

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Барнаул

15 августа 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «СибИнвест-Групп», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Отт Юрия Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тейси-Сервис», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Алилуева Григория Николаевича, действующего на основании Доверенности б/н от 01 ноября 2018 г., с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование, за плату, часть нежилого помещения площадью 79.9 кв.м., расположенное в нежилом помещении Н-6, общей площадью 132,9 кв.м., кадастровый номер: 22:63:020311:1430, расположенное на 1 этаже по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Германа Титова, д. 6 (далее – «Помещение», «Объект аренды»). Местоположение объекта аренды обозначено в «Плане этажа», указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Нежилое помещение сдается в аренду сроком на 5 (пять) лет с момента государственной регистрации настоящего Договора.

1.3. Объект аренды принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.05.2022 года, № 22:63:020311:1430 — 22/111/2022-1.

1.4. Арендодатель заверяет и гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Объект аренды не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит, правами третьих лиц не обременен.

1.5. Объект аренды передается Арендатору для использования его для предоставления услуг населению и торговли, не противоречащих законодательству РФ.

1.6. Валюта платежа по настоящему договору — российский рубль.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором, передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи в состоянии, отвечающем всем нормам санитарной гигиены, противопожарной и технической безопасности;

2.1.2. производить за свой счет капитальный ремонт Объекта аренды, в случае, когда его проведение требуется в соответствии с действующим законодательством, или если состояние Объекта аренды будет препятствовать эксплуатации Объекта аренды Арендатором в соответствии с их назначением;

2.1.3. письменно уведомлять Арендатора о сроках проведения капитального ремонта Арендодатель не менее чем за 1 (один) месяц до начала капитального ремонта, а если он вызван неотложной необходимостью — в разумный срок. В случае, если деятельность Арендатора будет невозможна в период проведения ремонта, за весь срок проведения ремонта арендная плата Арендодателем не начисляется и Арендатором не уплачивается.

2.1.4. обеспечить Арендатору и третьим лицам свободный доступ в Объект аренды, а также подъездные пути к Зданию с возможностью беспрепятственного ввоза-вывоза большегрузным автотранспортом имущества Арендатора.

2.1.5. обеспечить своими силами и (или) с привлечением специализированных эксплуатационных и коммунальных служб постоянное снабжение Объекта аренда эксплуатационными и коммунальными услугами (в том числе электроэнергией, отоплением, вывозом мусора), в соответствии с принятым порядком и нормативами, а так же свободный доступ к общей системе водоснабжения и канализации;

2.1.6. предоставить на фасаде здания место для размещения вывески и/или иных средств идентификации Арендатора;

2.1.7. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора и не создавать

Арендодатель

Арендатор

препятствий для осуществления Арендатором хозяйственной деятельности в Объекте аренды.

2.1.8. передавать Арендатору ежемесячно счета на оплату арендных платежей не позднее последнего числа каждого месяца;

2.1.9. в случае осуществления Арендатором неотделимых улучшений Объекта аренды с письменного согласия Арендодателя, влекущих внесение изменений и/или дополнений в технический паспорт Объекта аренды, внести соответствующие изменения и/или дополнений в технический паспорт Объекта аренды, в срок не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней, с момента получения от Арендатора соответствующего письменного уведомления;

2.1.10. самостоятельно уплачивать налоги и иные обязательные платежи, предусмотренные законодательством Российской Федерации, с сумм, перечисленных Арендатором по настоящему договору, и нести ответственность в случае их неуплаты;

2.1.11. по истечении срока действия настоящего договора, а также в случае его досрочного расторжения, принять у Арендатора Объект аренды в течение 3 (трех) рабочих дней по акту приема-передачи;

2.1.12. надлежащим образом исполнять другие обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. использовать Объект аренды по назначению в соответствии с настоящим договором;

2.2.2. поддерживать Объект аренды и прилагаемое оборудование в исправном состоянии, не допускать порчи Объекта аренды и оборудования, соблюдать и обеспечивать соблюдение законодательства Российской Федерации в арендуемом Объекте, в том числе санитарных норм, техники безопасности, электробезопасности, пожарной безопасности, не допускать перегрузку электрических сетей. Ответственность за надлежащее содержание и соблюдение действующих санитарных норм, техники безопасности, электробезопасности, пожарной безопасности с момента передачи Объекта аренды несет Арендатор;

2.2.3. не производить перепланировок, переустройств, реконструкций Объекта аренды и других капитальных ремонтных работ без предварительного письменного разрешения Арендодателя, а при необходимости и иных органов, уполномоченных давать разрешения на указанные действия (работы);

2.2.4. осуществлять неотделимые улучшения Объекта аренды только с письменного согласия Арендодателя;

2.2.5. обеспечить чистоту и надлежащий вид Объекта аренды, осуществлять ежедневный сбор и вынос производственных отходов и мусора из арендуемого помещения;

2.2.6. по окончании срока аренды вернуть Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи с учетом нормального износа;

2.2.7. своевременно вносить арендную плату и возмещать Арендодателю расходы по оплате потребляемых коммунальных и эксплуатационных услуг;

2.2.8. немедленно сообщать Арендодателю о всяком повреждении, аварии, ином событии, грозящем нанести ущерб Объекту аренды и прилагаемому оборудованию, обеспечить допуск в Объект аренды представителей соответствующих служб с целью устранения неисправностей, аварий и их последствий;

2.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней, о предстоящем освобождении Объекта аренды при досрочном освобождении и сдать Объект аренды по Акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа в течение 3 (трех) рабочих дней с момента окончания срока действия договора;

2.2.10. не сдавать Объект аренды в субаренду и в безвозмездное пользование, не отдавать право аренды в залог, надлежащим образом исполнять другие обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации;

2.2.11. обеспечить представителям Арендодателя свободный доступ в рабочее время в Объект аренды для проведения технического осмотра коммуникаций, электропроводки и т.д.

2.2.12. в случае причинения ущерба имуществу Арендодателя по вине Арендатора возместить затраты на восстановление имущества, либо выполнить ремонтные работы своими силами и средствами в установленный Арендодателем срок.

2.2.13. в рабочее время Арендатора принимать необходимые меры для защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц в Помещение.

2.2.14. не допускать захламления бытовым или иным мусором территории,

Арендодатель



Арендатор



прилегающей к арендуемому помещению, зданию и местам общего пользования.

2.2.15. В случае привлечения к административной ответственности Арендодателя, привлеченного по вине Арендатора, Арендатор обязуется возместить Арендодателю убытки в размере, установленном вступившим в законную силу решением суда, понесенные Арендодателем на уплату штрафов. Возмещение убытков в этом случае осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя соответствующего требования.

2.3. Арендатор вправе:

2.3.1. осуществлять отдельные улучшения Объекта аренды, которые являются собственностью Арендатора. Все отдельные улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Объекте аренды, не засчитываются и не включаются в Арендную плату, являются собственностью Арендатора и при прекращении Договора подлежат изъятию и вывозу силами и за счет Арендатора, либо могут быть переданы Арендатором в собственность Арендодателя по согласованию сторон, оформленному дополнительным соглашением к настоящему Договору;

2.3.2. при условии соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований размещать на фасаде здания, окнах и внутренней поверхности Объекта аренды вывески и иные средства наружной рекламы без ущерба для Объекта аренды. Расходы по установке и эксплуатации средств наружной рекламы на Здании, в котором располагается Объект аренды, несет Арендатор.

2.3.3. при условии получения предварительного согласия Арендодателя устанавливать за свой счет любые технические средства охраны Объекта аренды, не нарушая действующее законодательство Российской Федерации и прав Арендодателя, не ухудшая фасад здания, состояние Объекта аренды и иные его технические характеристики;

2.3.4. размещать торговое и иное оборудование в Объекте аренды.

2.4. Арендодатель вправе:

2.4.1. контролировать порядок использования Объекта аренды в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе посещать Объект аренды в дополнительно согласованное Сторонами время.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

3.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Объект аренды в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения лицензии Арендатором по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора, подписываемому уполномоченными представителями Сторон, с указанием технического состояния Объекта аренды на дату передачи в аренду.

3.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта аренды, препятствующие пользованию им.

3.3. Полномочия лиц, подписывающих акт приема-передачи, подтверждаются надлежащим образом оформленными документами, обмен которыми производится Сторонами в момент подписания акта приема-передачи (за исключением случая, когда Акт приема-передачи подписывают лица, подписавшие настоящий договор).

3.4. По истечении срока аренды и/или в случае расторжения настоящего договора до истечения срока аренды, Арендатор возвращает Объект аренды Арендодателю в течение 3 (трех) рабочих дней по акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями Сторон, в исправном техническом состоянии с учетом нормального износа.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из постоянной и переменной части.

4.2. Постоянная арендная плата составляет 36 250 (тридцать шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек в месяц НДС не облагается в соответствии со ст. 346.11 НК РФ и включает в себя плату за аренду Помещения, теплоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, уборку внешней территории, уборку мест общего пользования.

4.3. Переменная часть включает в себя сумму фактически потребленной Арендатором электроэнергии за отчетный месяц, по показаниям электросчетчика, установленного в Объекте аренды, по тарифу от поставщика услуги.

4.4. Постоянная часть арендной платы начисляется с момента подписания акта

Арендодатель

Арендатор

приема-передачи. Арендатор уплачивает постоянную часть арендной платы путем перечисления безналичных денежных средств на счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре, ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

4.5. Постоянная часть арендной платы за неполный месяц аренды рассчитывается с учетом фактического количества дней пользования Помещением, при этом для расчета принимается, что постоянная часть арендной платы за день равна 1/30 арендной платы за месяц.

4.6. Оплата переменной части арендной платы осуществляется ежемесячно, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения Арендатором от Арендодателя счета на оплату и счета-фактуры от поставщика услуги, подтверждающих размер переменной части арендной платы (копии документов Арендодатель ежемесячно отправляет Арендатору по электронной почте, указанной в разделе 9 настоящего Договора).

4.7. Арендная плата может быть изменена не чаще чем один раз в год Арендодателем при условии уведомления Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента введения нового размера арендной платы и не более чем на 10% (Десять процентов).

4.8. Датой расчета по настоящему договору считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора. Последним днём для начисления арендной платы является день, предшествующий дате подписания Акта возврата помещения.

4.9. Расторжение или окончание срока действия Договора не освобождает стороны от осуществления взаимных расчетов по нему.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его регистрации.

5.2. Изменение условий настоящего договора осуществляется по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено законодательством и условиями настоящего договора. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

5.3. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

- Причинение Арендатором ущерба имуществу Арендодателя;
- Просрочки внесения арендной платы более двух раз подряд за период действия Договора аренды;
- Наличие задолженности по арендной плате, размер которой превышает арендную плату за месяц и более;
- Передача помещения в пользование третьим лицам без согласия Арендодателя;
- Использование помещения не по целевому назначению, а также нарушение санитарно-технических, противопожарных и иных норм и правил, ответственность за которые предусмотрена административным законодательством РФ, а также иных условий настоящего Договора.

5.4. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора до истечения срока его действия, письменно уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения договора. В этом случае договор признается расторгнутым по истечении 30 дней, с момента получения уведомления Арендодателем.

5.5. По истечении срока действия настоящего договора, Арендатор пользуется преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок на условиях, аналогичных условиям настоящего договора, при условии, что в период действия настоящего договора Арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до истечения срока аренды.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. В случае не внесения Арендатором арендной платы в сроки, установленные п. 4.4. настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1% (одна десятая процента) от суммы

Арендодатель

Арендатор

просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 10% (десяти процентов) от суммы просроченного платежа.

6.3. В случае нарушения Арендодателем срока передачи Объекта аренды Арендатору в соответствии пунктом 3.1 настоящего договора, Арендатор вправе требовать у Арендодателя, неустойку (пеню) в размере 0,1% (одна десятая процента) от суммы ежемесячной арендной платы, указанной в пункте 4.2. настоящего договора, за каждый день просрочки. Неустойка может быть удержана из сумм, причитающихся к выплате Арендодателю.

6.4. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, Стороны попытаются урегулировать путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора или разногласий путем переговоров, разногласия подлежат разрешению в судебном порядке по истечении 20 (двадцати) дней с момента направления претензии в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Алтайского края.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения и иного явления природы, стихийных бедствий, войны, военных действий, которые Стороны не могли предотвратить разумными мерами, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий настоящего договора и возникли после его заключения.

7.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 3 (трех) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств с приложением соответствующих свидетельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем как на обстоятельства непреодолимой силы.

7.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения Стороной, подвергшейся действию указанных обстоятельств, своих обязательств по настоящему договору отодвигается на срок, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.4. В случаях, когда обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 30 календарных дней, Сторона, в отношении которой продолжают действовать обстоятельства непреодолимой силы, имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке. При этом Арендодатель в течение 7 (семи) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора обязан вернуть Арендатору неиспользованную часть арендной платы, исходя из расчета, указанного в п. 4.5. настоящего Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон

8.2. При изменении наименования, организационно-правовой формы, местонахождения, банковских реквизитов, либо телефонных номеров одной из Сторон, такая Сторона должна незамедлительно уведомить другую Сторону об этом не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня наступления соответствующих обстоятельств. В случае отсутствия такого уведомления, использование прежних реквизитов признается надлежащим.

8.3. Реорганизация Арендодателя или смена собственника Объекта аренды и/или здания в целом не являются основанием для изменения условий и/или расторжения настоящего договора.

8.4. Государственная пошлина за регистрацию настоящего договора в размере 22 000 (двадцать две тысячи) рублей оплачивается Арендодателем и подлежит частичной компенсации в размере 11 000 (одиннадцать тысяч) рублей Арендатором в течение 15 дней с момента получения Арендатором лицензии на осуществление деятельности в арендованном Объекте, в случае невозможности получения лицензии, государственная пошлина Арендатором не компенсируется.

8.5. Стороны признают надлежащим уведомлением направление электронных сообщений по электронным адресам (e-mail) друг друга, указанным в разделе 9 настоящего договора. Данные сообщения будут иметь юридическую силу, равную письменному документу на бумажном носителе.

Арендодатель



Арендатор



8.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

Приложения:

1. Место расположения Объекта аренды на плане этажа;
2. Акт приема- передачи Объекта аренды.

9. ПОДПИСИ СТОРОН:

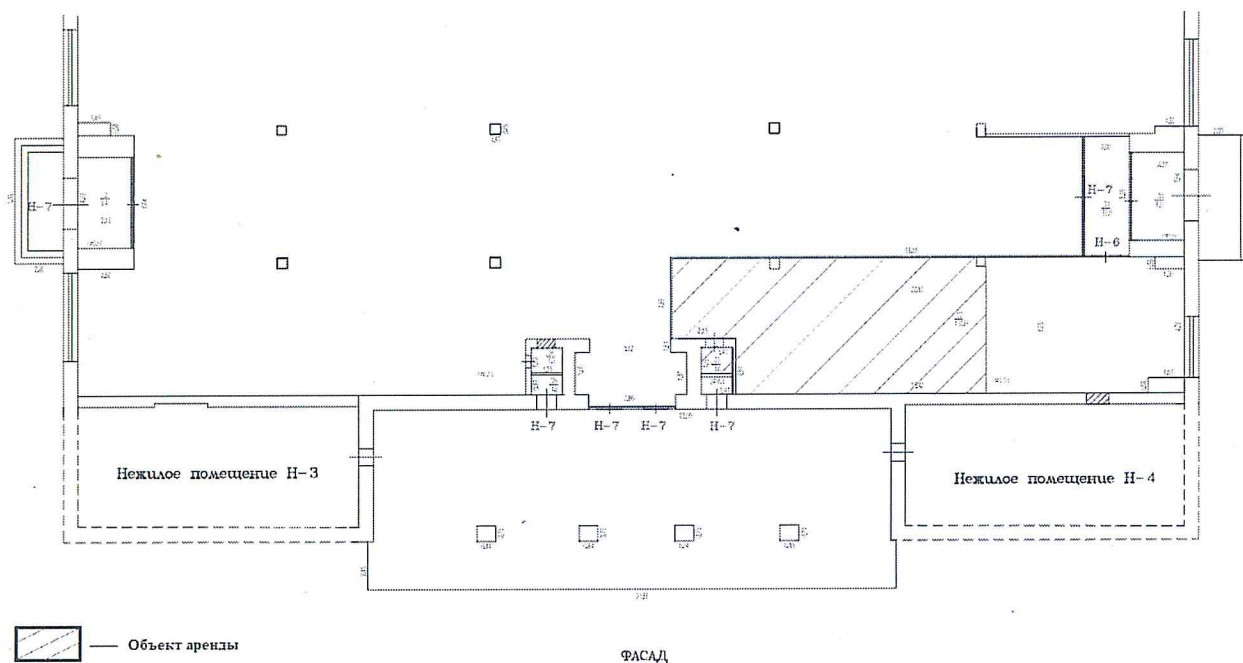
Арендодатель: ООО «Сибинвест-Груп» 656023, г. Барнаул, ул. Германа Титова, д. 6 ИНН 2221207920 КПП 222401001 Банк: ООО КБ «Алтайкапиталбанк» г. Барнаул р/с 40702810400002505636 БИК 040173771 к/с 30101810900000000771 эл. почта: <u>kr335048@yandex.ru</u> Директор _____ Отт Ю.А. М.п. _____	Арендатор: ООО «Тейси-Сервис» 656922, г. Барнаул, ул. Попова, д. 242 ИНН 2222783187 КПП 222201001 Банк: филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва р/с 40702810614030001458 БИК 044525411 к/с 30101810145250000411 эл. почта: <u>aliluev@teyssi.ru</u> Представитель по доверенности _____ Алилуев Г.Н. М.п. _____
---	--



Арендодатель

Арендатор

Место расположения Объекта аренды на плане этажа



Арендодатель:

Директор

М.п.



Отт Ю.А.

Арендатор:

Представитель по доверенности

М.п.



Алилуев Г.Н.

Арендодатель

Арендатор

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Барнаул

от «___» _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «СибИнвест-Груп», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Отта Юрия Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тейси-Сервис», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Алилуева Григория Николаевича, действующего на основании Доверенности б/н от 01 ноября 2018 г., с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял: часть нежилого помещения площадью 72,5 кв.м., расположенное в нежилом помещении Н-6, общей площадью 132,9 кв.м., кадастровый номер: 22:63:020311:1430, расположенное на 1 этаже по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Титова, д. 6, далее по тексту «помещение».

Техническое состояние помещения, на момент передачи, характеризуется следующим:

Стены:

Пол:

Потолок:

Остекление:

Электрооборудование:

Показания электросчетчика:

Прочее оборудование:

Замечания к техническим характеристикам, планировке, эксплуатационным показателям, санитарному состоянию и инженерным коммуникациям:

Настоящий Акт составлен в двух одинаковых по содержанию и юридической силе экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Арендодатель:

Директор

_____ Отт Ю.А.
М.п.

Арендатор:

Представитель по доверенности

_____ Алилуев Г.Н.
М.п.

Арендодатель

Арендатор

8

ФИЛИАЛ ФГБУ ФКП РОСРЕЕСТРА
ПО АЛТАЙСКОМУ КРАЮ
г. БАРНАУЛ
СОЗДАН ЭЛЕКТРОННЫЙ ОБРАЗ
ДОКУМЕНТА
ЛОКОНОВА А.И.
«25» 08 2022г.
ПОДПИСЬ

