653

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 9/2022-ТЮ

г. Тюмень **«27» декабря 2021 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Эксплуатация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице Генерального директора Коржакова Олега Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Техноавиа-Тюмень», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хайдаршиной Елены Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемый «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор получает во временное владение и пользование нежилое недвижимое имущество, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Энергетиков д.42а, включающее:

1) Объект-1- нежилое здание площадью 3000,1 кв.м., кадастровый № 72:23:0219002:310;
2) Объект-2- земельный участок, площадью 3601 кв.м, кадастровый №72:23:0219002:2

Объект-1 и Объект-2 далее совместно именуются «**Объекты**».

1.2. Номера записей о государственной регистрации права собственности Арендодателя в ЕГРН на Объект-1 - №72:23:0219002:310-72/041/2019-9 от 06.03.2019 г. и на Объект-2 - № 72:23:0219002:2-72/041/2019-9 от 06.03.2019 г.

1.3. Объекты предоставляются Арендатору для организации офиса, магазина спецодежды, спецобуви, средств индивидуальной защиты, оптовой торговли, хранения и обслуживания указанных товаров. Использование помещений в иных целях запрещено.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Объекты не находятся под арестом, в залоге, доверительном управлении, аренде, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц.

1.5. **Объекты предоставляются в аренду Арендатору с 01.01.2022 г. на неопределенный срок.**

1.6. Арендодатель передает Арендатору Объекты по Акту сдачи-приёмки, подписываемому уполномоченными представителями сторон. Арендатор несет ответственность за Объекты аренды с даты их передачи и подписания сторонами Акта сдачи-приемки.

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Предоставить Объекты в аренду Арендатору в порядке, предусмотренном настоящим Договором. В случае наличия замечаний со стороны Арендатора к состоянию Объектов, Арендатор указывает их в Акте сдачи-приёмки с указанием сроков, в течение которых Арендодатель обязуется исправить замечания. После исправления стороны составляют Акт об устранении замечаний к состоянию Объектов.

2.1.2. Обеспечить доступ Арендатора к Объектам.

2.2. Арендодатель вправе инспектировать Объекты аренды в рабочее время Арендатора на предмет их технического состояния и целевого использования.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. использовать Объекты строго в соответствии с назначением (п. 1.3.) и условиями настоящего Договора;

2.3.2. заключать «прямые» договоры с АО "Урало-Сибирская Теплоэнергетическая компания", ООО "Тюмень Водоканал", АО "Энергосбытовая компания "Восток" и другими организациями, обеспечивающими оказание коммунальных услуг, и представить их копии Арендодателю;

2.3.3. содержать Объекты в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными правилами, и условиями настоящего Договора;

- нести расходы по эксплуатации Объектов, включая коммунальные услуги: электроснабжение, водоснабжение, отопление, водоотведение, кондиционирование, техническое обслуживание и содержание инженерных сетей, пожарно-охранной и охранной сигнализации, вывоз мусора, снега, утилизацию отходов, расходы по обеспечению электрической и пожарной безопасности, а также сохранности имущества (охранные услуги), услуги по подготовке и сдаче теплового пункта к отопительному сезону, по обслуживанию узла учета тепловой энергии и теплового пункта на основании договоров, заключаемых Арендатором напрямую с юридическими и физическими лицами, обеспечивающими оказание соответствующих услуг;
- обеспечивать в соответствии с отраслевыми правилами и нормами обслуживание систем пожарной и охранной сигнализации, электро-, тепло- и водоснабжения, канализации и водоотведения, систем приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования воздуха; в целях поддержания их работоспособности и исправности, а также нести ответственность за эксплуатацию указанных систем; осуществлять установку, ремонт/замену комплектующих частей за свой счет;
- проводить текущий ремонт Объектов, а также содержать наружные элементы отделки Объектов в надлежащем состоянии; осуществлять благоустройство, озеленение земельного участка, ремонт отмостки, ограждения Объектов, а также ремонт подъездных путей к Объектам;

2.3.4. В случае аварии, иных чрезвычайных ситуаций немедленно принимать все необходимые меры по устранению их последствий с обязательным уведомлением в кратчайший срок Арендодателя;

2.3.5. Своевременно заключать необходимые договоры на вывоз образующихся отходов в результате деятельности Арендатора, в том числе твердых коммунальных отходов (ТКО).

2.3.6. Соблюдать требования законодательства в области охраны окружающей среды.

2.3.7. При необходимости выполнять работы по составлению, переоформлению и утверждению паспортов отходов I-IV классов опасности, либо по подтверждению отнесения отходов к V классу опасности (биотестирование).

2.3.8. Нести ответственность за выполнение требований пожарной безопасности, электробезопасности, своевременно выполнять предписания, постановления и иные требования контролирующих органов, назначить ответственных лиц за соблюдение настоящих требований с предоставлением копий приказов Арендодателю.

2.3.9. Не производить скрытых и/или открытых прокладок, проводок коммуникаций, перепланировок и переоборудования, реконструкцию и модернизацию помещений без письменного согласования Арендодателя.

2.3.10. Своевременно и в соответствии с условиями настоящего договора перечислять арендные платежи согласно условиям данного договора.

2.3.11. По окончании срока действия настоящего договора возвратить Арендодателю Объекты в исправном состоянии с учетом нормального износа, при этом стороны подписывают Акт сдачи-приемки (возврата).

2.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. Пользоваться Объектами в соответствии с назначением, прилегающей асфальтированной территорией и подъездными путями.

2.4.3. Размещать наружную рекламу на здании в соответствии с законодательством и требованиями органов власти после согласования дизайна с Арендодателем, содержать наружную рекламу в исправном состоянии.

2.5. Необходимость капитального ремонта Объектов и условия его проведения стороны согласовывают в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

III. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Арендная плата за владение и пользование Объектами по настоящему Договору составляет **1 656 000,00** руб., в т.ч. НДС 20%, в месяц, кроме того Арендатор несет расходы по оплате коммунальных услуг, охране, технического обслуживания пожарно-охранной и охранной сигнализации, а также другие расходы, связанные с эксплуатацией Объектов, согласно п.2.3.3 Раздела «Права и обязанности сторон». Указанные в настоящем пункте расходы Арендатора Арендодателем не компенсируются.

3.2. Арендная плата может быть пересмотрена по требованию Арендодателя в случаях изменения реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на стоимость содержания и на оценочную стоимость арендуемых Объектов. При этом Арендодатель направляет уведомление об изменении размера арендной платы и/или порядка ее внесения. Порядок внесения арендной платы может быть изменен Арендодателем при неоднократном нарушении сроков оплаты.

3.3. Расчетным периодом для начисления арендной платы является один календарный месяц. По окончанию расчетного периода Арендодатель направляет Арендатору универсальный передаточный документ. Оплата производится в рублях, в безналичном порядке, ежемесячно за каждый расчетный месяц не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным. Арендная плата оплачивается Арендатором с даты принятия Объектов до даты фактического возврата Объектов, что подтверждается подписанием Акта сдачи-приемки (возврата) Объектов сторонами.

3.4. По взаимному согласованию сторон возможна предварительная оплата на основании счета, выставленного Арендодателем. Оплата счета Арендатором считается согласованием предварительной оплаты, принятым сторонами.

3.5. Обязанность по уплате арендной платы считается исполненной с момента зачисления соответствующей суммы на расчетный счет Арендодателя.

3.6. Помимо порядка изменения арендной платы, установленного в п.3.2 Договора, арендная плата может быть изменена по соглашению сторон путем подписания дополнительного соглашения.

IV. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Каждая из сторон вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, направив письменное уведомление другой стороне за 60 дней до даты расторжения.

4.2. В случае прекращения Договора Арендатор обязан возвратить Помещения в последний день действия Договора по акту возврата помещений в исправном состоянии, с учетом нормального износа. Окончание срока действия Договора не влечет прекращения обязательств сторон, неисполненных на дату прекращения Договора.

4.3. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор аренды в одностороннем внесудебном порядке, направив письменное уведомление Арендатору за 10 рабочих дней до даты расторжения, в следующих случаях:

4.3.1. использования Помещений не в соответствии с п.1.2 настоящего Договора.

4.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещений.

4.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату за два месяца подряд или внес ее только частично.

4.4. Настоящий договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке, направив письменное уведомление Арендодателю дней за 10 рабочих до даты расторжения, если Помещения в силу обстоятельства, за которое Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, непригодном для использования.

4.5. До направления уведомления об одностороннем отказе от договора (п.4.3 и п.4.4 Договора), сторона обязана направить другой стороне претензию с предоставлением десяти рабочих дней (с момента получения претензии) для исправления выявленных нарушений. Сторона, исправившая нарушения в указанный срок, обязана незамедлительно письменно уведомить об этом другую Сторону.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Стороны по исполнению условий настоящего Договора несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. За каждый день просрочки перечисления арендной платы Арендодатель имеет право начислить Арендатору пеню в размере 0,1% от суммы задолженности. Требование об уплате неустойки предъявляется Арендодателем в письменном виде.

5.3. Если в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и/или действующим законодательством, Объектам причинен ущерб, Арендатор обязуется в согласованные сторонами сроки устранить его или компенсировать Арендодателю убытки, причиненные повреждением Объектов. Размер ущерба, причиненного Помещениям, определяется Арендодателем. При несогласии с размером ущерба Арендатор вправе привлечь независимого эксперта.

5.4. Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора, размещенного на территории Объектов.

5.5. Арендодатель не несет материальной ответственности за перебои в снабжении электроэнергией, теплом, водой, канализацией, телефонной связью, если перебои произошли по вине снабжающих организаций, 3-х лиц, в связи с форс-мажорными обстоятельствами, повлекшими кратковременные или долгосрочные отключения.

VI. ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за просрочку исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности (стихийные бедствия, военные действия, землетрясение, наводнение, пожар, пандемия, забастовки, распоряжения правительственных и государственных органов).

6.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно информировать (не позднее трех рабочих дней) другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменном виде. Наличие указанных обстоятельств подтверждается справками компетентных органов, если стороны не договорились об ином. Несообщение или несвоевременное сообщение лишает сторону права ссылаться в дальнейшем на указанные обстоятельства как освобождение от ответственности.

6.4. Сторона должна известить о прекращении указанных обстоятельств другую сторону в письменном виде.

6.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обстоятельств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства и их последствия.

6.6. Если форс-мажор действует более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения или прекращения настоящего Договора.

VII. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Собственностью Арендатора являются произведенные им отделимые улучшения арендованных помещений.

7.2. Переуступка одной Стороной своих прав и обязанностей по настоящему Договору другим лицам допускается лишь с письменного согласия другой Стороны.

7.3. Все изменения, дополнения и приложения, согласованные и подписанные уполномоченными Представителями сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.4. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров для Сторон настоящего договора обязателен. Претензии направляются почтой или вручаются стороне под роспись, а также копии

направляются на электронные адреса сторон. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты ее получения.

7.5. В случае не разрешения спора в претензионном порядке все споры по настоящему договору передаются Сторонами на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы.

7.6. В целях оперативного обмена документами Стороны договорились о возможности использования в качестве имеющих юридическую силу документов (за исключением УПД, счета-фактуры и Акта об оказанных услугах), подписанных уполномоченными представителями Сторон и переданных посредством электронной почты.

7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.8. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, банковских реквизитов, номеров телефонов не позднее двух рабочих дней с даты их изменения.

7.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

VIII. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Эксплуатация»
Юр. и факт. адрес: 125476, г.Москва, ул. Василия Петушкова дом 21 корп.1
ИНН/КПП 7733745568/773301001
р/с 40702810738170015773
ПАО Сбербанк, г.Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
e-mail: dir@explt.ru

Генеральный директор

_____ **/Коржаков О.В./**

АРЕНДАТОР:

ООО «Техноавиа-Тюмень»
Юр. и факт. адрес: 625013, Тюменская область, г.о. город Тюмень, г Тюмень, ул Энергетиков, д. 42А, этаж 2
ИНН /КПП 8603169033/720301001
ОГРН 1098603009108,
ОКПО 63405436
р/с 40702810467020001060 в ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647
ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651
Тел./факс: (3452)555506/581268
e-mail: tumen@technoavia.ru

Генеральный директор

_____ **/Хайдаршина Е.В./**

Акт сдачи – приемки
к Договору аренды нежилых помещений № 9/2022-ТЮ «27» декабря 2021 г.
(далее «Договор аренды»)

г. Тюмень «01» января 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эксплуатация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице Генерального директора Коржакова Олега Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Техноавиа-Тюмень», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хайдаршиной Елены Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1.1 Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду: нежилое недвижимое имущество, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Энергетиков д.42а, в том числе:

1) Объект-1- нежилое здание площадью 3000,1 кв.м., кадастровый № 72:23:0219002:310;
2) Объект-2- земельный участок, площадью 3601 кв.м, кадастровый №72:23:0219002:2

Объект-1 и Объект-2 далее совместно именуются «**Объекты**».

1.2. Техническое состояние Объектов соответствует требованиям, необходимым для их эксплуатации в соответствии с назначением. Арендатор не имеет претензий к состоянию Объектов.

1.3. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй у Арендатора.

Арендодатель

Генеральный директор

_____ **/Коржаков О.В.**

М.П.

Арендатор

Генеральный директор

_____ **/Хайдаршина Е.В./**

М.П.