

Закрытое акционерное общество «КЛААС-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем "**Арендодатель**", в лице Управляющего Тугушкина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Птицефабрика «Рефтинская», именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", в лице Генерального директора Засыпкина Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно

именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

Определения

В отсутствие иного определения для целей Договора, перечисленные ниже термины будут иметь следующие значения:

«Договор» - настоящий документ, содержащий соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещения, совершенный Арендатором и Арендодателем, а также все приложения, изменения и дополнения к нему.

«Здание», «Комплекс» - Деловой дом «Демидов», расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Б.Ельцина, строение 3/2.

«Помещения» - предназначенные для ведения Арендатором Коммерческой деятельности нежилые помещения, расположенные в Здании и ограниченные внутренними поверхностями внешних стен, потолочных перекрытий, пола и состоящие из помещений, отмеченных на поэтажном Плана (Приложение № 1 к Договору).

«Офис» - это часть Здания, в которой оборудованы стационарные рабочие места, используемые для размещения административных служб, приема клиентов, хранения и обработки документов, оборудование оргтехникой и средствами связи, не используемое непосредственно для производства товаров.

«Арендодатель» - юридическое лицо, указанное в настоящем Договоре, предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное пользование.

«Арендатор» - юридическое лицо, указанное в настоящем Договоре, осуществляющее возмездное пользование Помещением на основании настоящего Договора и несущее права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и применимым законодательством РФ.

«Акт приемки-передачи Помещения» - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения в аренду и его приемку Арендатором, что предоставляет Арендатору право пользования Помещением.

«Акт возврата Помещения» - документ, подтверждающий факт передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю при прекращении настоящего Договора.

«Дата начала Срока аренды» - дата подписания Сторонами Акта приемки-передачи Помещения.

«Срок аренды» - период времени, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему Помещением в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

«Арендная плата» - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю в российских рублях за пользование Помещением и Местами общего пользования в течение Срока аренды. Размер денежных средств и порядок их уплаты определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре.

«Обеспечительный платеж» (обеспечительный взнос) - денежная сумма, уплачиваемая Арендатором в качестве гарантии надлежащего исполнения обязательств по Договору.

«Эксплуатационные затраты» - затраты по техническому обслуживанию Здания и эксплуатации имущества общего пользования.

«Техническое обслуживание Здания» - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.

«Места общего пользования» - площади Здания с открытым доступом для посетителей, включая вестибюль, коридоры, общедоступные лестницы и лестничные площадки, общественные лифты, общественные туалетные комнаты, а также иные площади, непосредственно не занимаемые Арендатором, но являющиеся необходимыми для нормального функционирования Комплекса и обслуживания его посетителей и сотрудников Арендатора. Доля Арендатора в отношении Мест общего пользования определяется пропорционально занимаемой им полезной площади к общей площади всего Здания.

«Коммерческая деятельность» - согласованная с Арендодателем деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении.

«Правила» - Правила осуществления арендаторами деятельности в Комплексе, определяющие порядок его использования, правила поведения, обязательные для исполнения Арендатором, его сотрудниками, поставщиками и подрядчиками, а также иные условия эксплуатации. Правила могут носить индивидуальный характер. В Правила не могут включаться положения, изменяющие размер Арендной платы, порядок и сроки ее уплаты.

«Разрешенное использование» - Использование Помещения исключительно в целях, предусмотренных Договором.

«Неотделимые Улучшения» - улучшения и изменения, которые производятся в Помещении и не могут быть отделены (демонтированы) без причинения вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: перепланировка Помещения, изменение элементов поверхности стен, пола и потолка Помещений, установка дверей, дверной фурнитуры и любого оборудования (за исключением свободно установленного офисного и технологического оборудования Арендатора, перечень и установка которого должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем). Во избежание разногласий в определении статуса производимых Арендатором улучшений (отделимые/неотделимые) Стороны заранее в письменном виде согласовывают статус предполагаемых улучшений.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное возмездное пользование нежилое помещение общей площадью 91,7 кв. м. (далее - «Помещение»), расположенное на 22 этаже Комплекса, а Арендатор обязуется своевременно вносить Арендную плату за пользование Помещением и выполнять иные условия настоящего Договора.

1.2. Арендуемое Помещение отмечено на поэтажном плане номером 17.

1.3. Указанный поэтажный план является Приложением № 1 к Договору. Помещение, передаваемое в аренду, выделено на поэтажном плане по периметру маркером (либо заштрихованы).

1.4. Право собственности Арендодателя на нежилое помещение, указанное в п. 1.1 Договора, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 11.07.2017г., номер и дата государственной регистрации права: 66:41:0301001:264-66/001/2017-1, 11.07.2017 г.

1.5. В отношении арендуемого Помещения на момент подписания Договора зарегистрировано обременение (ипотека) в пользу ПАО Сбербанк в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендодателя по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №80369 от 17.11.2017г.

1.6. Помещение передается в аренду **сроком на 11 (одиннадцать) месяцев** с Даты подписания Акта приемки-передачи Помещения.

1.7. Стороны соглашаются, что при заключении договора на определенный срок Арендатор по Договору имеет преимущественное право, предусмотренное статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, на заключение нового договора аренды в отношении Помещения на новый срок при соблюдении следующего условия:

1.7.1. Арендатор за 2 (два) месяца до окончания действия Договора известил Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды в отношении Помещений на новый срок, направив соответствующее уведомление. В случае если Арендатором в срок, установленный настоящим пунктом, не будет предоставлено соответствующее уведомление, он теряет преимущественное право на продление арендных отношений по данным Помещениям, а Арендодатель вправе заключить договор с другим арендатором на данные Помещения.

1.7.2. Арендатор в течение Срока аренды своевременно производил все платежи, предусмотренные Договором.

1.8. В течение Срока аренды Арендатор не вправе передавать Помещение полностью или частично в субаренду третьим лицам, а также передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, без письменного согласия Арендодателя.

1.9. Арендодатель подтверждает, что на момент подписания Договора Помещение никому не отчуждено, не является предметом судебного разбирательства, под арестом не состоит, в доверительное управление и/или в аренду третьим лицам не передано. Помещение обременено ипотекой, о чем указано в п.1.5. настоящего Договора.

1.10. Арендодатель предоставляет возможность подключения Арендатора к телефонной и Интернет линиям через провайдера ООО «УГМК-Телеком». Арендатор самостоятельно заключает с указанным провайдером соответствующие договоры и самостоятельно оплачивает все счета и расходы, связанные с использованием и обслуживанием таких телефонных линий в течение Срока аренды по Договору.

1.11. Одновременно с подписанием настоящего Договора Стороны предоставляют друг другу копии следующих документов, заверенных оригинальной подписью руководителя и печатью организации:

1.11.1. Свидетельство о государственной регистрации в качестве юридического лица;

1.11.2. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

1.11.3. Устав со всеми изменениями и дополнениями к нему;

1.11.4. Выписка из ЕГРЮЛ на дату, не позднее, чем за один месяц до даты договора;

1.11.5. Решение учредителя или протокол общего собрания (или протокол совета директоров) о назначении директора (иного руководителя, имеющего право в соответствии с Уставом действовать без доверенности от имени контрагент.

1.11.6. Если договор подписывается не первым руководителем, то предоставляется доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия лица на подписание договора.

1.11.7. Лицензии, допуски, разрешения, если в соответствии с законом указанные документы необходимы для осуществления деятельности контрагента по договору;

1.11.8. Свидетельство о праве собственности на помещение или договор аренды помещения или иные документы, подтверждающие нахождение организации по адресу, указанному в её учредительных документах.

1.12. До предоставления указанных документов, Арендодатель вправе не передавать, Арендатор не принимать помещение, являющееся предметом настоящего договора. В этом случае Арендодатель не будет нести ответственности за, соответственно, задержку или приёмку в передаче Помещения, вызванную просрочкой исполнения обязательств Арендатором.

В случае если указанные документы не предоставлены Арендатором в течении 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента подписания Договора и Помещение не передано Арендатору по Акту приема-передачи, Арендодатель вправе отказаться от Договора. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке, с момента получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Арендная плата составляет: **900 (Девятьсот) рублей 00 копеек** за 1 (Один) квадратный метр Помещения в месяц, в том числе НДС в размере 18% (далее - «Ставка Арендной платы»); размер Арендной платы за полный месяц аренды составляет – 82 530 (Восемьдесят две тысячи пятьсот тридцать) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 12 589 (Двенадцать тысяч пятьсот восемьдесят девять) рублей 32 копейки.

2.2. Арендная плата уплачивается **Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца**, за исключением Арендной платы за первый месяц аренды. В срок, не превышающий 3 (Трех) банковских дней с даты подписания Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю Арендную плату за первый месяц на основании счета. В последующие месяцы счет на оплату ежемесячно Арендодателем Арендатору не выставляется, что не является основанием для отсрочки платежа.

2.3. Арендная плата начисляется с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по дату Акта возврата помещения независимо от фактического использования Арендатором, за исключением случаев, указанных в п. 5.5 и п.6.9.2.

2.4. Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением и земельным участком под ним, отчисления на капитальный ремонт Здания, а также все установленные действующим законодательством РФ налоги и сборы (включая НДС, земельный налог, налог на имущество и пр.), начисление и уплату которых Арендодатель осуществляет самостоятельно.

В Арендную плату не включена стоимость эксплуатационных затрат по техническому обслуживанию и эксплуатации имущества общего пользования, стоимость охраны Здания, коммунальных услуг, в т.ч. потреблённой электрической энергии, определяемой исходя из показаний ИПУ, тепловой энергии, холодной и горячей воды, канализации, которые определяются исходя из показаний коллективных приборов учета, пропорционально площади Помещения от общей площади Здания, затраты на вывоз твердых бытовых отходов, услуги по уборке Помещения и прочие затраты, связанные с содержанием Помещения, а так же услуги связи, телекоммуникационные и другие услуги, которые оплачиваются Арендатором дополнительно организациям, осуществляющим предоставление таких услуг, на основании заключенных договоров, в том числе в соответствии с п. 4.3.7. Договора.

2.5 Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации. Составление актов об оказании услуг аренды не предусмотрено.

2.6 Арендная плата, указанная в п. 2.1 Договора, может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке, но не более одного раза в период действия Договора и не ранее, чем через четыре месяца с даты подписания Акта приема-передачи.

В случае увеличения арендной платы ее повышение не должно быть более величины изменения индекса потребительских цен месяца, предшествующего месяцу, в котором оно производится, к соответствующему периоду предыдущего года на основании сведений о сводном индексе потребительских цен на услуги по Российской Федерации, публикуемых на сайте Федеральной службы государственной статистики.

Об изменении Арендной платы Арендодатель обязан уведомить Арендатора за 1 (Один) календарный месяц. Условие Договора о величине Арендной платы считается измененным по истечении 1 (Одного) календарного месяца с даты получения Арендатором такого уведомления. При этом, поскольку изменение стоимости арендной платы носит уведомительный характер, подписание соответствующих дополнительных соглашений к Основному договору не требуется.

2.7 В срок, не превышающий 3 (Трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора, Арендатор выплачивает Арендодателю Арендную плату за первый месяц и Обеспечительный взнос в размере

Арендной платы за один месяц. Обеспечительный взнос удерживается Арендодателем в течение срока действия настоящего Договора как гарантия исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. Обеспечительный взнос не является авансом и НДС не облагается.

2.8 Датой исполнения обязательств Арендатора по оплате считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.9 В случае изменения ставки НДС или введения в состав применимого законодательства Российской Федерации любого другого нового налога, дополнительного или замещающего, все платежи по Договору должны осуществляться с учетом новых ставок таким образом, чтобы согласованный по Договору размер Арендной платы без учета НДС остался без изменений. Все налоги, сборы, пошлины, которые в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации будут подлежать оплате дополнительно к суммам Арендной платы и/или иных платежей Арендатора в соответствии с условиями Договора, оплачиваются Арендатором.

2.10 Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить удержания из Обеспечительного взноса суммы на ремонт поврежденного имущества и/или восстановление нарушенного права Арендодателя, а также суммы штрафа и пени, предусмотренные п.11.2., 11.5.-11.7. Договора. После такого удержания Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору с приложением расчета удержанных сумм, которые последний обязан оплатить и восстановить размер Обеспечительного взноса до первоначального (т.е. до размера арендной платы за 1 месяц) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения такого уведомления.

2.11 При расторжении (прекращении) Договора Стороны производят обязательную сверку расчетов. В случае возникновения отрицательной либо положительной разницы Сторона - должник перечисляет другой Стороне образовавшуюся разницу в срок не позднее 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами акта сверки расчетов, кроме случаев, указанных в п.2.13. и п.2.14. Договора.

2.12 В случае повышения Арендной платы в период действия Договора Обеспечительный платёж подлежит соответствующему пропорциональному увеличению и доплате Арендатором в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения письменного уведомления Арендодателя о повышении Арендной платы.

2.13 При расторжении (прекращении) Договора Обеспечительный взнос подлежит возврату Арендатору в полном объеме в течение 10 банковских дней с момента получения письменного требования Арендатора при соблюдении им условий Договора и выполнении обязанности по возврату Помещения по Акту приема-передачи, отсутствию неоплаченной неустойки и штрафа, начисленных Арендатору в соответствии с Договором, убытков, причиненных Арендатором Арендодателю. В других случаях Обеспечительный взнос возвращается в течение 10 банковских дней с момента урегулирования сторонами стоимости убытков, причиненных Арендатором Арендодателю, с удержанием их стоимости и сумм прочей задолженности Арендатора.

2.14 В случае если в течение 10 банковских дней по истечении срока действия Договора Сторонами будет заключен договор аренды на новый срок, обеспечительный взнос, внесенный Арендатором по Договору, либо его остаток после всех удержаний, Арендатору не возвращается, а переносится на вновь заключенный договор.

2.15 Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора досрочного внесения Арендной платы в соответствии с п. 11.3. Договора.

3 СРОК АРЕНДЫ

3.1. Срок аренды Помещения по настоящему Договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с Даты подписания Акта приемки-передачи Помещения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Помещения Арендатору по Акту приемки-передачи Помещения в соответствии с п.5.1. Договора, не позднее 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4.1.2. Обеспечивать в согласованное время беспрепятственный доступ в Помещения сотрудникам, клиентам (посетителям) Арендатора, а также транспорту - по письменному указанию Арендатора.

4.1.3. Арендодатель обязан не менее чем за 2 (два) месяца письменно уведомить Арендатора о досрочном прекращении Договора.

4.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий немедленно принимать все необходимые меры к устранению причин и последствий этих событий. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению причин и последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. Без каких-либо ограничений продать, передать права, заложить Помещения и/или иным образом распорядиться своими правами собственности (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности по Договору (как в целом, так и в части), даже если эти действия нанесут ущерб правам Арендатора по Договору. При этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 3 (Трех) рабочих дней.

В соответствии со ст. 617 Гражданского Кодекса Российской Федерации, смена собственника Помещений, Здания в целом не является основанием для расторжения или изменения условий настоящего Договора.

4.2.2. Предварительно за 5 (пять) дней письменно уведомив Арендатора (за исключением чрезвычайных ситуаций), входить в Помещения, в том числе с целью осуществления контроля его состояния и целевого использования в соответствии с п.6.1. Договора, контроля за соблюдением Арендатором условий Договора и Правил, необходимых ремонтных, технических, инженерных, профилактических и других работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания и/или Помещений, а также показа Помещений потенциальным арендаторам, не нарушая при этом нормальной хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2.3. В экстренных случаях при возникновении чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или выход из строя инженерных систем, совершение незаконных действий и пр.) Арендодатель, работники коммунальных и аварийно-технических служб имеют право доступа в Помещение Арендатора в любое время суток с соблюдением действующего законодательства Российской Федерации.

Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход в Помещения всех уполномоченных представителей Арендодателя, включая сотрудников и подрядчиков Арендодателя.

4.2.4. Использовать Места общего пользования для организации выставок, ярмарок, культурно-зрелищных мероприятий и в других целях, направленных на привлечение коммерческого интереса к Комплексу.

4.2.5. С письменного согласия Арендатора использовать товарные знаки и наименование Арендатора, а также логотипы представляемых Арендатором торговых знаков в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя.

4.2.6. Осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора, в том числе Правил.

4.2.7. В одностороннем порядке изменять размер Арендной платы на условиях, определенных в п.2.5. Договора.

4.2.8. Приостанавливать обеспечение Арендатора коммунальными, эксплуатационными и прочими услугами, предусмотренными Договором, в случае просрочки внесения Арендатором любых платежей более чем на 5 (пять) рабочих дней до даты полного устранения Арендатором соответствующих нарушений.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Принять Помещения от Арендодателя по Акту приема-передачи Помещения в соответствии с п.5.1. Договора не позднее 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить Арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором.

4.3.3. Использовать Помещения от своего имени только в целях, указанных в п.6.1. Договора.

4.3.4. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя каким-либо образом использовать и/или комбинировать торговый знак Арендодателя в части или полностью и выступать от имени Арендодателя.

4.3.5. Обеспечить требования санитарной и противопожарной безопасности, действующего законодательства по технике безопасности, охране труда, гражданской обороны, экологии, строительных и иных технических норм и правил, поддерживать Помещения в исправном состоянии, обеспечивающем их нормальное функционирование (с учетом нормального износа).

4.3.6. Исключить курение его сотрудников и посетителей в Помещениях и в специально не отведенных для этого местах Комплекса.

4.3.7. Заключить договоры на оказание услуг по техническому обслуживанию и эксплуатации имущества общего пользования, предоставление коммунальных услуг, при необходимости – на уборку Помещения, с действующей управляющей компанией (на момент заключения Договора – АО «УК ЕкСИТИ») в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения.

4.3.8. Не производить реконструкции Помещений, переоборудования сантехники, также других капитальных ремонтных работ и неотделимых Улучшений без предварительного письменного согласия Арендодателя. Согласовать с Арендодателем перечень оборудования, которое требует дополнительных мощностей (свыше предусмотренных в проектной документации для Помещения), подключения к инженерным системам Здания, либо особых условий для работы (серверы и т.п.).

4.3.9. Извещать Арендодателя о любых ставших ему известными дефектах в Здании, Помещениях, оборудовании, фактах повреждения или разрушения, возникших неисправностей и аварий в Здании или на прилегающей территории, а также о получении адресованных Арендатору уведомлений, приказов, требований, указаний государственных и муниципальных органов власти, уполномоченных инстанций и/или организаций, которые могут нанести ущерб Арендодателю, в каждом случае, в день обнаружения.

4.3.10. За свой счет производить текущий/косметический ремонт Помещений в сроки, согласованные с Арендодателем. Необходимость проведения текущего ремонта определяется двусторонним актом между Сторонами, в случае возникновения разногласий о необходимости проведения ремонта, Стороны привлекают независимого эксперта.

4.3.11. Если в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер Помещения окажутся в аварийном состоянии, Арендатор обязан восстановить их своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, причиненный повреждением Помещений, а также возместить расходы Арендодателя связанные с определением стоимости восстановительных работ. Стоимость причиненного

ущерба и восстановительных работ определяется на основе заключения независимого оценщика по выбору Арендодателя, если Стороны не договорятся об ином.

4.3.12. Соблюдать Правила осуществления деятельности в Здании и указания администрации Арендодателя.

4.3.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении Помещений (в том числе какой-либо их части) как в связи с досрочным расторжением Договора, так и в связи с истечением предусмотренного Договором Срока аренды при отсутствии у Арендатора намерения заключить новый договор аренды Помещения на новый срок. В случае ненадлежащего уведомления, о досрочном прекращении Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере Арендной платы по Договору за 1 (один) месяц.

4.3.14. Арендатор обязан за 2 (два) месяца до окончания действия Договора письменно известить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды в отношении Помещений на новый срок, либо об освобождении Помещения, направив соответствующее уведомление. В случае если Арендатором в срок, установленный настоящим пунктом, не будет предоставлено соответствующее уведомление, он теряет преимущественное право на продление арендных отношений по данному Помещению, а Арендодатель вправе заключить договор с другим арендатором на данное Помещение.

4.3.15. По истечении срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Помещениях улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда от конструкции Помещений, а также произвести платежи, предусмотренные Договором.

4.3.16. При прекращении срока действия Договора (как при его досрочном расторжении, так и при истечении срока действия) вернуть Помещения Арендодателю по Акту возврата Помещений в последний день аренды не позднее 18.00 часов местного времени.

4.3.17. Предпринять все необходимые и достаточные меры для освобождения Арендодателя от любых требований третьих лиц, ответственности, ущерба, возникающих в результате:

4.3.17.1. Любых случаев телесного повреждения или смерти сотрудников или посетителей Арендатора, случившихся в Помещении и/или на территории Здания.

4.3.17.2. Осуществления Арендатором своей коммерческой деятельности в Помещениях.

4.3.17.3. Не освобождение Арендатором Помещений после расторжения или прекращения Договора, а в случае привлечения Арендодателя к ответственности компетентными органами по указанным выше обстоятельствам, возместить ему в полном объеме все связанные с этим и понесенные убытки.

4.3.18. Не размещать без предварительного письменного согласия Арендодателя вывески (в том числе информационного характера) или любого типа рекламу на территории Комплекса, которую можно увидеть, находясь за пределами Помещения. При наличии в Здании стенда-указателя, наименование, местоположение и иные реквизиты Арендатора могут быть размещены на нем.

4.3.19. Предоставлять Арендодателю доступ в Помещение, в том числе с целью осуществления контроля его состояния и целевого использования в соответствии с п. 4.2.2. Договора, контроля за соблюдением Арендатором условий Договора и Правил, необходимых ремонтных, технических, инженерных, профилактических и других работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания и/или Помещения, а также показа Помещения потенциальным арендаторам, покупателям, залогодержателям на основании предварительного согласования с Арендатором.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. На основании дополнительного соглашения с Арендодателем и за отдельную плату, размещать вывески и иного типа рекламу, устанавливаемую на основании отдельного соглашения Сторон, использовать Места общего пользования в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции.

4.4.2. Использовать адрес Здания, в котором находится Помещение, в качестве своего адреса. После окончания или прекращения Договора Арендатор должен уведомить всех заинтересованных лиц и государственные органы об изменении адреса. Корреспонденция, получаемая Арендодателем после окончания срока действия Договора, приниматься не будет. В течение десяти дней с даты прекращения Договора, Арендатор обязан произвести изменения в уставных документах в части смены адреса, и предоставить Арендодателю документы, подтверждающие факт смены адреса. В случае не предоставления, таких документов Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.

4.4.3. Арендатор не вправе передавать третьей стороне свои права и обязанности по настоящему договору без письменного согласия Арендодателя.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. Передача Помещения Арендатору производится по Акту приемки-передачи Помещения, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. В Акте Стороны подробно описывают техническое состояние Помещения на дату передачи, находящееся в нем оборудование, факт передачи ключей от Помещения с указанием их количества.

5.2. При проведении приемки Помещения, Арендатор должен осуществить проверку исправности и годности Помещения и оборудования, установленного Арендодателем, находящегося в нем для использования в

целях, указанных в Договоре, и обо всех недостатках и неисправностях Помещения и оборудования сделать отметки в Акте. В противном случае Стороны соглашаются считать Помещение переданным без недостатков и неисправностей, пригодным для целей аренды.

5.3. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения, а также риск его случайной гибели или порчи.

5.4. По окончании Срока аренды (включая случаи досрочного расторжения, одностороннего отказа от исполнения Договора, прекращения действия Договора по иным основаниям) Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю по Акту возврата Помещения в состоянии, в котором оно было передано Арендодателем, с учетом нормального износа, освобожденное от какого-либо оборудования и инвентаря, установленного в Помещении Арендатором для его целевого использования в соответствии с Договором (далее - «Оборудование Арендатора») и/или иных вещей Арендатора и/или третьих лиц. Арендодатель вправе рассматривать оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжаться им по своему усмотрению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. В случае, если Арендатор уклоняется от подписания Акта возврата Помещения, Арендодателем составляется односторонний акт, в котором фиксируется этот факт, а также описывается состояние Помещения, опись оставленного Арендатором имущества. Арендная плата в этом случае начисляется до момента составления одностороннего акта Арендодателем.

5.6. В случае если Арендатор возвращает Помещение с учетом нормального износа в состоянии, не соответствующем условиям Договора, в том числе, не освободив Помещение от оборудования и инвентаря Арендатора, а в случаях, если иное не предусмотрено соглашением сторон – не освободив Помещение от строительных конструкций, возведенных Арендатором и не осуществив восстановительный ремонт, Стороны фиксируют в Акте возврата Помещения наличие не демонтированных (оставленных Арендатором) оборудования, инвентаря, строительных конструкций, факт того, что Арендатором не произведен восстановительный ремонт, а также иные недостатки Помещения, свидетельствующие о том, что Помещение передано в состоянии, не соответствующем условиям Договора.

5.7. В случаях, если вывоз и хранение вещей Арендатора осуществляется Арендодателем, либо им осуществляется ремонт Помещения для устранения недостатков, установленных после вывоза, или указанных в Акте возврата Помещения, Арендатор обязан возместить Арендодателю все понесенные им расходы в течение 10-ти банковских дней с момента направления соответствующего требования Арендодателя, если соглашением сторон не установлены иные сроки и порядок.

5.8. По отдельному письменному соглашению Сторон Арендатор может быть освобожден от обязанности демонтажа, установленного им в Помещении оборудования, инвентаря и строительных конструкций (перегородки, встроенные шкафы и пр.) возведенные Арендатором, без возмещения Арендодателем их стоимости. Произведенные Арендатором отделимые без вреда для Помещения улучшения являются собственностью Арендатора.

5.9. При освобождении Помещения Арендатор обязан оплатить Арендодателю стоимость не произведенного Арендатором, но являющегося его обязанностью текущего и/или косметического ремонта Помещения. Стоимость ремонта определяется на основе заключения независимого оценщика по выбору Арендодателя, если Стороны не договорятся об ином.

5.10. При прекращении срока действия настоящего Договора (как при его досрочном расторжении, так и при истечении срока действия) Арендатор обязан вернуть Помещения по Акту возврата Помещений в последний день аренды не позднее 18.00 часов местного времени.

6. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Помещение передается Арендатору для использования в административных целях (для размещения Офиса).

6.2. Арендатор не имеет право использовать Помещение в других целях, в том числе, но не ограничиваясь: под производство, для проведения политических митингов, азартных игр, лабораторных исследований, в целях или для деятельности, которые являются незаконными или которые могут нанести ущерб Арендодателю, другим арендаторам в Комплексе или посетителям Комплекса или Помещений и Комплексу.

6.3. Арендатор обязуется на протяжении всего Срока аренды использовать Помещения только в соответствии с целями, определенными в п. 6.1. настоящего Договора и не изменять целевое назначение Помещений без предварительного письменного согласия Арендодателя, а также выполнять обязательные требования, содержащиеся в применимых нормативно-правовых актах любых Органов государственной власти и местного самоуправления относительно деятельности, которую Арендатор осуществляет в Помещениях.

6.4. Арендатор обязан соблюдать Правила, которые Арендодатель может принимать и изменять в одностороннем порядке для обеспечения качественного управления Комплексом. В случае принятия или изменения Правил, Арендодатель обязан известить об этом Арендатора в письменной форме с приложением, соответственно, новых Правил или изменений к ним. Правила или изменения к ним приобретают обязательную

для Арендатора силу через 5 (Пять) рабочих дней после того, как они были им получены, если иной, более поздний срок, не предусмотрен непосредственно в Правилах или изменениях к ним.

6.5. Арендатор имеет право пользования Местами общего пользования и инженерными сетями совместно с Арендодателем и другими арендаторами Комплекса в соответствии с их целевым назначением, обязуется бережно относиться к ним. Арендатор не должен использовать инженерные и электрические сети в иных целях, нежели те для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности, сведения о которой он обязан запросить у Арендодателя.

6.6. При использовании Помещений Арендатор обязан соблюдать режим работы Комплекса, установленный Арендодателем в Правилах. Иной режим может быть согласован сторонами отдельно.

6.7. Арендатор обязуется за свой счет и на свой риск обеспечивать безопасность осуществления своей деятельности, жизни и здоровья своих сотрудников и посетителей, а также сохранность своего имущества и Помещения.

6.8. Персонал Арендатора имеет право в соответствии с Правилами, на основании выданных представителем Арендодателя пропусков, завозить в Помещения и вывозить из Помещений свои товарно-материальные ценности.

6.9. Арендодатель оставляет за собой право ограничивать доступ в Помещения сотрудников и посетителей Арендатора, а также перемещение товарно-материальных ценностей, с условием предварительного уведомления Арендатора о таких ограничениях, в случаях:

6.9.1. предусмотренных Договором, в том числе в случае несвоевременного или не в полном объеме внесения Арендной платы или любых иных платежей, предусмотренных Договором;

6.9.2. проведения в Комплексе аварийных работ, препятствующих нормальной работе инфраструктуры Комплекса и инженерных сетей Комплекса и Помещений, а также в результате иных форс-мажорных обстоятельств; при Проведении Арендодателем профилактических работ в Комплексе ограничение доступа в Помещения сотрудников и посетителей Арендатора, а также перемещение товарно-материальных ценностей осуществляется по предварительному согласованию с Арендатором. Если ограничение доступа в Помещения полностью исключает возможность использования Помещения Арендатором по назначению, указанному в п. 6.1. Договора, то в период действия этих ограничений Арендная плата не начисляется;

6.9.3. в случае запретов, наложенных уполномоченными (компетентными) органами государственной власти.

6.10. Арендатор ответственен за надлежащее запираение всех дверей Помещений во все время действия Договора.

6.11. Арендатор имеет право устанавливать в Помещениях дополнительные системы охраны только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.12. В связи с тем, что внутренняя система вентиляции и система электропроводки спроектирована и размещена в Здании в соответствии со строительными нормами и правилами и требованиями Госкомсанэпиднадзора, Арендатор при размещении своих сотрудников обязан руководствоваться СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03 (Далее - СанПиН).

6.13. По требованию Арендодателя персонал Арендатора обязан проходить инструктажи по соблюдению техники безопасности и границам ответственности за пожарную и электробезопасность в Комплексе под роспись в соответствующем журнале по технике безопасности. Соответствующие инструктажи проводятся Арендодателем.

7. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

7.1. Арендатор в течение всего Срока аренды обязан:

7.1.1. Не допускать проникновения в Помещения, а также хранения в Помещениях каких-либо предметов или материалов, считающихся опасными для жизни, здоровья или окружающей среды, в том числе радиоактивных материалов, легковоспламеняющихся субстанций, химических реактивов, взрывчатых веществ.

7.1.2. Не размещать и не разрешать размещать какое-либо Оборудование Арендатора, товары и предметы Арендатора за пределами Помещений.

7.1.3. Не вносить в Помещения и не размещать в Здании, не перевозить в лифтах Здания какие бы то ни было предметы, которые по своим качествам, количеству и весу могут нанести ущерб Помещениям, Зданию или перегрузить лифты, электросеть и прочие коммуникации в Помещениях, Здании.

7.1.4. Склаживать мусор и отходы в соответствующем контейнере или в других местах, указанных Арендодателем.

7.1.5. Извещать Арендодателя о любых ставших ему известными дефектах в Здании, Помещении, оборудовании, фактах повреждения или разрушения, возникших неисправностей и аварий в Здании или на прилегающей территории, а также о получении адресованных Арендатору уведомлений, приказов, требований, указаний государственных и муниципальных органов власти, уполномоченных инстанций и/или организаций, которые могут нанести ущерб Арендодателю, в каждом случае, в день обнаружения.

7.1.6. Восстанавливать за свой счет любые повреждения или разрушения Помещений, и/или находящихся в них инженерных сетей или оборудования, иных помещений, инженерных сетей, имущества Комплекса, если эти повреждения произошли по вине Арендатора, с использованием материалов надлежащего качества и

предварительно письменно согласованных с Арендодателем, а также с обеспечением соблюдения техники безопасности при выполнении ремонтно-восстановительных работ. В случае нарушения Арендатором этого обязательства Арендодатель может сам произвести соответствующие работы в Помещениях за счет Арендатора, в том числе в порядке, определенном п.4.3.11. Договора.

7.1.7. За свой счет производить текущий ремонт Помещения в сроки, согласованные с Арендодателем. Необходимость проведения текущего ремонта определяется двусторонним актом между Сторонами, в случае возникновения разногласий о необходимости проведения ремонта, Стороны привлекают независимого эксперта. Капитальный ремонт Помещения производится Арендодателем по мере необходимости, но не чаще 1 раза в 10 лет, после предварительного согласования сроков проведения с Арендатором

7.2. Арендодатель не несет ответственности за самовольную, не согласованную с Арендодателем, установку Арендатором охранных систем в Помещениях, а также за ущерб, причиненный Помещениям или имуществу, находящемуся в Помещениях, действиями третьих лиц.

8. РАБОТЫ АРЕНДАТОРА И АРЕНДОДАТЕЛЯ

8.1. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия со стороны Арендодателя и без предварительного получения обязательных согласований со стороны компетентных государственных и муниципальных органов власти, уполномоченных инстанций и/или организаций, при необходимости получения таких согласований, связанных со спецификой осуществляемой Арендатором деятельности, осуществлять какие-либо работы по отделке, улучшениям, перепланировке или ремонту Помещений, которые затрагивают несущие конструкции Комплекса, разделяют Помещения или присоединяют Помещения к прилегающим помещениям; затрагивают внешний вид Помещений (со стороны Мест общего пользования или извне Здания), отопительную систему, системы кондиционирования воздуха и вентиляции или иные системы в Комплексе, какие-либо модификации структурных компонентов, конструкций или структурные изменения, производить улучшения в Помещениях, за исключением текущего содержания, работ, входящих в сферу ответственности Арендодателя по Договору и необходимых для надлежащего использования Помещений Арендатором.

8.2. Арендатор обязуется:

8.2.1. До начала выполнения любых работ в Помещениях представить на рассмотрение Арендодателя и письменно согласовать с Арендодателем спецификацию работ (проект) и график их производства, перечень используемых материалов; список подрядчиков на выполнение работ, любые другие документы, относящиеся к работам Арендатора в Помещениях, которые могут быть разумно потребованы Арендодателем.

8.2.2. Надлежащим образом подготовить и получить все необходимые разрешения (в том числе, если это необходимо, разрешения частных лиц), согласования со всеми компетентными государственными и муниципальными органами власти, уполномоченными инстанциями и/или организациями, экспертные заключения в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации и г. Екатеринбурга, а также предоставить Арендодателю их копии, заверенные Арендатором, а также копии лицензий подрядчиков.

8.2.3. В связи с проведением работ в Помещениях:

8.2.3.1. Все время за свой счет принимать меры предосторожности, которые могут быть разумным образом запрошены Арендодателем и/или его страховщиками с целью защиты Здания.

8.2.3.2. При проведении ремонтных, монтажных, перестановочных и иных работ по требованию Арендодателя возводить и поддерживать временные ограждения указанного Арендодателем типа и вида для отгораживания Помещений от соседних помещений или Мест общего пользования с целью недопущения причинения Арендодателю, другим пользователям Здания или прилегающей недвижимости соответственно неудобств, помех, вреда, ущерба.

8.2.3.3. Предоставлять Арендодателю и его уполномоченным представителям право доступа к Помещениям с целью проверки проведения работ Арендатора, либо с целью выполнения подрядчиком (- ами) Арендодателя любых работ в Помещениях с целью проведения испытаний инженерных сетей и оборудования Здания, находящихся в границах Помещений.

8.2.3.4. Возместить Арендодателю любые расходы, возникшие при проведении Арендатором каких-либо работ, в результате которых Помещениям и/или Зданию нанесен ущерб. Размер ущерба и /или стоимости восстановительных работ определяется фактическими расходами Арендодателя либо на основании заключения независимого оценщика, выбранного Арендодателем. Арендатор обязан оплатить стоимость причиненного ущерба и /или восстановительных работ в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, выставленного Арендодателем на основании заключения независимого оценщика или документов, подтверждающих фактически понесенные расходы.

8.2.4. По завершении работ представить Арендодателю исполнительную документацию в отношении выполненных работ в Помещениях (акты сдачи-приемки выполненных работ), в том числе перечень и характеристики оборудования, фактически установленного в Помещениях, информация о котором не составляет коммерческую тайну Арендатора. Вид и объем выполненных работ должны полностью соответствовать согласованному с Арендодателем проекту.

8.2.5. В случае если Арендатор самостоятельно устраняет ущерб, возникший при проведении Арендатором каких-либо работ в Помещении, он должен руководствоваться п.8.2., 8.2.1. -8.2.4. Договора.

8.3. Арендодатель вправе изменять характер пользования, полностью или частично, закрывать или ограничивать доступ в Места общего пользования при условии предоставления Арендодателем разумного альтернативного доступа Арендатора к Местам общего пользования, использование которых объективно требуется целей использования Помещения.

8.4. Все отделимые улучшения, произведенные Арендатором в Помещении, являются собственностью Арендатора. Улучшения включают в себя любое имущество, которое может быть удалено Арендатором без ухудшения состояния Помещения.

8.5. Стоимость Неотделимых Улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. Неотделимые Улучшения производятся с письменного согласия Арендодателя. После окончания срока действия (расторжения, прекращения по иным основаниям) договора аренды, Арендатор обязан передать Неотделимые Улучшения Помещения Арендодателю, а также предоставить документы, подтверждающие стоимость выполненных работ по Неотделимым Улучшениям объекта аренды, а также документы, подтверждающие стоимость Неотделимых Улучшений на дату передачи Помещения Арендодателю.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Указанное освобождение от ответственности действует при одновременном соблюдении следующих условий:

9.2.1. Нарушение обязательства обусловлено обстоятельством непреодолимой силы, не зависящим от воли Стороны (под обстоятельством непреодолимой силы понимаются пожары, наводнения, бури, землетрясения, ураганы, торнадо, засухи, стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, восстания, гражданские беспорядки, забастовки, делающие невозможным или существенно затрудняющие исполнение настоящего Договора, и другие чрезвычайные и непредотвратимые причины, находящиеся вне разумного контроля Сторон Договора, при условии, что отсутствие денежных средств не является обстоятельством непреодолимой силы).

9.2.2. Перечисленные в п.9.2.1. Договора обстоятельства непреодолимой силы непосредственно повлияли на исполнение соответствующего обязательства Стороны.

9.2.3. Сторона не могла разумно предвидеть подобное обстоятельство, а также его последствия во время заключения Договора.

9.2.4. Сторона не могла разумно избежать наступления подобного обстоятельства и его последствий.

9.3. В соответствии с пп 9.1. и 9.2. Договора, если другое не оговорено в Договоре, препятствием не может являться утрата полномочий, лицензий, виз и разрешений, необходимых для выполнения Договора, выданных официальным учреждением страны Стороне, претендующей на освобождение от ответственности.

9.4. При наступлении обстоятельства непреодолимой силы срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

9.5. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно (в течение 48 (Сорока восьми) часов) после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде, а также уведомить о прекращении таких обстоятельств в течение 72 (Семидесяти двух) часов после их прекращения.

9.6. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить документальные свидетельства (справки) уполномоченных государственных и муниципальных органов власти.

9.7. В случае если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более чем 3 (Три) месяца или если имеются достаточные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более чем 3 (Три) месяца, а также в том случае, если обстоятельствами непреодолимой силы является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются незамедлительно вступить в переговоры и внести такие изменения в Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по Договору, таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон, при условии, что если обстоятельства непреодолимой силы оказывают существенное воздействие на исполнение Стороной существенных обязательств по Договору, то Сторона, не ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, вправе расторгнуть Договор по окончании такого 3-месячного периода, направив письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения своих обязательств по Договору Стороне, ссылающейся на обстоятельства непреодолимой силы, за 30 (Тридцать) дней до даты расторжения.

10. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и прекращает действие по истечении Срока Аренды.

10.2. Настоящим Стороны устанавливают и подтверждают, что окончание Срока аренды не освобождает Стороны от ответственности за нарушение условий Договора.

10.3. Договор может быть изменен или досрочно прекращен:

10.3.1. По письменному соглашению Сторон.

10.3.2. По вступившему в законную силу решению суда.

10.3.3. При отказе одной из Сторон от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором.

10.3.4. В случаях, прямо указанных в Договоре.

10.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке посредством направления письменного уведомления Арендатору до даты прекращения Договора, а Арендатор подлежит выселению из Помещений в случаях:

10.4.1. Если Арендатор пользуется Помещениями (полностью или отдельными его частями) не по назначению, предусмотренному п. 6.1. Договора.

10.4.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Помещений и не производит необходимого восстановительного ремонта Помещений в установленные Арендодателем сроки.

10.4.3. Систематического нарушения Арендатором сроков уплаты любых сумм, подлежащих уплате по Договору, при этом для целей Договора систематическим считается нарушение сроков уплаты в количестве 2 (два) и более случаев в течение Срока аренды.

10.4.4. Систематического (более двух раз) нарушения и/или ненадлежащего выполнения Арендатором любых обязательств по Договору и Правил.

10.4.5. Отзыва или отказа в возобновлении лицензии или другого разрешения, необходимого для осуществления деятельности Арендатора в Помещениях, или если будет установлено, что он никогда не обладал этими лицензиями, разрешениями.

10.4.6. Если Арендатор не устранит существенного нарушения своих обязательств по Договору в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней после того, как Арендодатель потребует от него в письменной форме устранения нарушения.

10.4.7. Передачи Арендатором прав и /или обязанностей по Договору, а также субаренда, передача прав или иное обременение Помещений или его части Арендатором в нарушение положений договора.

10.4.8. В случае возбуждения в отношении Арендатора процедуры несостоятельности (банкротства) или ликвидации, реорганизации Арендатора в форме разделения на несколько юридических лиц, а также в случае прекращения Арендатором осуществления Коммерческой деятельности в качестве юридического лица.

10.4.9 В случае обращения взыскания на Помещение в счет обеспечения исполнения обязательств Арендодателя в соответствии с п.1.5.

10.5. В случае если Арендодатель воспользуется правом, предоставленным ему в соответствии с пунктами 10.4, 10.4.1-10.4.9, то Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, которая не может быть ранее, чем 5 (пять) рабочих дней после даты вручения уведомления.

10.6. При освобождении Помещений Арендатор обязан выполнить генеральную уборку помещений.

10.7. Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 2 (два) месяца до даты освобождения Помещения. В случае, если Арендатором не соблюден указанный срок предупреждения о досрочном расторжении договора, арендная плата начисляется в соответствии с п.2.3 Договора, а Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в соответствии с п.11.6. Договора.

10.8. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора до истечения Срока Аренды в одностороннем внесудебном порядке посредством направления письменного уведомления Арендатору до прекращения Договора не менее чем за 2 (два) месяца, за исключением случаев, указанных в п. 10.4. Договора, без выплаты какой-либо неустойки или/и возмещения убытков и/или упущенной выгоды.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с применимым законодательством РФ.

11.2. В случае несвоевременного перечисления Арендной платы (любой ее части), а также первоначальной оплаты, доплаты Обеспечительного взноса в случаях, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,5 % от суммы, подлежащей оплате, за каждый календарный день просрочки, до дня фактической оплаты.

При этом просрочка Арендатора по уплате Арендной платы на срок более чем 5 (Пять) рабочих дней более двух раз в течение действия Договора признается Сторонами существенным нарушением условий Договора.

11.3. В случае задержки уплаты Арендатором платежей по настоящему Договору более чем на 1 (Один) месяц Арендодатель имеет право в качестве меры обеспечения потребовать от Арендатора внесения предоплаты Арендной платы за 2 (Два) месяца подряд либо удержать по соответствующему акту имущество Арендатора, находящееся в Помещениях, на срок до даты полного погашения Арендатором задолженности по Договору.

11.4. В случае нарушения Арендодателем сроков передачи Помещений Арендатору, установленных настоящим Договором, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 0,1 % от суммы

Арендной платы, указанной в п. 2.1. Договора, за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы Арендной платы за 1 месяц.

11.5. В случае несвоевременного возврата Арендодателю Помещений, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,1 % от суммы ежемесячной Арендной платы по Договору за каждый день просрочки.

11.6. В случае, если Арендатором не соблюден срок предупреждения о досрочном расторжении договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере Арендной платы по Договору за 1 (один) месяц.

11.7. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, если в результате Срок аренды составит 4 месяца и менее, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф из расчета 6 600 (Шесть тысяч шестьсот) рублей 00 копеек за каждый полный и неполный месяц фактического Срока аренды, за исключением случаев, когда расторжение Договора связано с нарушением Арендодателем обязанностей, предусмотренных настоящим договором и гражданским законодательством РФ.

11.8. Уплата пеней, штрафов и возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

11.9. Арендатор от своего имени и за счет собственных средств получает все разрешения и согласования, связанные с использованием Помещениями, и необходимые для легитимного осуществления своей Коммерческой деятельности.

11.10. Если какая-либо Сторона получает уведомление от второй Стороны об обязательстве, которое она обязана выполнить по настоящему Договору, и не исполняет такое обязательство в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения соответствующего письменного уведомления (если более короткий срок не предусмотрен в настоящем Договоре либо в случае чрезвычайной ситуации, в течение более короткого периода времени, соответствующего обстоятельствам), то такая вторая Сторона имеет право (но не обязанность) исполнить это обязательство за первую Сторону.

Стоимость исполнения этого обязательства Стороной подлежит возмещению Стороной, не исполнившей его в соответствии с условиями настоящего Договора и полученного уведомления.

При этом предусмотренные в настоящем пункте действия, которые должны быть осуществлены первой Стороной, не являются последствием вины второй Стороны.

11.11. Если иное не предусмотрено в настоящем Договоре и/или применимом законодательстве РФ, Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за ущерб или расходы, понесенные Арендатором в связи с деятельностью, осуществляемой им Помещениях, в том числе, в случаях хищения, неправомерного отчуждения или иного правонарушения или преступления, объектом которого стал Арендатор его сотрудники, посетители, клиенты и/или имущество.

Кроме того, Арендодатель не несёт никакой ответственности перед Арендатором за небрежность и виновное бездействие со стороны других лиц, занимающих иные помещения в Комплексе, а также за неисправности в работе, остановку и выход из строя коммуникаций и оборудования, утечки и перегрузки сетей, возникших в результате виновных действий/бездействий указанных выше лиц, а также грубой небрежности и умышленных действий самого Арендатора/его сотрудников.

11.12. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски к Арендатору в связи с: (а) предоставлением услуг телефонной связи, телекоммуникационных услуг; (б) любым повреждением или кражей автотранспортных средств Арендатора/его сотрудников или иного имущества, находящегося на автомобильной стоянке Здания; (в) любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, оказание которых не зависят от Арендодателя; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

11.13. Если Арендатор нарушает или не соблюдает Правила, либо допускает иные нарушения условий настоящего Договора и/или Правил, Арендатор выплачивает Арендодателю, на основании письменного требования последнего, штраф в размере, предусмотренном Правилами.

Ответственность по настоящему пункту не наступает, если вышеуказанные действия Арендатора предварительно письменно согласованы с Арендодателем, наступили вследствие законного требования (указания) уполномоченного государственного органа власти, либо предприняты с целью предупреждения, ликвидации и/или исправлений последствий какой-либо аварийной ситуации в Помещении и/или в Комплексе.

11.14. Риск гибели и (или) порчи Помещений, являющихся предметом настоящего Договора, возникший по вине действий и (или) бездействия Арендатора лежит на Арендаторе с даты подписания Акта приема-передачи Помещений. Причина, послужившая утрате и (или) порчи Помещений, определяется на основании экспертизы, которая проводится экспертом (экспертной организацией), привлеченным Арендодателем, если иное не согласовано Сторонами независимой экспертизой.

11.15. Если Арендатор произвел, какие-либо перепланировки без письменного согласия Арендодателя он уплачивает, на основании письменного требования Арендодателя, штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей единовременно. В случае не устранения нарушений в разумный срок Арендодатель своими силами и средствами устраняет выявленные нарушения с последующим перепредъявлением понесенных затрат на их устранение Арендатору. Арендатор обязан в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты получения подтверждающих документов оплатить Арендодателю понесенные расходы в указанный срок. В случае неуплаты

понесенных затрат, на сумму, произведенных затрат начисляются пени в размере 0,1 % за каждый день просрочки.

11.16. В случае причинения материального ущерба или уничтожения Арендатором имущества третьих лиц Арендатор несет ответственность и обязан возместить причиненный ущерб в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации ГК РФ.

11.17. Арендодатель отвечает за недостатки переданного в аренду Помещения, полностью или частично препятствующие его использованию по назначению, в соответствии со ст. 612 Гражданского Кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, если эти недостатки были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору и отражены в Акте приема-передачи Помещения.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. Уведомления по настоящему Договору должны составляться в письменной форме на русском языке и направляться заказным письмом с уведомлением о вручении или доставляться лично в соответствии с реквизитами Сторон, указанными в Пункте 12.2.

12.2. Адреса и реквизиты для корреспонденции:

12.2.1. В случае Арендодателя:

Адрес: 620014 г. Екатеринбург, ул. Октябрьской Революции д.56

Внимание: Тутушкина Сергея Александровича

Номер факса: +7 (343) 283-08-04

Номер телефона: +7 (343) 283-08-00

12.2.2. В случае Арендатора:

Адрес: 624285 Свердловская область пос. Рефтинский

Внимание: Засыпкин А.Л.

Адрес электронной почты: factory@reftp.ru

Номер телефона: (34365) 31881, 89068145959

12.3 Уведомление считается врученным:

12.3.1 в случае личного вручения – в момент, когда уведомление оставлено по адресу Стороны при получении подписи, подтверждающей получение уведомления;

12.3.2 если направлено заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении.

13. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

13.1. Каждая из Сторон рассматривает настоящий Договор и содержание его положений, равно как и любые иные сведения, полученные от другой Стороны, как конфиденциальную информацию и не разглашает такую информацию никаким третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных представителей каждой из Сторон, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Несмотря на вышеизложенное, положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда какая-либо информация: (а) должна предоставляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; либо (б) становится достоянием гласности через другие источники помимо Сторон или их должностных лиц или уполномоченных представителей.

13.2. Стороны отдельно оговаривают, что положения настоящей статьи будут сохранять силу и являться обязательными для Сторон как в течение всего срока действия настоящего Договора, так и в течение 3 (Трех) лет с момента истечения или досрочного прекращения настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1 Договор представляет собой полную договоренность Сторон в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку, переговоры и договоренности, ранее имевшие место между Сторонами в отношении его условий.

14.2 Изменение условий Договора, его прекращение (расторжение) возможно в порядке, предусмотренном в Договоре.

14.3 Все приложения, дополнения и/или изменения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны, если оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

14.4 Недействительность любого условия или положения Договора не влечет недействительности Договора в целом, не делает недействительным никакое другое условие или положение настоящего Договора, если иное не установлено применимым законодательством РФ.

14.5 Все споры и разногласия, возникающие между сторонами, в связи с исполнением Договора, подлежат урегулированию путем проведения переговоров. Претензионный порядок для урегулирования спора является обязательным. Срок рассмотрения полученной письменной претензии и ответа на нее составляет – 20 (двадцать) календарных дней.

14.6 В случае неурегулирования спорных вопросов путем переговоров, споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Свердловской области.

14.7 Настоящий Договор, включая все Приложения к нему, которые являются его неотъемлемой частью, составлен в 2 (двух) экземплярах, один - для Арендодателя; один – для Арендатора.

14.8 Все уведомления, извещения, сообщения и требования, которые могут или должны направляться Сторонами по Договору, должны быть сделаны в письменной форме на русском языке и направляться по адресам (в том числе электронной почты) и/или по номерам телефаксов Сторон, указанным в статье 12 Договора ниже.

14.9 Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также своего места нахождения, места нахождения руководящих органов в течение 30 (Тридцать) рабочих дней с даты таких изменений. Все риски, связанные с не уведомлением (ненадлежащим уведомлением) несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.

14.10 Стороны гарантируют, что являются юридическими лицами, созданными в установленном порядке, что они совершили все внутрикорпоративные действия, необходимые для заключения настоящего Договора и исполнения всех обязательств по нему, получили все согласования от соответствующих государственных органов власти, необходимые для подписания настоящего Договора и исполнения всех обязательств по нему, и что заключение ими настоящего Договора и исполнение обязательств по нему не нарушат применимого законодательства РФ.

14.11 Стороны гарантируют, что лица, подписавшие настоящий Договор, являются надлежаще уполномоченными и имеют право подписи данного Договора и такого рода документов от имени соответствующей Стороны. Подписавшие настоящий Договор лица подтверждают, что в случае отсутствия соответствующих полномочий на подписание настоящего Договора и иных, связанных с ним документов, они лично становятся обязанными по настоящему Договору и относящимся к нему документам.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

15.1. Приложение № 1 - поэтажный План.

15.2. Приложение № 2 – Акт приема-передачи Помещения.

15.3. Приложение № 3 – Форма Акта возврата Помещения.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ЗАО «КЛААС-СТРОЙ»

620014, г. Екатеринбург, ул. Октябрьской Революции,
д. 56.

ИНН 6663063246 КПП 665801001

ОГРН 1026605624770 ОКПО 48573567

р/с 40702810516540007368

в УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

г. Екатеринбург

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

ОКВЭД 70.1

Управляющий

С.А.Тутушкин

Арендатор:

**Открытое акционерное общество «Птицефабрика
«Рефтинская»**

Юридический адрес: 624285 Свердловская область г.

Асбест, рабочий пос. Рефтинский

ИНН 6603025045 КПП 660850001

ОГРН 1116603001580

р/с 40702810716390074192

в Уральский Банк ПАО Сбербанк

г. Екатеринбург

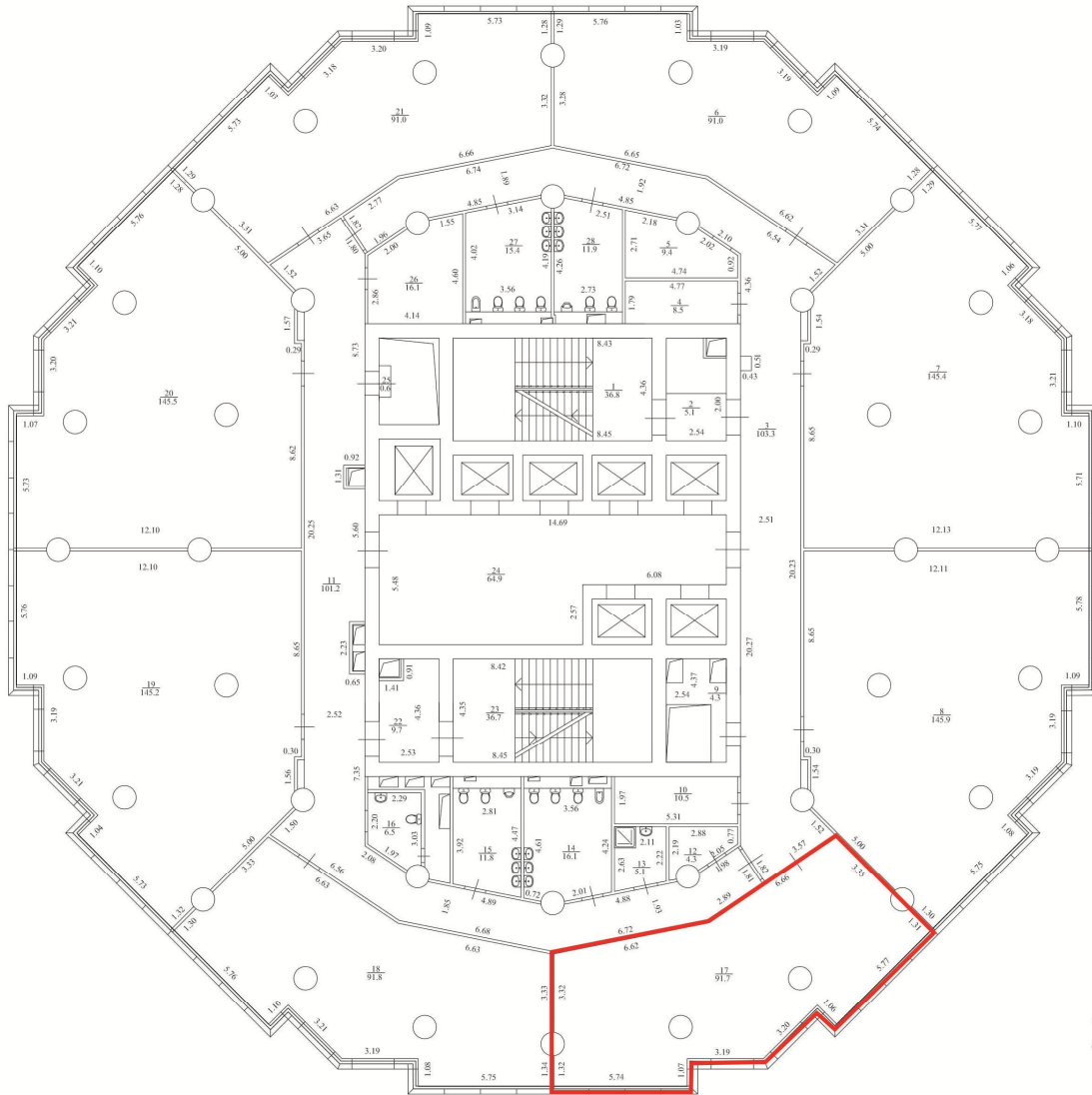
к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

Генеральный директор

А.Л. Засыпкин

Поэтажный План.



22 этаж

**Арендодатель:
Управляющий
ЗАО «КЛААС-СТРОЙ»**

_____/С.А. Тутушкин

**Арендатор:
Генеральный директор
ОАО «Птицефабрика «Рефтинская»**

_____/А.Л. Засыпкин

ФОРМА АКТА
приема-передачи

г. Екатеринбург

«___» _____ 2018 г.

Закрытое Акционерное Общество «КЛААС-СТРОЙ», в лице Управляющего Тутушкина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель, передало, а

Открытое акционерное общество «Птицефабрика «Рефтинская», в лице Генерального директора Засыпкина Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, приняло во временное пользование за плату помещение для использования под офис, общей площадью 91,7 квадратных метров, расположенное на 22 этаже, по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Б.Ельцина, строение 3/2, именуемое в дальнейшем «Помещение».

Помещение передано с чистовой отделкой (указать фактическую отделку):

- Потолки (подвесные.) – без повреждений
- Напольное покрытие (керамическая плитка) – без повреждений
- Отделка стен (обои под покраску, окрашенные в белый цвет) – без повреждений

В помещениях установлены (указать то, что есть в наличии):

Устройство слаботочных систем:

Пожарной сигнализации:

- пожарные извещатели (Schneider Electric) в количестве ___ шт.,
- выносной индикатор в количестве ___ шт.,

Охранная сигнализация:

- охранный оптико-электронный датчик (Optex RX-40QZ) в количестве ___ шт.,
- магнито-контактный датчик (ИО102-20) в количестве ___ шт.,

Система оповещения и управления эвакуацией:

- звуковых извещателей в количестве ___ шт.,

Система отопления:

- устройство системы отопления с установкой приборов отопления (Purmo) в количестве ___ шт.;
- устройство системы водяного пожаротушения с установкой сплинкеров (Viking) в количестве ___ шт.;
- устройство системы холодоснабжения с установкой потолочных фанкойлов (Aermeg) в количестве ___ шт.

и системы дренажа:

- устройство системы электроснабжения с установкой вводного щита с электросчетчиком;
- устройство системы приточной и вытяжной вентиляции;

Светильники (в офисах- ___ шт.) – в рабочем состоянии

Узел учета электроэнергии (___ шт.) – в рабочем состоянии

Общее состояние помещения – соответствует условиям Договора, текущий ремонт не требуется.

Ключи от входной двери – ___ шт.

В Помещении установлен следующий прибор учета:

Номер Помещения	Номер прибора учета	Показания прибора учета

Претензий по состоянию переданного в аренду Помещения у Арендатора нет.

Помещение передано в состоянии, пригодном для использования его по назначению, претензий по состоянию переданного в аренду Помещения у Арендатора нет.

Арендатор ознакомлен с Правилами осуществления деятельности в Здании.

Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, один - для Арендодателя; один – для Арендатора.

Арендодатель:
Управляющий
ЗАО «КЛААС-СТРОЙ»

_____/С.А. Тутушкин

Арендатор:
Генеральный директор
ОАО «Птицефабрика «Рефтинская»

_____/А.Л. Засыпкин

Форма АКТА возврата

г. Екатеринбург

«__» _____ 201__ г.

Открытое акционерное общество «Птицефабрика «Рефтинская», в лице Генерального директора Засыпкина Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, передало,

а **Закрытое Акционерное Общество «КЛААС-СТРОЙ»**, в лице Управляющего Тутушкина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель приняло, помещение общей площадью 91,7 квадратных метров, расположенное на 22 этаже, по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Б.Ельцина, строение 3/2, именуемое в дальнейшем «Помещение».

Арендатор возвращает Арендодателю совместно с Помещением:

1. Ключи от входной двери - _____ шт.
2. _____
3. _____
4. Неотделимые улучшения в составе _____, стоимостью _____ руб. __ коп.

Претензий по состоянию возвращенного Помещения у Арендодателя нет.*

[*ВАРИАНТ: Помещение осмотрено Арендодателем, в ходе осмотра Помещения Арендодателем обнаружены следующие недостатки: [•]]

Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, один - для Арендодателя; один – для Арендатора.

Арендодатель:
Управляющий
ЗАО «КЛААС-СТРОЙ»

Арендатор:

_____ «_____»

_____/С.А. Тутушкин

_____/_____

ФОРМУ АКТА УТВЕРЖДАЮ:

СОГЛАСОВАНО:

Арендодатель:
Управляющий
ЗАО «КЛААС-СТРОЙ»

Арендатор:
Генеральный директор
ОАО «Птицефабрика «Рефтинская»

_____/С.А. Тутушкин

_____/А.Л. Засыпкин