали какие – либо отходы, запахи, испарения, пар, вода, вибрация, шум или иные нежелательные явления, а также не допускать ситуации, при которой Помещение могло бы стать источником препятствий или нарушений в обеспечении безопасности и/или удобства работы Здания. Арендатор не имеет право хранить в Помещении, а также проносить в Здание наркотические средства, психотропные вещества, ядовитые вещества, не являющиеся наркотическими или психотропными, но опасные для жизни и здоровья людей, оружие, боеприпасы, взрывчатые вещества, радиоактивные или опасные материалы, а также любые иные предметы или материалы, которые могут быть опасны для здоровья и /или окружающей среды.

3.2.17. Арендатор обязуется самостоятельно обеспечивать сохранность результата проводимых Арендатором работ, своего имущества, размещенного в Помещении, и нести риск его утраты, хищения, случайной гибели или случайного повреждения.

3.2.18. Арендатор обязуется извещать Арендодателя об изменении своего юридического, почтового адреса, номеров телефонов, факсов, о смене руководства, в чьей компетенции находится решение вопросов по исполнению настоящего договора. Извещение направляется в адрес Арендодателя в письменной форме (заказным письмом, письмом под роспись в получении, электронным письмом, позволяющим установить отправителя, по факсу) в течение 3 (трех) дней с даты таких изменений.

3.2.19. Арендатор обязуется обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

3.2.20. Арендодатель обязуется самостоятельно производить подключение абонентских устройств к линиям телефонной связи и доступа к сети Интернет. Арендатор от своего имени и за свой счет заключает и исполняет договоры оказания услуг местной, междугородней и международной телефонной связи и услуг предоставления доступа к сети Интернет.

3.2.21. Арендатор обязуется письменно согласовывать с Арендодателем лиц, привлекаемых Арендатором для выполнения работ (и/или оказания услуг) на территории Здания. Привлекаемые Арендатором лица без письменного согласия Арендодателя не имеют право выполнять работы (и/или оказывать услуги) на территории Здания.

3.2.22. Арендатор обязуется незамедлительно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и пр., а также обо всем, что может ущемить интересы Арендодателя или привести к временному или постоянному закрытию Помещения.

3.2.23. Арендатор не вправе сжигать мусор, тару, упаковку или какие-либо иные отходы в Помещении или на прилегающей к Зданию территории, а также не вправе сливать в канализацию или в иные коммуникации, предназначенные для приема сточных вод, ядовитые, едкие, или иным образом вредные для жизни,

здоровья людей или для окружающей среды вещества, а также вещества, которые могут вызвать засорение или засор этих коммуникаций.

3.2.24. Арендатор обязуется при прекращении действия настоящего договора по любым основаниям:

- (а) освободить и передать Помещение Арендодателю в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, с учетом нормального износа со всеми произведенными неотделимыми улучшениями Помещения;

- (б) вывезти всё своё имущество из Помещения.

3.2.25. Арендатор имеет право осуществлять доступ в места общего пользования, а также использовать места общего пользования в целях, для которых они предназначаются.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендатор в полном объеме возмещает ущерб, нанесенный им или по его вине Арендодателю и/или Помещению, местам общего пользования.

4.2. В случае производства Арендатором работ, не согласованных с Арендодателем, Арендодатель имеют право обязать Арендатора переделать работы, приостановить работы Арендатора, ограничить доступ Арендатора и его Подрядчиков в Помещение до момента полного исправления соответствующих нарушений.

4.3. За нарушение сроков оплат, установленных в настоящем Договоре, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая) от суммы образовавшейся задолженности за каждый день просрочки.

4.4. Арендодатель не несет ответственность за какие – либо убытки Арендатора, вызванные перерывом в предоставлении или временном отказе от предоставления каких – либо услуг, а также за причинение таким перерывом неудобства и/или ущерба Арендатору и/или его имуществу, если указанный перерыв произошел по причинам и/или обстоятельствам, не зависящим от Арендодателя, при этом Арендодатель обязан принять разумные меры к скорейшему возобновлению обслуживания.

4.5. В случае если Арендатор задержит какой-либо платеж по настоящему Договору, а также в случае, если Арендатор (сотрудник Арендатора, представитель Арендатора) нарушит законные требования Арендодателя, нанесет ущерб Помещению, элементам Здания, в котором расположены помещения, принадлежащие Арендодателю, или оборудованию, находящемуся в Здании и/или на прилегающей территории, либо иным образом причинит убытки Арендодателю, Арендатор обязан возместить ущерб или причиненные убытки в полном объеме в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента получения Арендатором письменного уведомления от Арендодателя.

4.5.1. Размер ущерба определяется Арендодателем в присутствии Арендатора (представителя Арендатора), а также при необходимости, в присутствии независимого оценщика с составлением соответствующего акта.

4.5.2. В случае не возмещения убытков в срок, установленный пунктом 4.5 настоящего Договора, и/или в полном объеме, Арендодатель имеет право удержать все причитающиеся суммы из обеспечительного взноса или иных поступлений от Арендатора, в том числе из поступившей арендной платы.

4.6. В случае отказа Арендатора в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора по основаниям и в порядке, не предусмотренных настоящим договором, арендная плата начисляется до даты фактической передачи Помещения Арендодателю по акту приема-передачи и Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере ежемесячной арендной платы.

4.7. Ответственность за соблюдение правил охраны труда, техники безопасности, пожарной безопасности в Помещении несет Арендатор. Арендатор в полном объеме несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам, в результате своей деятельности (а также деятельности Подрядчиков/Субподрядчиков Арендатора).

4.8. Пени, штрафы и неустойки по настоящему договору подлежат начислению и уплате за весь период просрочки, после выставления заинтересованной Стороной претензии.

4.9. В случае неисполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору удержание Арендодателем в качестве штрафа Обеспечительного Взноса или Арендной Платы, внесенной авансом, но еще не начисленной, не представляет собой никакого отказа от права Арендодателя требовать полного возмещения его убытков.

4.10. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором согласно действующему законодательству РФ.

4.11. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски к Арендатору в связи с:

- предоставлением телекоммуникационных услуг;
- любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на автомобильной стоянке Здания;
- любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, которые, не зависят от Арендодателя;
- любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине

Арендодателя.

4.12. Арендодатель не несёт ответственности перед Арендатором за действия или бездействие третьих лиц, а также за последствия таких действий или бездействия.

4.13. Любые расходы, понесенные Арендодателем в ходе принудительного истребования исполнения Арендатором его обязательств по настоящему Договору, подлежат возмещению Арендатором.

4.14. За нарушение сроков оплаты, устранения нарушений настоящего Договора, выявленных Арендодателем, установленных настоящим Договором, помимо начисления пени, Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатора в Помещение.

5. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в случае, если Помещения становятся не пригодными для использования и применения Арендатором в результате неисполнения Арендодателем обязанностей по настоящему Договору. В случае такого досрочного расторжения настоящего договора Арендатор выплачивает платежи, подлежащие уплате до даты фактического освобождения и сдачи Помещений Арендодателю. Оставшиеся после всех расчетов денежные средства, внесенные авансом, возвращаются Арендатору. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут и по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем **внесудебном** порядке, письменно предупредив другую Сторону не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до даты предстоящего расторжения. При этом если Арендатор уведомляет Арендодателя в срок, менее чем за 60 (шестьдесят) дней, то обеспечительный взнос не подлежит возврату Арендатору либо зачету в счет арендных платежей, а перейдет в собственность Арендодателя в полном объеме в качестве штрафа. Стороны будут считать договор расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего договора при: неуплате или просрочке перечисления Арендатором арендной платы, иных платежей, предусмотренных настоящим договором, в срок, установленный настоящим договором, а также в случае нарушения Арендатором любой из обязанностей, предусмотренных в Разделе 3 настоящего Договора.

При этом Арендодатель направляет Арендатору письменное требование об устранении нарушений, установив срок для его исполнения. День, следующий за днем, когда истекает срок для устранения нарушений, считается днем расторжения (одностороннего отказа от исполнения) договора. Письменное требование считается в любом случае полученным через 5 (Пять) рабочих дней с даты направления почтовым отправлением с уведомлением о вручении или при непосредственном вручении извещения под роспись Арендатору лично (и/или сотруднику или представителю Арендатора). Арендодатель не несет ответственности за убытки, которые может понести Арендатор при таком отказе от исполнения настоящего договора Арендодателем.

5.4. Извещение о расторжении (об отказе от исполнения) договора производится путем направления по адресу, указанному в договоре, или на почтовый (фактический) адрес Арендатора заказного письма с уведомлением о вручении и/или вручения извещения под роспись Арендатору лично (и/или сотруднику или представителю Арендатора). В случае отсутствия Арендатора по адресам, указанным в настоящем договоре, доставка корреспонденции считается исполненной надлежащим образом. Настоящий договор считается расторгнутым с момента, указанного Арендодателем в извещении. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор обязан в течение 5 (пяти) дней с момента расторжения настоящего договора освободить Помещения с передачей его Арендодателю по акту приема-передачи вместе с неотделимыми улучшениями.

5.5. Право собственности на все имущество (любые товары или иное имущество Арендатора и/или любые отделимые улучшения, которые оставлены в Помещениях и не вывозятся Арендатором), оставленное Арендатором в Помещениях после окончания сроков, установленных в пункте 5.3 настоящего договора, переходит к Арендодателю. Арендодатель вправе по своему усмотрению распорядиться оставленным имуществом.

5.6. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего договора о желании заключить договор на новый срок, иначе Стороны договорились считать, что Арендатор утратил преимущественное право. Условия нового договора могут быть отличными от условий, установленных в настоящем договоре.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Вся информация, предоставленная Сторонами друг - другу в рамках настоящего договора, связанная с заключением и исполнением настоящего договора, а также приложений к нему, считается конфиденциальной.

6.2. Стороны принимают все разумные меры для предотвращения разглашения полученной информации третьим лицам. Стороны вправе раскрывать такую информацию третьим лицам в случае привлечения их к

деятельности, требующей знания такой информации, только в том объеме, который необходим для реализации целей настоящего договора.

6.3. Ограничения относительно разглашения информации не относятся к общедоступной информации или информации, подлежащей предоставлению в государственные органы в силу предписаний действующего законодательства РФ.

7. ФОРС – МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это невыполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажора), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными действиями. К таким обстоятельствам относятся: пожар; наводнение; землетрясение; эпидемии; эпизоотии; пандемии, оползни; сели и иные стихийные природные явления; обвалы; обрушения; взрывы; техногенные катастрофы; войны; военные действия; запреты и/или ограничения органов государственной власти и/или управления; издание нормативных актов запретительного характера государственными органами РФ, или субъектами РФ, или органами местного самоуправления; приостановление деятельности предприятий контрагентов монополистов; акты терроризма; мятежи; забастовки; манифестации; саботаж; гражданские волнения и другие обстоятельства; находящиеся вне разумного контроля любой из Сторон.

7.2. При наступлении и прекращении форс – мажорных обстоятельств (или их последствий) Сторона, для которой создалось невозможным исполнение ее обязательств по настоящему договору, должна в пятидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств, известить о них в письменном виде другую Сторону.

Со дня прекращения обстоятельств, послуживших основанием для приостановления срока исполнения обязательств, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательств удлинится соразмерно времени приостановления.

7.3. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс – мажора, их продолжительности и/или последствий являются документы, выданные Торгово-промышленной Палатой региона деятельности одной из Сторон настоящего договора.

7.4. Если форс – мажорное обстоятельство продолжается более 60 (шестидесяти) календарных дней, каждая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор путем подачи письменного уведомления, не менее чем за 15 (пятнадцать) дней до ожидаемой даты досрочного расторжения настоящего договора. В данном случае досрочного расторжения настоящего договора, платежи, подлежащие уплате в соответствии с условиями настоящего договора, вносятся на дату фактического освобождения и сдачи Помещения Арендодателю по акту приема – передачи Помещения. Все платежи, внесенные авансом, но еще не начисленные, возвращаются Арендатору после освобождения Помещения Арендатором и вывоза из него всего имущества Арендатора.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Каждая из Сторон гарантирует, что на момент подписания настоящего договора, имеет необходимые разрешения от своих органов управления на совершение настоящей сделки и сделок, оформляемых Сторонами для исполнения настоящего договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания надлежаще уполномоченными представителями Арендодателя и Арендатора. Обязательства по настоящему договору действуют до их фактического исполнения.

9.2. Настоящий договор и все Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами относительно условий аренды Помещений. Все последующие изменения и поправки к настоящему договору будут иметь силу только в случае, если они будут оформлены в письменном виде, должным образом подписаны Сторонами. Все Дополнения и Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемыми и составными частями.

9.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9.4. Недействительность какого - либо положения настоящего договора не влечет недействительность остальных положений настоящего Договора. Недействительное положение должно быть приведено в соответствие с действующим законодательством РФ.

9.5. Настоящий договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон при условии, что Арендатор не вправе уступить или передать какие-либо из его прав или обязательств по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендодатель может в любое время передать или уступить любые из его прав по настоящему договору.

- 9.6. Предусмотренные настоящим договором штрафы, пени и иные санкции начисляются исключительно после предъявления соответствующей Стороной письменного уведомления.
- 9.7. В случае, если Арендатор/представитель Арендатора уклоняются от подписания любого из актов, предусмотренных настоящим договором, такой акт может быть подписан Арендодателем и представителем Обслуживающей организации, а также любым из собственников или арендаторов здания. Такой акт будет считаться надлежаще составленным и подписанным, надлежащим образом, фиксирующим событие, по поводу которого он был составлен и обязательным для исполнения Сторонами настоящего договора
- 9.8. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров, а в случае невозможности урегулирования споров и разногласий мирным путем Стороны обратятся в Арбитражный Суд Свердловской области.
- 9.9. Все уведомления, предусматриваемые настоящим договором, а) вручаются лично под расписку о получении, б) направляются заказным письмом с уведомлением о вручении, в) направляются по факсу.
- 9.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 9.11. Настоящий договор содержит следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:
Приложение №1 - Акт приема-передачи;
Приложение № 2 - План с границами Помещения.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «НТР»
620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 85
ИНН 6662123485, КПП 668501001,
ОГРН 1026605422843,
р/с 40702810002500095211 в ТОЧКА ПАО
БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
БИК: 044525999
к/с 30101810845250000999 в ГУ БАНКА
РОССИИ ПО ЦФО.
Тел. (343)-278-70-45
mv@triline.ru

Директор



/Татарченков П.А. /

м.п.



АРЕНДАТОР:

ООО «Форс Ин»
Адрес местонахождения: 620026, Россия, г.
Екатеринбург, ул. Тверитина, д.34, кв.356
Поч. адрес: 620026, Россия, г. Екатеринбург, а/я 132
ОГРН 1126685002069
ИНН 6685002110 КПП 668501001
р/с 40702 810 624220000198
к/с 30101810165770000501 БИК: 046577501

Филиал № 6602 Банка ВТБ (публичное
акционерное общество)

к/т 8-922-150-71-51

Директор



/О.К. Шевелёв /

м.п.



**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
недвижимого имущества**

г. Екатеринбург

01 февраля 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «НТР» (ООО «НТР»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Татарченкова Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Форс Ин»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Шевелёва Олега Казимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, подписали настоящий акт приема-передачи недвижимого имущества по Договору аренды № 3Б от 01 февраля 2022 (далее - «Договор аренды») о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование (в аренду) следующее недвижимое имущество: нежилые помещения №1 площадью 7,7 кв.м., помещение №2 площадью 18,9 кв.м. и помещение №4 площадью 12,7 кв.м., итого помещения общей площадью 39,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. Белинского, д.85 (далее по тексту – «Помещение», «Объект»).

2. Настоящим Стороны подтверждают, что недвижимое имущество и мебель переданы Арендатору в состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, для использования Объекта по назначению, указанному в п. 1.2. настоящего Договора

3. Настоящим Арендатор подтверждает, что претензий по техническому состоянию, состоянию коммуникаций и внешнему виду принятого Объекта и мебели не имеет.

4. Настоящий Акт составлен в 2-х идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Объект передал

Директор _____ / П.А. Татарченков

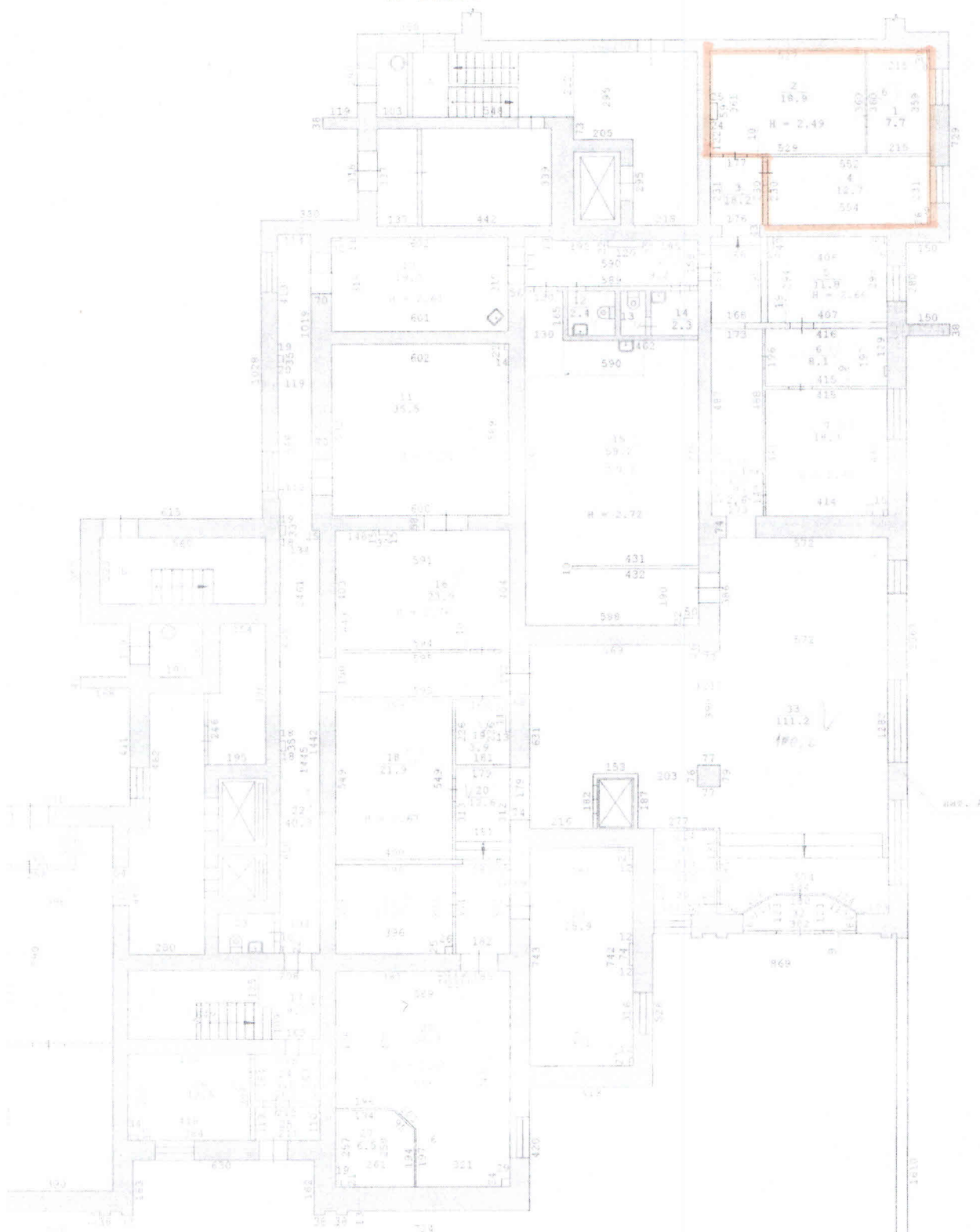


Объект принял

Директор _____ / О.К. Шевелев



План нежилого помещения
(выкопировка из поэтажного плана 1 этажа)
улица Белинского д.85 лит.А
М 1:200



Российская Федерация г. Екатеринбург
ООО «НТР»
Арендодатель:
[Signature]

/ П.А. Татарченков

Российская Федерация Свердловская область
ООО «Форс Инн»
Арендатор:
[Signature]

/ О.К. Шевелёв