

ДОГОВОР
аренды нежилых помещений № 68/08/17-ВС

01 сентября 2017 года

г. Воронеж

Индивидуальный предприниматель **Нестеров Борис Алексеевич**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице представителя **Галяпиной Алены Владимировны**, действующей на основании Доверенности № 36 АВ1963451 от 17.08.2016 г., с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора **Вяткина Александра Валериановича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту именуется - «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

«Здание» - означает нежилое помещение общей площадью 2 704,3 кв. м. расположенное по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, пер. Красноармейский, За. пом IV. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности. Кадастровый номер 36:34:0402005.

«Площади общего пользования» - площадь Здания, в котором расположен Объект аренды, доступная для посетителей, сотрудников и представителей Арендатора, а также для иных лиц, посещающих указанное здание, за исключением всех площадей, передаваемых Арендатору в аренду.

«Прилегающая территория» - земельный участок, принадлежащий Арендодателю на праве аренды, непосредственно связанные со Зданием (с наземными автомобильными стоянками, пешеходными тротуарами и элементами благоустройства).

«Правила для Арендаторов» - требования, определяющие порядок использования Объекта аренды и площадей общего пользования, регламентирующие хозяйственную деятельность Арендатора в Здании и на прилегающей территории. Правила для Арендаторов разрабатываются Арендодателем и подписываются Сторонами одновременно с подписанием Договора - Приложение №5 к настоящему Договору. Обо всех изменениях в Правилах для Арендаторов Арендодатель письменно сообщает Арендатору в разумный для их исполнения срок.

«Иные Правила и требования» - дополнительные требования, которые в случае необходимости разрабатываются Арендодателем в форме правил, а также в форме распоряжений, определяют порядок использования Объекта аренды, площадей общего пользования и прилегающей территории, регламентируют хозяйственную деятельность Арендатора в Здании и на прилегающей территории и доводятся до Арендатора в разумный для их выполнения срок.

«Неотделимые улучшения» - изменения Объекта аренды его конструктивных элементов, производимые Арендатором и/или Арендодателем за счёт собственных средств, которые невозможно отделить без ущерба для Здания, Объекта аренды. К неотделимым улучшениям относятся результаты произведённых ремонтных, отделочных, электромонтажных работ, перепланировка Объекта аренды, установка дверей, и дверной фурнитуры, монтаж подвесного потолка и дополнительного инженерного оборудования и т.д.

«Ремонтно-отделочные работы (РОР)» - любые работы, осуществляемые Арендатором или его Подрядчиками на Объекте аренды, направленные на изменение его состояния относительно состояния на момент предоставления по акту приема передачи, относящиеся к любой стадии строительного процесса и включающие в себя: проектирование, согласование, монтаж инженерных систем, общестроительные работы, отделку, декорацию, монтаж любого оборудования и слачу в эксплуатацию.

«Ответственное лицо Арендатора» - уполномоченное лицо Арендатора, обладающее соответствующими полномочиями, подтвержденными доверенностью, иным распорядительным документом от Арендатора. Ответственное лицо Арендатора представляет интересы Арендатора в отношениях с Арендодателем, в том числе в решении оперативных вопросов.

«Ответственное лицо Арендодателя» - уполномоченное лицо Арендодателя, обладающее соответствующими полномочиями, подтвержденными доверенностью, иным распорядительным документом от Арендодателя. Ответственное лицо Арендодателя представляет интересы Арендодателя в отношениях с Арендатором, в том числе в решении оперативных вопросов.

«Коммунальные услуги» - предоставляемые Снабжающими организациями услуги, в том числе, но не исключительно, по подача холодного водоснабжения, прием сточных вод, отопление, вентиляция и кондиционирования, электроснабжение, вывоз ТБО, уборка прилегающей территории, необходимые для обеспечения нормальной бесперебойной ежедневной эксплуатации Здания, в том числе и Объекта аренды.

«Эксплуатационные услуги» - предоставляемые Поставщиками услуги, перечень которых представлен в Приложении № 3 к настоящему Договору, необходимые и достаточные для нормальной бесперебойной ежедневной эксплуатации Здания, в том числе для нормальной эксплуатации Объекта аренды.

«Снабжающие организации» - организации, предоставляющие Коммунальные услуги.

«Поставщики» - организации, предоставляющие Эксплуатационные услуги.

Если контекст не предполагает иное, все вышеуказанные определения, используемые в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора, Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату нежилое помещение № 11 (офис 211) (далее - Объект аренды или Помещения) общей площадью **24,5 кв.м.**, расположенное на 2 этаже в Здании по адресу: г. Воронеж, пер. Красноармейский, За.

1.2. Арендодатель гарантирует, что право собственности на Помещения возникло (приобретено им) с соблюдением требований действующего законодательства РФ, и он как собственник Помещений


КОПИЯ ВЕРНА
Подпись *Александр Вяткин*
26.09.2017
Генеральный директор *А.В.*

обладает правом сдачи их в аренду; права третьих лиц на Объект аренды (сервитут и т.п.) отсутствуют, за исключением обременения прав Арендодателя в виде залога Объекта аренды (как части Здания) по договору ипотеки. Залогодержатель – ПАО «Сбербанк России».

1.3. Целью использования Объекта аренды (далее по тексту – «Разрешенное Использование») является размещение офиса.

1.4. Объект аренды передается Арендатору Арендодателем по Акту приема-передачи.

1.5. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Арендодатель в день подписания настоящего Договора передает Арендатору Помещение по акту приема – передачи, подписываемому уполномоченными представителями Сторон.

2.2. Состояние Помещения отражается в Акте приема – передачи помещения, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №2 к настоящему Договору).

2.3. После истечения срока аренды Договор аренды прекращается, а Объект аренды подлежит передаче Арендодателю по Акту приема-сдачи в срок, установленный в п. 5.5. настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Объект аренды по Акту приема-передачи. В Акте приема-передачи указывается состав и техническое состояние Объекта аренды, передаваемого по настоящему Договору.

3.1.2. Производить плановый капитальный ремонт Здания.

3.1.3. Арендодатель обязуется устранять последствия аварий и повреждений, произошедших по вине Арендодателя, за счет собственных финансовых средств.

3.1.4. Обеспечить занимаемый Арендатором Объект аренды полным комплексом коммунальных услуг: электро-, тепло-, водоснабжением, канализацией, холодоснабжением, вентиляцией, уборкой прилегающей территории, вывоз твердых бытовых отходов, контроль доступа на прилегающую территорию.

3.1.5. Производить за свой счет ремонт кровли, фасадов, входных групп здания.

3.1.6. Обеспечить доступ работников и посетителей Арендатора к Объекту аренды согласно Правилам для арендаторов.

3.1.7. Устранить за свой счет недостатки в подводящих к Объекту аренды системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, холодоснабжения, вентиляции.

3.1.8. Незамедлительно оповещать Арендатора во всех случаях, когда ему становится известно о любом предстоящем отключении водоснабжения, электроснабжения или отопления, Арендодатель обязуется обеспечить в течение 24 часов возобновление их подачи за исключением случаев, когда отсутствие коммунальных услуг возникло по вине снабжающих организаций или на сетях, находящихся вне зоны ответственности Арендодателя.

3.1.9. Выставление актов выполненных работ, счет-фактур или УПД (универсальный передаточный акт) по предоставленной аренде осуществляется Арендодателем в срок не позднее 5 числа месяца, следующего за текущим.

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Арендодатель имеет право, предварительно уведомив Арендатора, входить на Объект аренды в сопровождении уполномоченного представителя Арендатора, с целью контроля его состояния или производства необходимых работ, фиксирования показаний приборов учета энергии, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, находящихся внутри Объекта аренды или составляющих его часть, для ремонта, обновления, перестройки, обслуживания всех соседних помещений и площадей общего пользования, а также для выполнения иных обязательств Арендодателя по настоящему Договору.

Арендодатель вправе входить в Объект аренды в любое время в случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем Здания и т.д.), немедленно сообщив об этом Арендатору, с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации и/или их последствия.

3.2.2. Без каких либо ограничений передать свои права и/или обязанности или заложить или иным образом обременить свои права по настоящему Договору аренды (как в целом, так и в части) в любом случае без дополнительного согласия Арендатора, которое во всех таких случаях дано Арендатором путем подписания настоящего Договора. При этом смена Арендодателя не является основанием для расторжения или изменения условий настоящего Договора. При этом Арендодатель обязан



КОПИЯ ВЕРНА

подпись [подпись]
26.04.2021

уведомить Арендатора о передачи своих прав и/или обязанностей другому лицу или о иных обременениях.

3.2.3. Приостановить оказание услуг, указанных в п. 3.1.4. настоящего Договора, в случае просрочки оплаты Арендатором арендных и иных платежей по настоящему Договору более чем на 15 (Пятнадцать) рабочих дней, а также в случае невыполнения требований Арендодателя по устранению выявленных нарушений в пользовании Объектом аренды. При этом Арендодатель письменно за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты уведомляет Арендатора о приостановке оказания этих услуг.

3.2.4. Устанавливать требования в виде Правил и/или отдельных распоряжений, носящих как общий, так и индивидуальный характер, по пользованию Объектом аренды, пользованию площадями общего пользования и прилегающей территорией, которые становятся обязательными к исполнению для Арендатора с момента получения данных требований.

3.2.5. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендных платежей Арендодатель, вправе не допустить Арендатора на Объект аренды до момента устранения нарушений со стороны Арендатора. Существенным нарушением сроков внесения вышеперечисленных платежей является необоснованная просрочка внесения платежей более, чем на 30 (Тридцать) рабочих дней. Указанные санкции могут быть применены к Арендатору лишь после направления письменного уведомления о необходимости устранения нарушений.

3.2.6. По истечении 10 (Десяти) дней с момента окончания срока аренды или с момента прекращения Договора аренды, Арендодатель вправе по собственному усмотрению удалять и/или утилизировать за счет Арендатора имущество, которое Арендатор оставил на Объекте аренды (включая отделимые улучшения). Арендодатель не обязан продавать такое имущество и/или выплачивать Арендатору какое-либо возмещение за имущество, удаленное с Арендованной площади по истечении срока аренды. Арендодатель имеет право, но не обязан, хранить имущество, оставленное Арендатором на Арендной площади, в течение неограниченного периода времени, в помещении, специально предназначенном для этих целей, при этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества. Арендодатель самостоятельно проводит инвентаризацию имущества Арендатора в целях его хранения, удаления, продажи и/или утилизации, и при этом Арендодатель имеет право, но не обязан, пригласить представителя Арендатора для участия в инвентаризации. Арендатор обязан возместить Арендодателю все документально подтвержденные расходы, связанные с освобождением Объекта аренды от оставленного там имущества Арендатора, с хранением, удалением, продажей и утилизацией такого имущества.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Принять Объект аренды по Акту приема-передачи.

3.3.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора назначить Ответственное лицо Арендатора и письменно уведомить о нем Арендодателя (с указанием фамилии, имени, отчества указанного лица, его контактных телефонов);

3.3.3. Предоставлять по письменному запросу Арендодателя в требуемый срок информацию, необходимую для исполнения Технического задания Арендатора;

3.3.4. Своевременно оплачивать Арендодателю арендную плату на основании выставляемых Арендодателем счетов в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Использовать Объект аренды исключительно по назначению согласно п. 1.3. настоящего Договора. Без согласия Арендодателя Арендатор не вправе сдавать Объект аренды в субаренду, переуступать права по настоящему Договору третьим лицам, вносить право аренды Помещений в уставный капитал хозяйственных обществ и/или товариществ, иным образом отчуждать или обременять право аренды Помещения.

3.3.6. Обеспечивать сохранность Объекта аренды, содержать Объект аренды в привлекательном внешнем виде, в полной исправности и в соответствии с санитарно-техническими и противопожарными нормами, правилами технической эксплуатации, а также производить своевременную уборку Объекта аренды и вынос ТБО, не допускать скопление мусора или отходов.

3.3.7. Соблюдать и нести ответственность за исправное состояние, безопасную эксплуатацию, соблюдение правил ПТЭ и ПТБ электроустановок на Объекте аренды в пределах эксплуатационной ответственности. На Арендатора возлагается ответственность за охрану труда, технику безопасности, пожарную безопасность на Объекте аренды, а также ответственность за причинение ущерба третьим лицам.

Арендатор обязуется соблюдать Правила пожарной безопасности (ППР № 390), а также обеспечить своевременное выполнение требований пожарной безопасности на Объекте аренды согласно пунктам



2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 20, 23, 25, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 47, 48, 57, 70, 71, разделам VII, XVIII, IX, ППР № 390.

3.3.8. Текущий ремонт Объекта аренды, а также ремонт инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, расположенных согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности в зоне ответственности Арендатора, производится Арендатором за свой счет и в разумный срок, с предварительным согласованием с Арендодателем.

Арендатор несет ответственность за сохранность при эксплуатации Объекта аренды оборудования, находящегося в нем.

3.3.9. Соблюдать Правила для арендаторов, действующие в Здании аренды и Прилегающей территории.

3.3.10. За свой счет устранять ущерб, причиненный арендуемому Объекту аренды по своей вине.

3.3.11. Допускать в Объект аренды Арендодателя, его представителя для контроля состояния Объекта аренды и снятия показаний приборов учета в дни и часы, согласованные сторонами, но не реже 1 раза в месяц.

3.3.12. Немедленно извещать Арендодателя о любом повреждении, аварии, пожаре, взрыве, затоплении или ином обстоятельстве, наносящем ущерб Объекту аренды, а также по согласованию с Арендодателем принимать необходимые меры к устранению последствий указанных событий, в случае, если они произошли по его вине.

3.3.13. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении сдать Объект аренды по акту приема-передачи в состоянии с учетом следующих факторов:

- состояния передаваемого Арендодателем Объекта, указанного в акте приема-передачи Объекта аренды;
- произведенных Арендатором и согласованных Арендодателем улучшений арендованного имущества (в том числе произведенные СМР);
- нормального износа Объекта аренды за срок аренды.

Если состояние Объекта аренды хуже вышеизложенного с учетом всех вышеперечисленных факторов, то Арендатор обязан по требованию Арендодателя возместить причиненный ущерб.

3.3.14. Не допускать положения, при котором из арендуемого Объекта аренды в другие части Здания проникали бы какие-либо отходы, запахи, испарения, вода, вибрация, шум (превышающие установленные нормы) или иные нежелательные явления, а также не допускать положения, при котором Объект аренды мог бы стать источником препятствий в обеспечении безопасности и создать неудобства для посетителей, других Арендаторов или Арендодателя.

3.3.15. Назначить приказом лиц, ответственных за противопожарное состояние на Объекте аренды, а также лиц, ответственных за теплоснабжение и электрохозяйство в соответствии с требованиями «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» и требованиями других нормативных документов, действующих на территории РФ, и передать его копию Арендодателю.

3.3.16. Арендатор гарантирует и соглашается нести полную ответственность за какие-либо повреждения Объекта и/или Здания, включая Площади общего пользования и недвижимость, нанесенные им самим, его сотрудниками, и возместить стоимость таких повреждений в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения письменного уведомления Арендодателя о таком факте, с приложением документально подтвержденных расчетов расходов на устранение такого повреждения.

3.3.17. Арендатор заявляет и гарантирует, что всё имущество, расположенное на территории Объекта аренды, является собственностью Арендатора либо принадлежит ему на законном праве.

3.3.18. В случае размещения Арендатором с письменного разрешения Арендодателя информационных и/или рекламных вывесок, баннеров, и т.п. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет осуществить согласование и получить разрешения на размещение вышеуказанных рекламных вывесок в соответствующих компетентных органах.

3.3.19. Арендатор обязан лично использовать Объект аренды. Арендатор не имеет права доверять или передавать Объект аренды полностью или частично в целях использования третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

3.3.20. В случае отчуждения юридического лица Арендатора или компании Арендатора полностью или частично третьим лицам, права и обязанности по настоящему Договору аренды могут быть переданы только правопреемникам Арендатора, если Арендодатель дал предварительное письменное согласие на такую передачу Договора аренды.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. Арендатор имеет право с предварительного письменного согласования производить перепланировку Объекта аренды или изменение внешнего вида Объекта аренды. При этом Арендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство указанных работ, а также возмещает Арендодателю затраты по внесению изменений в



техническую документацию на Здание и изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4.2. Использовать площади общего пользования в коммерческих целях, в том числе, осуществлять рекламные акции на основании дополнительного соглашения с Арендодателем и за отдельную плату, устанавливаемую на основании отдельного соглашения Сторон.

3.4.3. Арендатор вправе размещать и устанавливать вывески, логотипы и описательный материал только в случае если такие рекламные материалы получают письменное согласие Арендодателя в отношении их типа, размера, цвета, расположения, материала и т.д.

3.4.4. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор вправе только с предварительного письменного согласия Арендодателя:

- передавать (уступать) свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с сохранением деятельности, предусмотренной Разрешенным использованием, без изменения профиля предприятия.

- осуществлять работы по перепланировке и/или оборудованию Объекта аренды, требующих оформления разрешений на их проведение.

3.4.5. Свободно владеть Объектом аренды и использовать его и осуществлять иные права Арендатора в соответствии с настоящим Договором в течение Срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя, до тех пор пока Арендатор своевременно вносит Арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим Договором аренды, а также выполняет и соответствует всем другим соглашениям и условиям, которые подлежат выполнению и соблюдению в соответствии с настоящим Договором аренды с его стороны.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

4.1. По соглашению Сторон при подписании настоящего Договора за указанный в п. 1.1. Объект аренды устанавливаются арендная плата и прочие платежи.

4.2. Арендная плата рассчитывается исходя из ставки арендной платы:

- **900 (Девятьсот) рублей** за 1 кв. м площади Объекта аренды в месяц, включая НДС по ставке, действующей на момент выставления счета на оплату.

В размер Арендной платы включено возмещение расходов Арендодателя по оплате сезонного отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, холодоснабжения, временного складирования, вывоза ТБО, уборки мест общего пользования и Прилегающей территории, за предоставляемые Арендатору эксплуатационные услуги.

4.2.2. Размер Арендной платы может быть изменен Арендодателем не чаще 1 (Один) раза в течение календарного года. Первое изменение размера арендной платы осуществляется через 12 месяцев после подписания настоящего Договора, последующие – через каждые 12 месяцев. При этом Арендная плата увеличивается на соответствующий уровень инфляции в РФ на конец истекшего года по официальным данным Росстата, но не более чем на 10 (Десять) % по отношению к размеру арендной платы, действующему до момента очередного изменения.

4.2.3. Извещение Арендатора об изменении Арендной платы осуществляется путем направления Арендатору не менее чем за 30 (Тридцать) дней до даты ее изменения Уведомления, подписанного Арендодателем, которое содержит новые ставки. При этом, обязанность по внесению арендных платежей по новым, указанным Арендодателем в Уведомлении, возникает у Арендатора с даты, указанной в Дополнительном соглашении об увеличении Арендной платы.

4.2.4. Начисление Арендной платы производится после передачи Объекта аренды Арендатору, с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды. Оплата Арендной платы производится ежемесячно в срок до 22 (Двадцать второго) числа месяца, предшествующего месяцу, за который производится оплата. Арендная плата за неполный месяц рассчитывается как часть месячной Арендной платы, пропорциональная отношению количества дней аренды (при начале срока аренды: с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды до конца месяца; при окончании срока аренды: с начала месяца до момента подписания акта приема-передачи) к общему количеству дней в месяце.

4.3. Арендная плата не включает в себя охрану Объекта аренды, возмещение затрат Арендодателя на услуги телефонной связи (т.е. подключение телефонных номеров, абонентскую плату, повременную оплату, оплату за междугородние и международные переговоры), связанные с использованием Арендатором телефонных номеров, подключение и обеспечение доступа в Интернет, техническое обслуживание Объекта аренды. Арендатор заключает соответствующие договоры напрямую с соответствующими специализированными организациями и оплачивает услуги самостоятельно. Так же арендная плата не включает возмещение расходов Арендодателя по оплате уборки Объекта аренды. Услуги по уборке Объекта аренды могут быть предоставлены Арендатору на основании



договора на уборку Объекта аренды. Услуги по техническому обслуживанию Объекта аренды предоставляются Арендатору на основании отдельного договора.

4.4. Под прочими платежами по настоящему Договору следует понимать: суммы убытков, пени, штрафов, возмещения причиненного ущерба, процентов за пользование чужими денежными средствами и т.п.

Суммы убытков, пени, штрафов, возмещения причиненного ущерба, процентов за пользование чужими денежными средствами и т.п. – это денежные средства, выплачиваемые Стороной, виновной в нарушении обязательств по настоящему договору и/или причинившей ущерб другой Стороне. Выплата вышеуказанных денежных средств производится по письменному требованию (мотивированной и документально подтвержденной претензии) другой Стороны.

4.5. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что законные проценты, предусмотренные ст.317.1. Гражданского кодекса Российской Федерации не начисляются и оплате не подлежат.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор заключен сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев. Если ни одна из сторон за 30 дней до предполагаемой даты окончания срока аренды не заявит о намерении расторгнуть договор по окончании срока аренды, действие договора автоматически пролонгируется на тот же срок. Количество пролонгаций не ограничено.

5.2. Арендатор вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору во внесудебном порядке до истечения его срока действия, направив письменное уведомление об этом Арендодателю, за 10 (Десять) календарных дней до такого расторжения без начисления штрафных санкций, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора, в случаях, если по вине Арендодателя:

- Объект аренды имеет препятствующие к пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта аренды при заключении настоящего Договора.
- Арендодатель препятствует Арендатору в использовании Объекта аренды в соответствии с целевым назначением, при отсутствии нарушений Арендатором условий настоящего Договора;
- Арендодатель в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней по зависящим только от него причинам не исполняет обязанности (в границах своей эксплуатационной ответственности) по обеспечению Объекта аренды коммунальными услугами.

5.3. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем внесудебном порядке, уведомив Арендатора не менее, чем за 30 дней в следующих случаях:

- а) если Арендатор допустил просрочку уплаты Арендной платы более, чем на 60 календарных дней или дважды в течение шести месяцев допустил просрочку в плате арендной платы более, чем на 30 дней;
- б) в случае неоднократного (два и более раза в течение квартала) неисполнения Арендатором обязанности, указанной в п. 3.3.10 настоящего договора, при условии, что данные нарушения являются существенными и могут причинить вред имущественным интересам Арендодателя;
- в) умышленного (либо по неосторожности) существенного ухудшения состояния Помещения;
- г) в случае просрочки подписания представленного Арендодателем Акта приема-передачи Объекта аренды более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней от сроков, установленных в настоящем Договоре.

5.4. Стороны вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору в одностороннем внесудебном порядке без объяснения причин путем направления письменного уведомления другой стороне не менее чем за 90 (Девяносто) календарных дней до даты предполагаемого расторжения Договора.

5.5. В течение десяти календарных дней по истечении срока действия Договора или после досрочного прекращения настоящего Договора Арендатор должен:

- а) подписать Акт сверки взаиморасчетов и погасить существующие задолженности;
- б) вывезти все свое имущество из Объекта аренды;
- в) передать Объект аренды Арендодателю по Акту приема-передачи в состоянии, в котором оно было передано с учетом степени нормального износа, а также со всеми неотделимыми улучшениями, выполненными на Объекте аренды. При этом стоимость неотделимых улучшений, выполненных Арендатором за свой счет в течение срока аренды на Объекте аренды, возмещению не подлежит.



КОПИЯ ВЕРНА

подпись *Тобоченкина О.В.*
26.04.2021

5.6. Если после прекращения срока аренды или расторжения настоящего Договора досрочно Арендатор будет продолжать занимать Объект аренды более срока, указанного в п. 5.5. настоящего Договора, Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в размере месячной арендной платы. В случае неисполнения Арендатором обязательств по п. 5.5. настоящего Договора, уклонения от передачи Объекта аренды и наличия задолженности Арендатора перед Арендодателем, Арендодатель вправе прекратить доступ Арендатора в Объект аренды и распорядиться имуществом Арендатора согласно п. 3.2.6. настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При просрочке платежей по настоящему Договору Арендатор выплачивает неустойку (пени) в размере 0,1 % от неуплаченной своевременно суммы платежа за каждый день просрочки. Требование об уплате пени должно быть оформлено в письменном виде не позже 45 дней с момента просрочки. При отсутствии надлежащим образом оформленного требования штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

6.2. Арендатор вправе потребовать возмещение реального ущерба, связанного с отсутствием возможности использования Объекта аренды (в т.ч. в результате аварий, выхода из строя инженерного оборудования, обрушения потолков, выхода из строя внешних окон, дверей, протекания крыши, производства земляных работ на прилегающем земельном участке и т.п.), либо в период отключения коммунальных услуг (вода, тепло, электроэнергия), возникших по вине Арендодателя. Для возмещения причиненного реального ущерба Арендатор должен представить Арендодателю следующие документы: претензию, а также документы, подтверждающие размер причиненного ущерба. При этом составляется двусторонний Акт осмотра помещений, в которых расположено пострадавшее имущество. Срок предъявления Арендодателю претензии не может превышать 10 (Десять) рабочих дней с момента, когда Арендатору стало известно о причинении ущерба.

6.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

6.4. Арендатор несет ответственность за нарушение правил пожарной безопасности, а также за нарушение правил эксплуатации технических средств и инженерного оборудования в Объекте аренды.

6.5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору Арендатор возмещает Арендодателю убытки в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора, Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за упущенную выгоду и косвенные убытки Арендатора.

6.7. Любое нарушение Договора, далее по тексту «нарушение», фиксируется Арендодателем (представителем Арендодателя) в «Акте о нарушении» (форма «Акта о нарушении» представлена в Приложении № 6, к настоящему Договору), который составляется представителем Арендодателя в момент обнаружения нарушения. Арендатор (сотрудник Арендатора) обязан подписать «Акт о нарушении», в момент его составления. В случае отказа Арендатора (сотрудника Арендатора) от подписания «Акта о нарушении» или отсутствия Арендатора (сотрудника Арендатора) в момент обнаружения нарушения, Арендодатель (представитель Арендодателя) имеет право составить Акт о нарушении в одностороннем порядке, указав причину такого одностороннего составления. В данном случае акт составляется в присутствии незаинтересованного в исходе данного события лица и скрепляется его подписью. Акт о нарушении вручается Арендатору, который имеет право в трехдневный срок с момента его получения представить свои возражения, которые Арендодатель обязан рассмотреть.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Все спорные вопросы, которые могут возникнуть по данному Договору аренды или в связи с ним, разрешаются путем переговоров и консультаций между Сторонами без обращения в суд.

7.3. Если Сторонам в течение 14 дней не удастся прийти к взаимоприемлемому решению спорных вопросов, спор передается в Арбитражный суд Воронежской области.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор, включая все Приложения к нему, которые являются неотъемлемой его частью, составлен в двух экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон. Если ни одна из сторон за 30 дней до предполагаемой даты окончания срока аренды не заявит о намерении



расторгнуть договор по окончании срока аренды, действие договора автоматически пролонгируется на тот же срок. Количество пролонгаций не ограничено.

8.2. Изменение собственника Объекта аренды и/или Арендодателя не будет являться основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

8.3. Недействительность какого-либо из условий или положений настоящего Договора не будет означать недействительности любого другого его условия или положения.

8.4. Изменения и дополнения к данному Договору считаются действительными, если они составлены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Арендодателя и Арендатора и зарегистрированы в установленном порядке.

8.5. Стороны обязаны в десятидневный срок с момента изменения извещать друг друга обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до поступления уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

8.6. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу курьером или заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если настоящим Договором не предусмотрено иное.

8.7. Документы, передаваемые Сторонами настоящего Договора в связи с его выполнением, считаются полученными в следующих случаях:

- Наличия на копии документа подписи должностного лица и отметки Стороны о его принятии;
- получения Стороной, направившей документ почтового уведомления о его вручении или об отсутствии адресата по указанному адресу, об отказе адресата от получения почтового отправления.

8.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

Приложение № 1 – поэтажный план с выделением границ объекта аренды;

Приложение № 2 – Акт приема-передачи Объекта аренды.

Приложение № 3 - Порядок взаимоотношений сторон при предоставлении услуг по организации эксплуатации и коммунального обслуживания здания и объекта аренды.

Дополнение № 1 к Приложению №3 Перечень эксплуатационных услуг, оказываемых Арендодателем для Арендатора

Приложение № 4 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

Приложение № 5 – Правила для арендаторов.

Приложение № 6 – Форма Акта о нарушении.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ИП Нестеров Борис Алексеевич

Тел/факс (473) 239-37-37

Юридический адрес: 394026, г. Воронеж,

Московский проспект, дом 13/2, кв. 81

Фактический адрес: 394026, г. Воронеж, проспект Труда, 65

Свидетельство 36 № 000285399

ИНН 362 501 440 838

Р/с 408 028 103 130 001 056 36

В Центрально-Черноземном Банке СБ РФ

К/с 301 018 106 000 000 006 81

БИК 042 007 681

ОГРН 304362534100139

АРЕНДАТОР

ООО «Актив-Менеджмент»

Воронеж, ул. Красноармейская, д.52 б

ИНН 3664066163

КПП 366401001

р/с 40702810113000050230

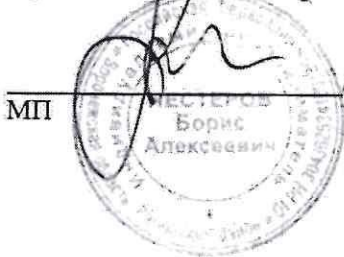
в Центрально-Черноземный банке СБ РФ

г.Воронеж

БИК 042007681

к/с 30101810600000000681

Представитель по доверенности



/А.В. Галяпина/

МП

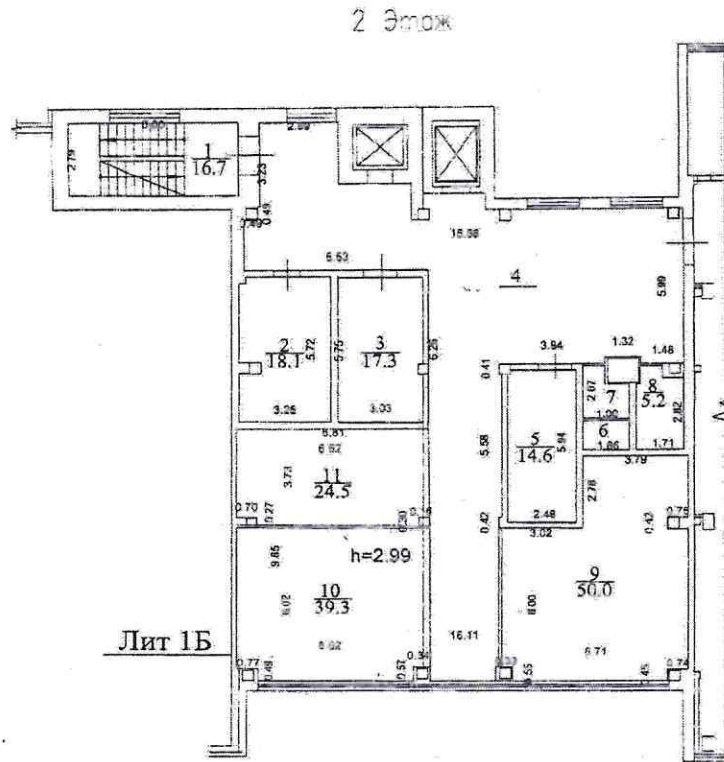
Директор



/А.В. Вяткин/



Позтажний план Объекта аренды

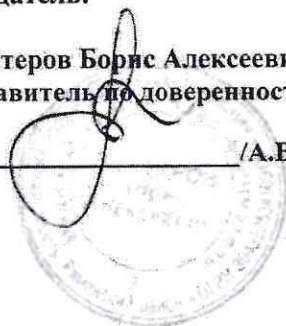


Арендодатель:

ИП Нестеров Борис Алексеевич
Представитель по доверенности

МП

/А.В. Галяпина/



Арендатор:

ООО «Актив Менеджмент»
Директор

/А.В. Вяткин /



КОПИЯ ВЕРНА

подпись *Сергей*
Сергей Викторович О.В.
26.04.2021

АКТ приема-передачи
к Договору аренды нежилых помещений № 68/08/17-ВС от 01 сентября 2017 г.

г. Воронеж
г.

01 сентября 2017

Индивидуальный предприниматель Нестеров Борис Алексеевич, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице представителя Галяпиной Алены Владимировны, действующей на основании Доверенности № 36 АВ1963451 от 17.08.2016 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Вяткина Александра Валериановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые как «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями договора аренды нежилых помещений № 68/08/17-ВС от 01 сентября 2017 г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование, часть нежилое помещение № 11 (офис 211) (далее – Объект аренды или Помещения) общей площадью 24,5 кв.м, расположенное на 2 этаже в Здании по адресу: г. Воронеж, пер. Красноармейский, 3а.
2. Объект аренды передано в нормальном состоянии, отвечающем назначению Объекта аренды и требованиям Арендатора к этому Объекту аренды. Претензий Арендатор не имеет.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:

ИП Нестеров Борис Алексеевич
Представитель по доверенности

МП

/А.В. Галяпина/

Арендатор:

ООО «Актив-Менеджмент»
Директор

/А.В. Вяткин /



КОПИЯ ВЕРНА

ПОДПИСАНО

26.09.2017

ПОРЯДОК ВЗАИМООТНОШЕНИЙ СТОРОН ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ЭКСПЛУАТАЦИИ И КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЯ И ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Арендодатель принимает на себя обязательство по предоставлению Эксплуатационных услуг и обеспечению Объекта аренды и площадей общего пользования Коммунальными услугами. Эксплуатационные услуги оказываются в границах эксплуатационной ответственности, которые определяются Актом разграничения эксплуатационной ответственности.
- 1.2. Арендодатель вправе поручить исполнение своих обязательств перед Арендатором в части оказания Коммунальных и Эксплуатационных услуг.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ.

- 2.1. Арендодатель своими силами и/или силами привлеченных лиц организует предоставление Эксплуатационных услуг и Коммунальных услуг, необходимых и достаточных для обеспечения нормальной ежедневной бесперебойной эксплуатации Здания, в том числе и Объекта аренды. Арендодатель контролирует выполнение Снабжающими организациями и Поставщиками обязанностей, возложенных на них соответствующими договорами на поставку Коммунальных услуг и/или Эксплуатационных услуг, а также производит расчеты со Снабжающими организациями и Поставщиками за предоставленные Коммунальные услуги и/или Эксплуатационные услуги.
- 2.2. Арендодатель принимает все необходимые и зависящие от него меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, обслуживающего Здание, и предоставлению Коммунальных услуг. Арендодатель предоставляет Арендатору счета-фактуры и акты предоставленных услуг до 5 числа месяца, следующего за отчетным.
- 2.3. Арендодатель обязуется информировать Арендатора о ставших известными ему любых повреждениях Здания и/или инженерных сетей оборудования и т.д., которые могут оказать непосредственное влияние на ведение Арендатором деятельности на Объекте аренды. В случае аварий в Здании Арендодатель принимает все необходимые меры по устранению их последствий в соответствии с условиями настоящего Приложения.
- 2.4. Арендодатель вправе производить плановый осмотр Объекта аренды, в сроки, согласованные с Арендатором, для проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния Объекта аренды, а также для проведения иных технических проверок. Осмотр производится Ответственным лицом Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима хозяйственной деятельности Арендатора.
- 2.5. Представители Арендодателя имеют право доступа на Объект аренды, в любое время в случае возникновения чрезвычайных обстоятельств, в том числе, но не исключительно, в случае опасности, возникшей вследствие пожара, затопления, наводнения, иных аварийных ситуаций, сбоя в работе или поломке инженерных систем, совершения кем-либо административных правонарушений или уголовно наказуемых деяний на Объекте аренды, с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации и/или их последствия.
- О каждом из упомянутых в настоящем пункте случае доступа на Объект аренды, Арендодатель обязан немедленно уведомить Арендатора.
- 2.6. Осуществление предусмотренного п.п. 2.4, 2.5 настоящего Приложения права доступа представителей Арендодателя на Объект аренды, не считается вторжением Арендодателя в хозяйственную деятельность Арендатора и созданием ему препятствий пользованию Объектом аренды.

3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

- 3.1. Арендатор обязуется за свой счет содержать Объект аренды в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, соблюдать нормы противопожарной безопасности, а также своевременно производить текущий ремонт Объекта аренды за свой счет.



3.2. Арендатор обязуется немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях Здания, Объекта аренды и/или инженерных сетей оборудования и т.д., и принимать все возможные меры для уменьшения ущерба Объекту аренды и прилегающим площадям Здания.

3.3. Арендатор обязан обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ на Объект аренды, с целью фиксации показателей установленных на Объекте аренды приборов учета. О дате и времени прибытия уполномоченного представителя Арендодателя для фиксации показателей приборов учета Арендодатель должен заблаговременно уведомить Арендатора. Фиксация показателей приборов учета на Объекте аренды, осуществляется в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима хозяйственной деятельности Арендатора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Приложению обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель не несет ответственность за не поставку и/или некачественную поставку Снабжающими организациями Коммунальных услуг, произошедших не по вине Арендодателя.

4.3. Уплата Сторонами неустоек (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Приложению.

Арендодатель:

ИП Нестеров Борис Алексеевич
Представитель по доверенности

МП



А.В. Галяпина/

Арендатор:

ООО «Актив-Менеджмент»
Директор



А.В. Вяткин /



КОПИЯ ВЕРНА

А.В. Вяткин /
26.04.2017

Перечень эксплуатационных услуг, оказываемых Арендодателем для Арендатора

Вид услуги
Содержание площадей общего пользования в надлежащем санитарном состоянии
Обслуживание прилегающей территории
Эксплуатация и техническое обслуживание подъемных механизмов
Аварийное обслуживание Здания.
Техническое обслуживание коммунальных систем Здания и подводящих сетей с соответствующим вспомогательным оборудованием в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности: холодоснабжения, электроснабжения (низковольтное, высоковольтное, аварийное, система выравнивания потенциалов), холодного и горячего водоснабжения, приема сточных вод (бытовая и ливневая канализационная система), теплоснабжения, молниезащиты, системы пожарной безопасности и оповещения
Круглосуточное обеспечение общественной безопасности Площади общего пользования и Прилегающей территории без выходов
Техническое обслуживание интерьерных элементов и оборудования Площадей общего пользования, обслуживание наружных фасадов Здания и кровли

Арендодатель:

ИП Нестеров Борис Алексеевич
Представитель по доверенности

МП



А.В. Галяпина/

Арендатор:

ООО «Актив-Менеджмент»

Директор



А.В. Вяткин /



КОПИЯ ВЕРНА

подпись *А.В. Вяткин*
Горюхиной О.В.
26.04.2021

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ
эксплуатационной ответственности Сторон

№ п/п	Наименование области ответственности	Эксплуатационная ответственность Исполнителя (Арендодателя)	Эксплуатационная ответственность Заказчика (Арендатора) помещений
1.	Строительная часть	Кровля (чистка, ремонт, обслуживание, замена, содержание в надлежащем состоянии). Здание (конструктивная часть), площади общего пользования: стены, ограждающие конструкции, колонны, перекрытие, бетонные основания пола, потолка, наружный фасад здания, кровля.	Строительная отделочная часть помещения Заказчика в пределах внутренних границ помещения Заказчика. Витражи, витражные конструкции, двери. Подвесы и крепления систем к перекрытию в зоне Объекта аренды.
2.	Система отопления	Система отопления объекта от узла ввода тепла в здание до внутренних границ помещений Заказчика.	Система отопления в пределах внутренних границ помещения Арендатора, в т.ч. приборы отопления (радиаторов), регулирующая и запорная арматура. Арендатор обеспечивает доступность и сохранность магистральных трубопроводов системы теплоснабжения здания, попадающих в границы Объекта аренды.
3	Вентиляция и кондиционирование	Система вентиляции площадей общего пользования здания в полном объеме, чиллеры, вентсистемы, трубопроводы холодоснабжения, магистрали вентсистем до внутренней границы Объекта аренды (стена, перекрытие).	Система центральной вентиляции и кондиционирования с трубопроводами холодоснабжения, воздуховодами и воздухораспределительными решетками от внутренней границы помещения Заказчика (стена, перекрытие). Система местного кондиционирования на Объекте аренды в полном объеме. Фанкойлы на Объекте аренды в полном объеме.
4.	Холодное и горячее водоснабжение	Система холодного водоснабжения от узла ввода водопровода в здание до внутренних границ (стена, перекрытие) помещения Заказчика. Система горячего водоснабжения от узла ввода теплотрассы в здание	В полном объеме система холодного и горячего водоснабжения в помещении Заказчика от внутренней границы (стена, перекрытие) помещения до раздачи, включая санитарно-технические приборы, запорную арматуру и узлы учета воды. Электрические водонагреватели в помещении Заказчика в полном объеме.



КОПИЯ ВЕРНА

Подпись: *[Handwritten Signature]*
26.04.2017

		до внутренних границ (стена, перекрытие) помещения Заказчика.	
5.	Электрохозяйство. Кабельные линии.	Наружные электрические сети, трансформаторные подстанции и распределительные устройства. Наружное освещение Объекта аренды, включая архитектурное. Питающие кабельные линии от ТП до наконечников болтовых соединений (включительно) вводных отключающих аппаратов вводно-распределительного устройства в помещении Заказчика.	Электрохозяйство Объекта аренды в полном объеме от болтовых соединений вводных отключающих аппаратов вводно-распределительного устройства в помещении Заказчика, распределительные электрические щиты питания рабочих мест, включая автоматы защиты отходящих линий, счетчики коммерческого учета потребления электрической энергии, сети рабочего и аварийного освещения, групповые сети бытовых розеток, групповые сети фанкойлов, устройства защиты и управления, магистральные и распределительные кабельные линии, светильники, розетки, распаячные и установочные коробки, кабельнесущие конструкции.
6.	Системы пожарной сигнализации, оповещения о пожаре, система пожаротушения (пожарные краны)	Система автоматической пожарной сигнализации (датчики, кабельные линии и др.), системы оповещения о пожаре (громкоговорители) с центральным пультом, повысительная водопроводная станция с системой пожарных кранов и трубопроводов. Система дымоудаления в полном объеме	Перезарядка/замена огнетушителей. Заказчик обеспечивает доступность, сохранность и комплектность установленных на территории Объекта аренды пожарных кранов и пожарных шкафов, огнетушителей, пожарных рукавов. Поверку огнетушителей (один раз в год) и перемотку пожарных рукавов на новую складку (один раз в год) на Объекте аренды.
7.	Ливневая канализация К2	Система ливневой канализации Объекта в полном объеме.	Заказчик обеспечивает доступность в местах, прохождения трубопроводов ливневой канализации, прочисток для обслуживания и ремонтов систем ливневой канализации.
8.	Хозяйственно-бытовая (фекальная) канализация К1	Система хозяйственно-бытовой (фекальной) канализации К1 здания до внутренней границы помещения Заказчика.	Система хозяйственно-бытовой (фекальной) канализации К1 Заказчика от санитарно-технических приборов до внутренней границы помещения Заказчика.
9.	Система отвода конденсата от фанкойлов	Магистральная система отвода конденсата до внутренних границ помещения Заказчика	Система отвода конденсата от фанкойлов в пределах внутренних границ помещения Заказчика
10.	Твердый Бытовой Мусор (ТБО)	Сбор ТБО с Мест Общего Пользования, предусмотренных для складирования ТБО. Вывоз ТБО с территории Объекта	Сбор ТБО в Помещениях Заказчика и перемещение собранного ТБО, в места их временного хранения на территории Объекта
11.	Структурированная кабельная сеть	Нет	В полном объеме
12.	Мебель	Нет	В полном объеме
13.	Оргтехника	Нет	В полном объеме



14.	Электронные замки	Нет	В полном объеме
15.	Бытовая техника	Нет	В полном объеме
16.	Прилегающая территория	Уборка и содержание в надлежащем состоянии прилегающей территории, очистка урн	Нет
17.	Охрана	Обеспечение пропускного режима, охрана мест общего пользования Объекта	Охрана помещения Заказчика
18.	Клининг	Стены, перегородки, перекрытия, потолки, полы, лестничные пролеты, сан. комнаты относящиеся к местам общего пользования, входные двери (снаружи), окна с фасадной части	Стены, перегородки, потолки, полы, сан. комнаты, окна и двери внутри арендуемого помещения
19.	Парковочная зона	Организация и контроль парковочных мест для сотрудников Заказчика	Нет
20.	Реклама, рекламные конструкции	Реклама и рекламные конструкции, относящиеся к Исполнителю.	Реклама и рекламные конструкции, относящиеся к Заказчику, включая инженерные системы, элементы крепления и опоры к конструктивным элементам здания
21.	Организационные мероприятия	Обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания в соответствии с нормативными документами и разработанной системой планово-предупредительных ремонтов (ППР).	Обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов в помещении Заказчика в соответствии с нормативными документами и разработанной системы планово -предупредительных ремонтов (ППР). Приказы и распоряжения, касающиеся эксплуатационной ответственности (лица, ответственные за противопожарное состояние, за электробезопасность, теплоснабжение, инструкции и т.д.).

Арендодатель:

Арендатор:

ИП Нестеров Борис Алексеевич
Представитель по доверенности

ООО «Актив-Менеджмент»
Директор

МП



/А.В. Галяпина/



/А.В. Вяткин/



Правила для Арендаторов БЦ

1. Общее положение и порядок взаимодействия с Арендодателем

1.1. Данные Правила разработаны и установлены в целях координации действий Арендодателя, Арендатора и третьих лиц, согласования порядка обустройства и пользования арендуемых помещений Бизнес центра (далее БЦ), местами общего пользования и прилегающей территорией.

1.2. По всем вопросам работы БЦ следует обращаться в Административную службу. Сотрудники данного отдела находятся в БЦ с 9-00 до 18-00. Связаться с сотрудником Административной службы можно по телефону 8-904-212-29-77, 200-19-05 (круглосуточно).

1.3. По вопросам текущей хозяйственной деятельности Арендаторы взаимодействуют через Административную службу, которая находится на первом этаже БЦ, стойка ресепшн, с оформлением заявок, писем, постановкой задач в Портале. Подача заявок осуществляется с 9.00-17.00. Аварийные заявки принимаются по тел. 8-904-212-29-77(круглосуточно).

1.4. Приводимые ниже Правила должны выполняться всеми без исключения Арендаторами БЦ, сотрудниками Арендаторов, работниками управляющей компаний, персоналом службы охраны, клининга, подрядными организациями и Посетителями.

2. Режим работы

2.1. Режим работы помещений Арендаторов на территории БЦ соответствует времени осуществления Арендатором коммерческой деятельности на Объекте аренды.

2.2. В рабочее время Арендаторов Арендодатель обеспечивает:

2.2.1. Наличие свободного места на парковке согласно Договора аренды.

2.2.2. Свободный доступ Посетителей на площади общего пользования первого этажа через входные группы БЦ.

2.2.3. Общественную безопасность на площадях общего пользования.

2.2.4. Предоставление Посетителям информационных услуг.

2.2.5. Освещенность площадей общего пользования и прилегающих территорий в рабочем режиме.

2.2.6. Функционирование лифтов в рабочем режиме за исключением аварийных ситуаций, профилактических работ, отключения электроэнергии.

2.3. Сотрудники и Посетители Арендатора могут быть опрошены персоналом охраны и Административной службой о цели визита.

2.4. Время нахождения Посетителей Арендаторов в БЦ – с 8.00 до 22.00.

2.4.1. При необходимости нахождения Посетителей Арендатора в БЦ в период с 22-00 до 8-00, Арендатор обязан заблаговременно (не позднее, чем за сутки) оформить письменно заявку в



Административной службе с указанием даты и времени доступа в БЦ, а также указать количество посетителей, ФИО.

3. Правила пользования помещениями БЦ

3.1. Места общего пользования (далее МОП):

3.1.1. МОП предназначены для прохода (эвакуации) Посетителей, сотрудников Арендатора и Арендодателя, перемещения товарно-материальных ценностей, санитарно-гигиенических целей, оказания Арендодателем сервисных услуг для Посетителей и Арендаторов.

3.1.2. Арендаторы имеют равные права на пользование МОП. Арендаторы обязуются использовать МОП в строгом соответствии с их назначением, бережно относиться к имуществу, размещенному в местах общего пользования.

3.1.3 Арендатор возмещает стоимость ущерба в местах общего пользования, а также на прилегающей территории БЦ, нанесенных сотрудниками, Посетителями и подрядными организациями Арендатора в течении 10 дней.

3.1.4. Техническое обслуживание общих зон БЦ проводится управляющей компанией, имеющей доступ в БЦ.

3.2. В МОП БЦ и прилегающей территории запрещается:

3.2.1. Употреблять спиртные напитки, за исключением территорий специализированных предприятий общественного питания. В случае несоблюдения данного условия на Арендатора может быть наложен штраф в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.2. Курить, за исключением мест специально отведенных Арендодателем для этих целей.

3.2.3. Вносить, хранить или распространять вещества и имущество запрещенные законами РФ к свободному использованию; а также вносить и хранить горючие и взрывоопасные смеси, химические вещества.

3.2.4. Осуществлять сборы, пожертвования, проводить митинги, религиозные, политические и иные агитации, а так же проводить лотереи, игры, пари без согласования с Арендодателем.

3.2.5. Вносить в здание БЦ велосипеды, кататься на роликовых коньках, скейтах и ином спортивном инвентаре.

3.2.6. Входить на территорию БЦ с животными.

3.2.7. Проводить видео и фотосъемку на территории помещений БЦ, без согласования с Арендодателем.

3.2.8. Демонстрировать или открыто носить оружие, кроме сотрудников правоохранительных органов в форменной одежде и при предъявлении удостоверения, а так же работников службы инкассации банков, выполняющих инкассаторскую функцию.

3.2.9. Стоянка на парковках БЦ автотранспорта персонала, работающего на Объекте аренды, если иное не предусмотрено условиями Договора аренды. Стоянка машин, предусмотренная в Договоре аренды, осуществляется на местах, определенных Административной службой на план-схеме согласно списка, утвержденного Директором Арендатора и зарегистрированного в Административной службе.

В случае, если на парковке будут обнаружены автомашины принадлежащие сотрудникам Арендатора, отсутствующие в списке, то Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере



1000 руб. Также Административная служба оставляет за собой право эвакуировать автомобиль со стоянки.

3.2.10. Использовать арендованное помещение и места общего пользования для принятия пищи, приносимой сотрудниками Арендатора или его Посетителями, кроме мест специально отведенных для этих целей.

3.2.11. Самостоятельно выходить на кровлю БЦ, эвакуационные лестницы через эвакуационные выходы. Выход на эвакуационные лестницы разрешается в случае пожара.

3.2.12. Нарушать общественный порядок, совершать противоправные действия или иным образом наносить ущерб репутации БЦ.

3.2.13. Вмешиваться в работу персонала Арендодателя, управляющей компании или других Арендаторов.

3.3. Арендаторам запрещается без согласования с Арендодателем в МОП:

3.3.1. Создавать какие либо заграждения для свободного прохода Посетителей, складировать или производить временное размещение оборудования, товаров и иных материальных ценностей на площадях общего пользования, эвакуационных пожарных лестницах и на прилегающих к зданию БЦ территориях.

3.3.2. Размещать рекламное, коммуникационное оборудование и иные конструкции в местах общего пользования и на прилегающей к зданию территории.

3.3.3. Проводить рекламные акции, маркетинговые мероприятия, тренинги и иные общественные мероприятия на площадях мест общего пользования и на прилегающей территории.

3.3.4. Устанавливать своими силами или силами привлеченных лиц антенны, средства охраны и коммуникаций на кровле, внешних стенах здания БЦ и на прилегающей территории.

3.4. Объект аренды:

3.4.1. Объект аренды должен использоваться только в целях, предусмотренных Договором аренды. Объект аренды не должен быть использован в безнравственных и незаконных целях, для проживания, ночлега, хранения личных вещей (за исключением товаров предназначенных для ведения коммерческой деятельности Арендатора).

3.4.2. Арендодатель оставляет за собой право производить осмотр Объекта аренды, в составе комиссии в которую могут входить уполномоченные лица Арендодателя и представитель Арендатора. После осмотра составляется Акт осмотра и подписывается двумя сторонами. Арендатор обязан в установленные сроки устранить все замечания, указанные в Акте.

3.4.3. Арендодатель заблаговременно (по мере возможностей) обязуется оповещать Арендаторов об ожидаемом прекращении поставок коммунальных услуг, в т.ч. профилактических работах, но он не несет ответственности за какой-либо ущерб, причиненный электронному или механическому оборудованию в результате такого прекращения, а также в случае аварии, не связанной с действиями Арендодателя.

3.5. Арендатор обязан:

3.5.1. Обеспечивать чистоту в арендуемом помещении.

3.5.2. Обеспечивать круглосуточный доступ к инженерным системам, техническим помещениям Здания, находящихся на территории Объекта аренды.



3.5.3. Соблюдать требования общественной и личной безопасности, немедленно сообщать в Административную службу об обнаружении угрозы или фактах нарушения общественной и личной безопасности.

3.5.4. Назначить ответственных за соблюдение Правил пожарной безопасности и эксплуатации технических систем арендованного помещения, с уведомлением об этом Арендодателя. Арендатор несет ответственность за противопожарную безопасность внутри Арендуемого помещения в соответствии с действующим законодательством РФ. Строго соблюдать требования противопожарной безопасности и в случае обнаружения пожара в помещении или в МОП БЦ немедленно сообщать об этом Административной службе БЦ. В случае причинения ущерба помещению и БЦ в результате пожара, возникшего по вине Арендатора, Арендатор несет ответственность за возникший ущерб, убытки и возмещает их Арендодателю и обязан их возместить в течении 10 дней.

3.5.5. Производить строительно-монтажные работы (СМР) только после письменного согласования проекта и процесса производства СМР с Арендодателем, на основании поданной заявки. Работы по СМР разрешается производить только в период с 20.00 до 08.00 по письменному согласованию с Арендодателем. Заявка Арендатором подается в Административную службу за 48 часов до начала проведения СМР с листом согласования, утвержденным проектом, технической и иной документацией.

3.6. Арендатору запрещается без согласования с Арендодателем на Объекте Аренды:

3.6.1. Использовать тонирующие покрытия, светозащитную пленку и защитные экраны на окнах, размещать рекламные и иные информационные материалы на стеклах окон, витрин и дверей.

3.6.2. Изменять дизайн Объекта аренды и мест общего пользования БЦ.

3.6.3. Производить и разрешать своим контрагентам монтажные, ремонтные, строительные и иные работы внутри объекта аренды, в местах общего пользования и на прилегающей к БЦ территории.

3.6.4. Заклеивать фанкойлы, диффузоры, решетки пленкой, скотчем и другими материалами.

3.6.5. Устанавливать, подключать и использовать электроприборы, механизмы и машины, превышающие мощности технологические возможности электрической сети Объекта аренды.

3.7. Арендатору запрещается:

3.7.1. Захламлять подоконники бумагой, лотками и другими предметами.

3.7.2. Наносить ущерб имуществу Арендодателя, а также скрывать информацию о нанесенном ущербе.

3.7.3. Самостоятельно проводить регулировку отопительных приборов и установок системы централизованного теплоснабжения.

3.7.4. Использовать умывальники в санузлах для мытья посуды и обуви, а также унитазы для смыва нерастворимых материалов (салфетки, туалетная бумага и т.д.).

3.7.5. Подключать и использовать оборудование не имеющее технических паспортов (свидетельств), не отвечающее требованиям безопасности, эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам РФ.

3.7.6. Загромождать, складировать какие-либо материалы на эвакуационных лестницах БЦ.

3.7.7. Производить отбор, слив теплоносителя из системы отопления БЦ (т.е. использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).



3.7.8. Осуществлять действия, которые могут вызвать повышенный уровень шума и причинять беспокойство Посетителям и другим Арендаторам БЦ.

4. Правила завоза-вывоза оборудования или иных материальных ценностей

4.1. Представитель Арендатора обязан оформить в Административной службе заявку в определенной форме не позднее, чем за 1сутки (кроме субботы и воскресенья) до получения оборудования или иных материальных ценностей.

4.2. Оформление заявок производится ежедневно (кроме субботы и воскресенья) в Административной службе с 09.00 до 17.00.

4.3. Персонал, производящий погрузочно-разгрузочные работы у Арендатора, должен иметь пропуск и бейдж с указанием фирмы, в которой он работает, его именем и фамилией.

4.4. Погрузочно-разгрузочные работы могут производиться как персоналом Арендатора, так и грузчиками сторонних организаций. В последнем случае, представитель Арендатора при оформлении заявки на ввоз/вывоз оборудования или иных материальных ценностей должен указать в заявке фирму, ФИО ответственного лица, мобильный телефон, перечень ввозимого/оборудования или материальных ценностей. В день проведения работ сотрудники должны иметь при себе документы, удостоверяющие их личность. В случае, если деятельность Арендатора связана с регулярной отгрузкой товарно-материальных ценностей, Арендатор вправе запросить у Арендодателя разрешение осуществлять ввоз/вывоз на территорию БЦ по одноразовой заявке сроком на год с перечнем контрагентов и списком товарно-материальных ценностей, в процессе работы изменять, дополнять ее.

4.5. За действия привлеченных грузчиков, доставщиков, подрядчиков несет ответственность Арендатор. Арендатор возмещает стоимость нанесенного ущерба в местах общего пользования, а также на прилегающей территории БЦ.

4.6. Транспортировка оборудования, крупногабаритных предметов или иных материальных ценностей через площади общего пользования в рабочее время БЦ осуществляется персоналом Арендатора в присутствии Администратора или сотрудника ЧОП при оформленной и согласованной заявке.

4.7. Административная служба БЦ оставляет за собой право отказать о ввозе товара, оборудования или иного имущества, производить осмотр всех грузов, которые поступают в БЦ.

4.8. При расторжении Договора аренды вывоз оборудования или иных товарно-материальных ценностей Арендатора производится при оформленной и согласованной заявке и письменного разрешения Арендодателя. Разрешение на вывоз оборудования или иных товарно-материальных ценностей оформляется не менее чем, за трое суток до фактического действия.

4.9. Работники Арендатора, осуществляющие погрузочно-разгрузочные работы в БЦ, не должны создавать препятствий для свободного перемещения персонала других Арендаторов как внутри БЦ, так и на прилегающей территории.

4.10. Администрация БЦ не несет ответственности за оставленные без присмотра ТМЦ Арендатора при разгрузке.

4.1. Запрещается:

4.1.1. Оставлять без присмотра погрузочно-разгрузочное оборудование на путях движения и в других, не оборудованных для этих целей местах.

4.1.2. Использование пассажирских лифтов для подъема или опускания товаров, оборудования или иного материального имущества без согласования с Административной службой.



4.1.3. Превышать допустимую нагрузку на пол и перекрытия - 250кг/м2.

5. Правила складирования и вывоза мусора

5.1. Уборка мусора и поддержание чистоты в МОП БЦ и на прилегающей территории производится персоналом Арендодателя или ее контрагентом.

5.2. До удаления мусора за пределы арендованного помещения, Арендатор должен предварительно его рассортировать на бытовой, упаковочный и промышленный. К бытовому мусору относятся: пищевые отходы, остатки канцелярских принадлежностей, пластиковая, пищевая упаковка. К упаковочному мусору относятся картонная тара и упаковочные материалы, подлежащие вторичной переработке. К промышленному мусору относятся: упаковочные материалы, не подлежащие вторичной переработке (стекло, керамика, дерево) и строительный мусор. При этом картонная тара должна складироваться Арендатором в разобранном виде.

5.3 Удаление мусора с территории БЦ на контейнерную площадку осуществляется по лестничным маршам (использование лифта категорически запрещено).

5.4. Не допускается размещение мусора или иных отходов в МОП, эвакуационных проходах, и на прилегающей территории БЦ.

6. Правила размещения рекламы и проведения промоакций

6.1. Арендатору разрешается проводить за свой счет рекламно-информационную деятельность с условием, что такая деятельность не будет отрицательно влиять на деловую репутацию Арендодателя и БЦ.

6.2. Размещение рекламы и сроки ее размещения, проведение промоакций и время ее проведения Арендатором в БЦ может осуществляться только после письменного согласования с Арендодателем и не должно противоречить действующему законодательству РФ. Согласование проводится на основании заявки или письма не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала проведения или размещения и осуществляются только после получения всех необходимых письменных разрешений от Арендодателя.

6.3 . Арендатор должен представить Арендодателю план проведения промоакций для согласования.

План промоакции включает:

- краткое изложение целей мероприятия,
- основные характеристики целевой аудитории,
- сжатую формулировку концепции (замысла) обращения,
- тематику пресс-релизов, плакатов и других средств визуального обеспечения темы.

6.4. Арендатору запрещается размещение указателей и любых рекламных материалов, которые, по мнению Арендодателя, могут нанести ущерб репутации БЦ. В случае выявления данных фактов Арендодатель оставляет за собой право незамедлительно прекратить использование данных материалов, а в случае причинения вреда Арендодателю Арендатор обязан возместить ущерб.

6.5. Использование названия (логотипа) Арендодателя в рекламных целях или же информирование третьих лиц о работах, услугах или целях Арендодателя допустимо только с письменного согласия Арендодателя.



6.6. Установка, размещение любых (передвижных, переносных, постоянных, временных и т.д.) рекламных или информационных носителей (объявлений, штендеров, стоек, стендов, макетов, вывесок, световых коробов, фирменных или торговых знаков и марок, аудио - или видеообъявлений и т.д.) в МОП, на крыше, и прилегающей территории допускается только с письменного разрешения Арендодателя и только после согласования с Арендодателем вида, дизайна, характера, места размещения и количества потребляемой электроэнергии.

6.7. Запрещается: использование написанных от руки плакатов, объявлений и любой другой информации.

7. Правила противопожарной безопасности.

7.1. Каждый сотрудник Арендатора обязан четко знать и строго выполнять Правила пожарной безопасности, изучать и знать опасные факторы, применяемых материалов, не допускать действий, приводящих к возникновению возгорания или пожару.

7.2. Арендатор обязан:

7.2.1. Соблюдать и поддерживать установленный противопожарный режим;

7.2.2. Выполнять требования безопасности при пользовании электробытовыми приборами, не оставлять их без присмотра, использовать подставки из негорючих материалов (керамики, асбеста);

7.2.3. В течение 3-х дней, со дня подписания акта приемки-передачи Объекта аренды, назначить приказом по организации ответственного за противопожарную безопасность Объекта аренды и эвакуационные действия сотрудников Арендатора.

7.2.4. В течение 5-ти дней, со дня подписания акта приема-передачи помещения в аренду, назначить приказом ответственного за эксплуатацию электроустановок и электросетей.

7.2.5. Разместить около входной группы арендованного помещения план эвакуации Посетителей и персонала при возникновении на Объекте аренды чрезвычайной ситуации.

7.2.6. Производить за свой счет обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности, соблюдения санитарно-гигиенических требований и т.д., согласно нормам УГПС, СЭС и других надзорных инстанций.

7.2.7. Обеспечить беспрепятственный доступ персонала управляющей компании Арендодателя к распределительным электрощитам и панелям управления электроприборов, запорной арматуре.

7.2.8. Держать двери эвакуационных выходов БЦ закрытыми, но не запертыми.

7.2.9. Регулярно контролировать обеспечение свободного прохода к эвакуационным выходам для Посетителей и персонала Арендатора и легкость открытия эвакуационных дверей. В случае возникновения неисправности эвакуационных дверей необходимо об этом поставить в известность Администратора БЦ.

7.3. На каждом арендуемом помещении установлен следующий противопожарный режим: запрещено курение и использование любых предметов и приспособлений, которые могут стать причиной возникновения огня и/или пожара.

7.4. При эксплуатации электроустановок и электроприборов ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

7.4.1. Использовать приборы и электроаппараты в условиях не соответствующих рекомендациям предприятия-изготовителя или имеющие неисправности, которые могут привести к пожару.



7.4.2. Прокладывать транзитные электропроводки и кабельные линии через складские помещения, пожаро- и взрывоопасные зоны.

7.4.3. Пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими изделиями, проводами и кабелем, имеющими повреждения или потерявшими защитные изоляционные свойства.

7.4.4. Обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

7.4.5. Применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы.

7.4.6. Склаживать мусор, отходы или иные легковоспламеняющиеся материалы в подсобных помещениях.

7.4.7. Проводить сварочные работы и другие виды работ, влекущие за собой искрообразование, без согласования с Арендодателем.

8. Правила обеспечения безопасности и действия при чрезвычайных ситуациях

8.1. Арендодатель принимает меры по обеспечению безопасности и общественного порядка в МОП и прилегающей территории БЦ силами сотрудников частного охранного предприятия (ЧОП).

8.2. Арендодатель вправе контролировать МОП, прилегающую территорию средствами видеонаблюдения и другими техническими средствами в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

8.3. Записи видеонаблюдения являются собственностью Арендодателя и не подлежат разглашению. Порядок передачи материалов видеозаписи государственным контролирующим и правоохранительным органам регламентируется требованиями законодательства Российской Федерации.

8.5. Арендодатель не несет ответственности за ненадлежащую установку Арендатором охранных систем, на Объекте аренды.

8.6. В рабочее время Арендатор вправе обеспечивать безопасность и общественный порядок в помещении Объекта аренды собственными силами, либо дополнительно, на возмездной основе привлекать для этих целей сотрудников частного охранного предприятия, обеспечивающего охрану МОП БЦ. Правила безопасности посетителей и Арендаторов, а также контрольно-пропускной режим устанавливаются Арендодателем.

8.7. В случае обнаружения сотрудниками Арендатора на территории БЦ, в арендуемых помещениях и прилегающей территории забытых вещей, бесхозных и подозрительных предметов, необходимо немедленно сообщить в Административную службу или сотрудникам ЧОП. До прихода ЧОП и полиции запрещено самостоятельно производить любые действия с обнаруженным предметом.

8.9. Арендатору запрещается располагать с наружной стороны внешних стен помещения любые элементы охранной или тревожной сигнализации без согласования Арендодателя.

8.10. Арендатор обязан в трехдневный срок с даты подписания Договора предоставить Арендодателю персональные данные и контактные телефоны своих представителей, имеющих право вскрытия Объекта аренды.

8.11. Арендатор обязан в пятидневный срок с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды предоставить Арендодателю колбу, опечатанную своей печатью, с находящимся внутри одним комплектом ключей от Арендованного помещения.

КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ *Смирнова А.В.*
26.04.2017

8.12. В случае замены замка Арендатор обязан в течение 24 часов предоставить Арендодателю колбу, опечатанную своей печатью, с находящимся внутри одним комплектом ключей от Арендованного помещения.

8.13. Арендодатель не имеет право вскрывать колбу с ключом от Объекта аренды без присутствия Арендатора за исключением:

- пожара или угрозы пожара в Арендованном помещении;
- срабатывания системы пожарной сигнализации в Арендованном помещении;
- затопления или угрозы затопления арендованного помещения;
- угрозы террористического акта в БЦ;
- в случае установления факта причинения ущерба третьему лицу Арендатора, Арендодателя.

8.14. Арендодатель обязан по первому требованию Арендатора предъявлять ему колбу с ключом от Объекта аренды для проверки целостности печати.

8.15. По факту вскрытия помещения без присутствия Арендатора составляется акт в двух экземплярах, подписанный представителем Арендодателя и представителем ЧОП. После окончания работ по ликвидации или предотвращению, аварийных чрезвычайных ситуаций и неприбытии представителя Арендатора — помещение опечатывается представителем ЧОП.

8.16. В чрезвычайных ситуациях, связанных с природными явлениями, политическими волнениями, военными действиями, авариями и т.д., Арендатор и его сотрудники должны строго соблюдать инструкции Администратора БЦ для принятия немедленных мер.

8.17. В случае возникновения чрезвычайной ситуации в арендованном помещении необходимо немедленно сообщить о произошедшем в Административную службу или любому из находящихся поблизости сотрудников охранного предприятия.

8.18. При угрозе жизни или здоровью людей, находящихся на Объекте аренды необходимо:

8.18.1. немедленно осуществлять их эвакуацию в соответствии с планом эвакуации;

8.18.2. выполнять указания Административной службы и сотрудников охранного предприятия.

8.19. Лицо, виновное в нарушении Правил пожарной безопасности, в зависимости от характера нарушения и последствий может быть привлечено к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Штрафные санкции и реализации ответственности

9.1. Настоящие правила являются обязательными к исполнению всеми сотрудниками Арендаторов и их контрагентами. В случае нарушения Правил для Арендаторов БЦ Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан, по требованию, выплатить Арендодателю штраф за каждое отдельное нарушение.

9.2. Арендатор обязан ознакомить с положениями настоящих Правил всех своих сотрудников и сотрудников контрагентов, выполняющих работы, оказывающих услуги в БЦ.

9.3. Копия настоящих Правил должна находиться на Объекте аренды.

9.4. Арендодатель оставляет за собой право вносить изменения и дополнения к существующим правилам, а также устанавливать другие разумные правила и инструкции.



КОПИЯ ВЕРНА
подпись *Борисов*
Борисовская О.В.
26.04.2021

9.5. Если некоторые пункты настоящих правил идут вразрез с условиями Договора, то в части несоответствия стороны руководствуются условиями Договора.

С Правилами ознакомлен:
От «Арендатора»

ООО «Актив Менеджмент»
Директор
[Подпись]
А.В. Вяткин/
ООО «Актив Менеджмент»
ИНН 50/010/010
ОГРН 1053600309921

КОПИЯ ВЕРНА
подпись *[Подпись]*
Кривожикина О.В.
26.04.2021

Форма Акта о нарушении

г. Воронеж

«__» _____ 2017 г.

Индивидуальный предприниматель **Нестеров Борис Алексеевич**, в лице представителя **Галяпиной Алены Владимировны**, действующей на основании Доверенности № 36 АВ1963451 от 17.08.2016 г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

_____ , именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ , действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые как «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

Настоящим Актом зафиксировано, что на территории БЦ «Галеон», расположенного по адресу: г. Воронеж, пер. Красноармейский, За.

представители Арендодателя:

Ф.И.О

Ф.И.О

подпись

подпись

представители Арендатора:

Ф.И.О

Ф.И.О

подпись

подпись

иные лица

Ф.И.О

Ф.И.О

подпись

подпись

Арендодатель:

ИП **Нестеров Борис Алексеевич**
Представитель по доверенности

МП /А.В. Галяпина/

Арендатор:

ООО «Актив-Менеджмент»
Директор

МП /А.В. Вяткин /

Форма согласована:

Арендодатель:

ИП **Нестеров Борис Алексеевич**
Представитель по доверенности

МП /А.В. Галяпина/

Арендатор:

ООО «Актив-Менеджмент»
Директор

МП /А.В. Вяткин /

МП

МП



26.09.2017

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды нежилых помещений № 68/08/17-ВС от 01 сентября 2017 года

г. Воронеж

04 сентября 2018 г.

Индивидуальный предприниматель **Нестеров Борис Алексеевич**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице представителя **Галяпиной Алены Владимировны**, действующей на основании доверенности 36 АВ 2609743 от 23.08.2018 г., с одной стороны, **Индивидуальный предприниматель Толубаева Инна Дмитриевна**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель 2», действующая на основании свидетельства о регистрации 36 № 003296712, ОГРНИП 309366814800052 от 28.05.2009 года, со второй стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора **Горожанкиной Ольги Владимировны**, действующего на основании Устава, с третьей стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, что на основании Договора № 37/05/18 от 14.08.2018г. купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между ИП Нестеров Б.А. и ИП Толубаева И.Д., все права и обязанности в рамках Договора аренды нежилых помещений № 68/08/17-ВС от 01 сентября 2017 г. (далее - Договор) перешли к новому Арендодателю - ИП Толубаева Инна Дмитриевна (свидетельство о регистрации 36 № 003296712 ОГРНИП 309366814800052 от 28.05.2009 года).

2. Преамбулу договора изложить в следующей редакции:

«Индивидуальный предприниматель **Толубаева Инна Дмитриевна**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующая на основании свидетельства о регистрации 36 № 003296712, ОГРНИП 309366814800052 от 28.05.2009 года, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора **Горожанкиной Ольги Владимировны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:»

3. Пункт 4.2. Договора изложить в следующей редакции:

«4.2. 4.2. Арендная плата рассчитывается исходя из ставки арендной платы:

- **762 (Семьсот шестьдесят два) рубля 71 коп.** за 1 кв. м площади Объекта аренды в месяц, кроме того, НДС по ставке, установленной законодательством РФ.

В размер Арендной платы включено возмещение расходов Арендодателя по оплате сезонного отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, холодоснабжения, временного складирования, вывоза ТБО, уборки мест общего пользования и Прилегающей территории, за предоставляемые Арендатору эксплуатационные услуги.»

4. Раздел 8 «АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» изложить в следующей редакции:

«8. «АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН»

Арендодатель
ИП Толубаева Инна Дмитриевна
Воронежская обл., Рамонский район,
с. Чертовицы, ул. Комсомольская, д. 41
ИНН 366600441702
Р/с 40802810900250006560
в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г.
Воронеже
К/с 30101810100000000835
БИК 042007835

Арендатор
ООО «Актив-Менеджмент»
Воронеж, пер. Красноармейский, д.3а, оф.211
ИНН 3664066163
КПП 366401001
р/с 40702810113000050230
в Центрально-Черноземный банке ПАО СБ РФ
г.Воронеж
БИК 042007681
к/с 30101810600000000681

Индивидуальный предприниматель

Директор

/И.Д.

Толубаева/
М.П.

/О.В. Горожанкина/

М.П.



5. По тексту Договора слова: «Индивидуальный предприниматель Нестеров Борис Алексеевич» - заменить на «Индивидуальный предприниматель Толубаева Инна Дмитриевна»; «ИП Нестеров Б.А.» заменить на «ИП Толубаева И.Д.».

6. Остальные условия договора, включая все дополнения, изменения и приложения к нему, остаются неизменными и стороны подтверждают по ним свои обязательства.

7. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах - по 1 (Одному) экземпляру для каждой Стороны и вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 04 сентября 2018 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель 1
ИП Нестеров Б.А.
394026, г. Воронеж, Московский проспект,
дом 13/2, кв. 81
ИНН 362501440838
Р/с 40802810313000105636 в
Центрально-Черноземном банке ПАО
Сбербанка г. Воронеж
БИК 042007681
К/с 30101810600000000681

Представитель по доверенности


А.В. Галыпина/
М.П. Нестеров Борис Алексеевич


Арендатор:
ООО «Актив-Менеджмент»
Воронеж, пер. Красноармейский, д.3а,
оф.211
ИНН 3664066163
КПП 366401001
р/с 40702810113000050230
в Центрально-Черноземный банк ПАО СБ
РФ г.Воронеж
БИК 042007681
к/с 30101810600000000681

Директор

О.В. Горожанкина/
М.П. ООО «Актив-Менеджмент»

Арендодатель 2
ИП Толубаева Инна Дмитриевна
Воронежская обл., Рамонский район, с. Чертовицы,
ул. Комсомольская, д. 41
ИНН 366600441702
Р/с 40802810900250006560
в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже
К/с 30101810100000000835
БИК 042007835

Индивидуальный предприниматель


И.Д. Толубаева/
М.П. ИП Толубаева Инна Дмитриевна


КОПИЯ ВЕРНА
«Актив-менеджмент»
подпись
Директор О.В.
26.04.2018