

Договор аренды нежилого помещения № ДОа-01/19

г. Екатеринбург

«01» января 2019 г.

Закрытое акционерное общество «КЛААС-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем "**Арендодатель**", в лице Управляющей Тюменцевой Светланы Вячеславовны, 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 плане (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 17.11.2017 г.

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 во владение или пользование третьим лицам по любым видам сделок (в том числе 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 и др.) за исключением субаренды. Арендатор вправе передавать Помещение в субаренду с письменного согласия Арендодателя. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

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 или иного уполномоченного лица 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.

2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Арендная плата составляет: **915 (Девятьсот пятнадцать) рублей 25 копеек** за 1 (Один) квадратный метр Помещения в месяц, в том числе НДС в размере 20% (далее - «Ставка Арендной платы»); размер Арендной платы за полный месяц аренды составляет – 83 928 (Восемьдесят три тысячи девятьсот двадцать восемь) рублей 43 копейки, в том числе НДС 20% - 13 988 (Тринадцать тысяч девятьсот восемьдесят восемь) рублей 07 копеек.

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. Составление актов об оказании услуг аренды не предусмотрено. Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в соответствии с п.3 ст. 168 Налогового Кодекса Российской Федерации.

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. потребленной 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 не более одного раза в течение одного года, но 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, отсутствии 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 приемки-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. Арендатор обязан за свой счет своими силами или с привлечением третьих лиц осуществлять уборку, техническое обслуживание, содержание, текущий ремонт и поддержание в исправном состоянии Помещения в том числе, но не исключительно: покраску стен, замену плит подвесного потолка, дверей, замков и дверных ручек, доводчиков дверей, электротехнической фурнитуры, включая розетки, выключатели, светильники, лампы, напольное покрытие, сантехнические приборы, арматуру и фурнитуру, иные элементы отделки и интерьера. При этом к текущему ремонту не относятся работы по ремонту несущих конструкций Здания. 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. Стоимость отдельных и неотделимых улучшений арендованного имущества возмещению не подлежит.

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 объект во владение и/или пользование третьим лицам по любым видам сделок (в том числе субаренду, безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ, по договору о совместной деятельности и др.)

4.4.4. Арендатор имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям указанным в ст. 620 ГК РФ, уведомив Арендодателя за 60 (шестьдесят) дней без выплаты какой-либо неустойки или/и возмещения убытков и/или упущенной выгоды.

4.4.5. Любые изменения или дополнения Договора, связанные с исключением/прекращением обстоятельств, указанных в п. 1.5., 1.8., 4.3.15., 10.8 подлежат согласованию с ПАО «Сбербанк России» .

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, в соответствии с п.4.3.10, 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 заграждения 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. Если Арендатор не устранит существенного нарушения своих обязательств по Договору в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней после того, как Арендодатель потребует от него в письменной форме устранения нарушения.

10.4.6. 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.

10.4.7. В случае возбуждения в отношении Арендатора процедуры несостоятельности (банкротства) или ликвидации, а также в случае прекращения Арендатором осуществления 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.

10.9. В случае обращения банком взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, договором об ипотеке или соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания, договор аренды прекращается с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования Банка удовлетворяются без обращения в суд (во внесудебном порядке) – с момента заключения лицом, выигравшим торги, договора купли-продажи с организатором торгов при условии, что заложенное имущество реализуется с торгов, либо с момента государственной регистрации права собственности залогодержателя при условии, что заложенное имущество приобретает в собственность залогодержателя

10.10. Удержание арендованного имущества арендатором как меры обеспечения исполнения обязательств арендодателя не допускается.

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 (Пяти) 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.

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) любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, оказание которых не зависят от Арендодателя; (в) 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

Вниманию: Тюменцевой Светланы Вячеславовны

Номер телефона: +7 (343) 344-28-46

12.2.2. В случае Арендатора:

Адрес: 624285 Свердловская область пос. Рефтинский

Вниманию: Засыпкина 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 – Форма Акта приема-передачи Помещения.

15.3. Приложение № 3 – Форма Акта возврата Помещения.

15.4. Приложение № 4 - Правила осуществления арендаторами деятельности в Комплексе.

17. 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.В. Тюменцева**

Арендатор:

ОАО «Птицефабрика «Рефтинская»

Юридический адрес: 624285, Свердловская область,
г. Асбест, пос. Рефтинский

ИНН 6603025045 КПП 668301001

ОГРН 1116603001580

р/с 40702810700260001019,

Филиал Банка ГПБ (АО) «Уральский»

г. Екатеринбург,

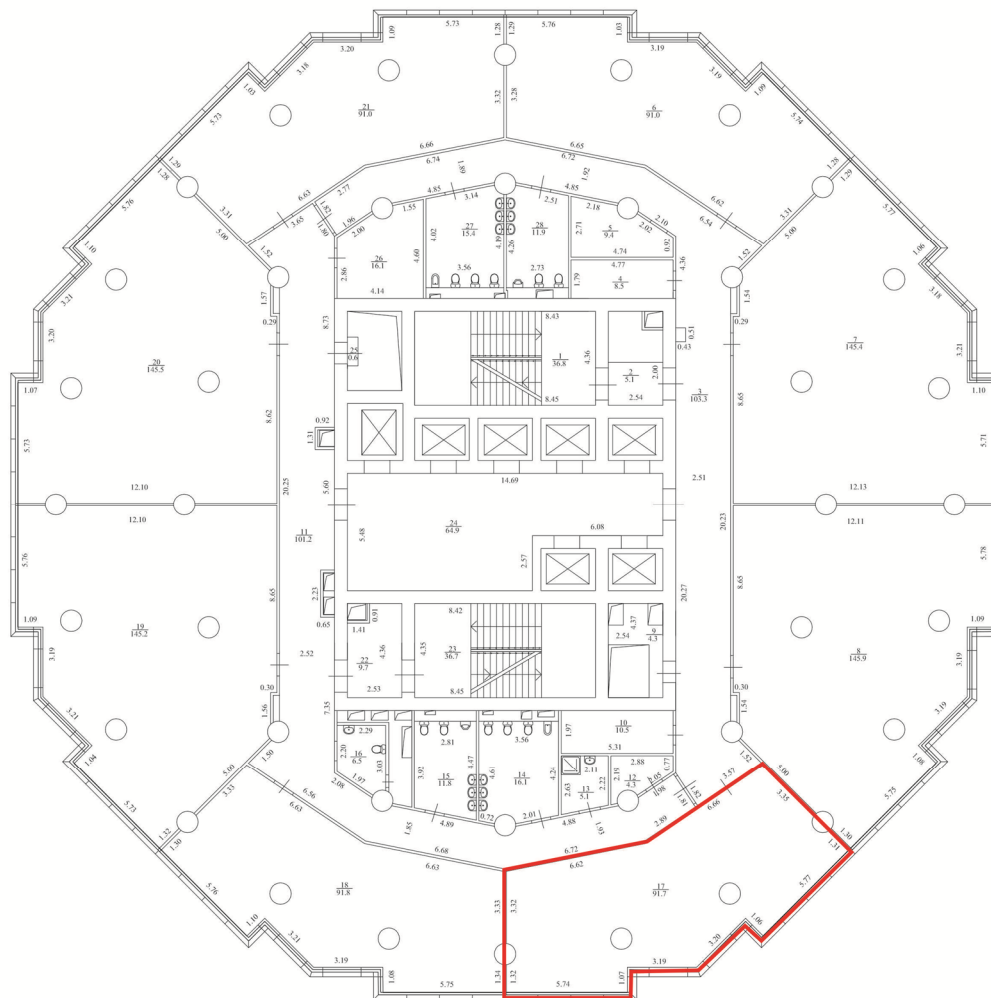
к/с 30101810365770000411,

БИК 046577411

Генеральный директор

_____ **А.Л. Засыпкин**

Полэтажный План.



22 этаж

Арендодатель:
Управляющий
ЗАО «КЛААС-СТРОЙ»

_____/С.В. Тюменцева

Арендатор:
Генеральный директор
ОАО «Птицефабрика «Рефтинская»

_____/А.Л. Засыпкин

ФОРМА АКТА
приема-передачи

г. Екатеринбург

«___» _____ 2019 г.

Закрытое Акционерное Общество «КЛААС-СТРОЙ», в лице Управляющего Тюменцевой Светланы Вячеславовны, 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.В. Тюменцева

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 Тюменцевой Светланы Вячеславовны, 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.В. Тюменцева

_____/_____

ФОРМУ АКТА УТВЕРЖДАЮ:

СОГЛАСОВАНО:

Арендодатель:
Управляющий
ЗАО «КЛААС-СТРОЙ»

Арендатор:
Генеральный директор
ОАО «Птицефабрика «Рефтинская»

_____/С.В. Тюменцева

_____/А.Л. Засыпкин

Правила осуществления арендаторами деятельности в Комплексе.

1. В настоящих Правилах используются термины и определения, имеющие следующее значение:

«Управляющая компания» - организация, осуществляющая управление и эксплуатацию объекта недвижимости на основании Договора, заключенного с собственником Здания.

«Арендатор» - юридическое лицо (или предприниматель без образования юридического лица) или физическое лицо, осуществляющее возмездное пользование Помещением на основании договора аренды и несущее права и обязанности, предусмотренные договором аренды и действующим законодательством.

«Собственник» - юридическое лицо (или предприниматель без образования юридического лица) или физическое лицо, владеющее Помещением/ями в Здании.

«Внешний Фасад Помещения» - часть Помещения Собственника и/или Арендатора, являющаяся одновременно внешней стеной Здания, включающая в себя все конструктивные элементы Здания и остекление.

«Внутренний Фасад Помещения» - часть Помещения Арендатора и/или Собственника, граничащая с Местами общего пользования (коридоры Здания).

«Места общего пользования» - площади Здания с открытым доступом для посетителей, включая общедоступные лестницы и лестничные площадки, общественные лифты, общественные туалетные комнаты, а также иные площади, периодически отводимые Управляющей компанией для совместного использования всеми арендаторами/собственниками Помещений и посетителями Здания.

«Здание» означает Комплекс - Деловой дом «Демидов», расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Б. Ельцина, строение 3/2 и Многофункциональный комплекс с «Конгресс-холлом» по ул. Б. Ельцина, 3 в г. Екатеринбурге.

«Пользователи» - собственники и/или арендаторы собственников, их должностные лица, партнеры, сотрудники, представители, агенты, поставщики, подрядчики и другие контрагенты.

«Помещение» - предназначенное для разрешенного использования Арендатором и/или Собственником помещение, расположенное в Здании.

«Правила» - настоящие «Общие правила и инструкции поведения в Здании».

«Разрешенное использование» - не противоречащая действующему законодательству Российской Федерации и в случае необходимости согласованная и осуществляемая в Помещении в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов деятельность Собственника и/или Арендатора.

2. Общие положения

2.1. Настоящие Правила призваны:

- обеспечить отлаженный порядок взаимоотношений между всеми организациями и физическими лицами, находящимися в Здании;

- обеспечить высокий уровень услуг для Собственников и/или Арендаторов Помещений;

- обеспечить максимальный уровень комфорта и безопасности для всех лиц, находящихся в Здании.

2.2. Правила разработаны для упрощения взаимоотношений между всеми заинтересованными сторонами. В случае возникновения любых проблем, связанных с жизнедеятельностью Здания и не отраженных в Правилах, Собственник и/или Арендатор должен связываться с Управляющим.

2.3. Контроль над выполнением настоящих Правил возложен на Управляющую компанию. Управляющая компания вправе вносить в одностороннем порядке изменения и дополнения в настоящие Правила, с указанием даты вступления изменения и дополнения в силу.

2.4. Собственник и/или Арендатор Помещений должен неизменно соблюдать настоящие Правила и обеспечивать соблюдение Правил каждым сотрудником Собственника и/или Арендатора, находящимся на территории Здания.

2.5. Управляющая компания рекомендует всем организациям и физическим лицам, находящимся в Здании, обеспечить возможность ознакомления с настоящими Правилами в помещениях указанных организаций для использования и руководства всеми сотрудниками.

3. Взаимоотношения.

3.1. Собственником и/или Арендатором назначается Ответственное лицо из числа своих сотрудников. Имя и круглосуточный контактный номер телефона указанного лица Собственник и/или Арендатор предоставляет Управляющей компании. Ответственное лицо должно обладать соответствующими полномочиями, иметь доверенность от Собственника и/или Арендатора на получение корреспонденции и представление интересов Собственника и/или Арендатора в отношениях с Управляющей компанией, связанных с оперативным решением текущих вопросов. Ответственное лицо должно обладать возможностью круглосуточной связи с Управляющей компанией на случай возникновения чрезвычайных обстоятельств.

3.2. Собственник и/или Арендатор должен обеспечить сотрудникам Управляющей компании, по предварительному уведомлению, возможность беспрепятственного доступа в Помещение Собственника и/или Арендатора для проведения

проверок технического состояния Помещения, для осуществления необходимых профилактических и ремонтных работ.

3.3. В случае нарушения Собственником и/или Арендатором Правил, Управляющая компания имеет право применить штрафные санкции или отключить подачу энергоснабжающих ресурсов до полного устранения Собственником и/или Арендатором замечаний.

3.4. В случае, если Собственник и/или Арендатор наносит какой-либо ущерб Зданию (оборудованию, инженерным системам и т. д.), Собственник и/или Арендатор обязан возместить причиненный ущерб, а также все затраты, связанные с устранением этого ущерба, в объеме, в порядке и сроки, установленные Сторонами.

3.5. 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.) Управляющая компания, работники коммунальных и аварийно-технических служб имеют право доступа в Помещение в любое время суток с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации.

3.6. Собственник и/или Арендатор должны немедленно информировать Управляющую компанию о ставших им известными:

- инцидентах и чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу жизни людей;
- технических неполадках;
- любых повреждениях или разрушениях помещения или других площадей Здания.

3.7. Управляющая компания заблаговременно оповещает Собственника и/или Арендатора о плановой приостановке предоставления коммунальных услуг, однако Управляющая компания не несет ответственности за какой-либо ущерб, который может быть причинен оборудованию Собственника и/или Арендатора такой приостановкой.

3.8. По всем административным вопросам, а также по всем вопросам, связанным с инженерной эксплуатацией Здания и техническим обслуживанием Помещения Собственника и/или Арендатора, необходимо обращаться к Управляющей компании.

3.9. Все взаимоотношения между Собственником и/или Арендатором и Управляющей компании (запросы, согласования, разрешения и прочее) производятся исключительно в письменной форме, если иное не предусмотрено настоящими Правилами.

3.10. Все пожелания по работе Здания, предложения и претензии необходимо направлять Управляющей компании в письменной форме.

3.11. Заявки, связанные с техническим обслуживанием Помещения, необходимо передавать Управляющей компании в письменной форме.

4. Ведение коммерческой деятельности.

4.1. Собственник и/или Арендатор должен использовать Помещение лишь в целях Разрешенного использования, в соответствии с целевым назначением Помещения, его профилем коммерческой деятельности, а также для целей, непосредственно связанных с целями Разрешенного Использования.

4.2. Помещение, не может использоваться для незаконных целей, либо использоваться с нарушением действующего законодательства или распоряжений федеральных, городских, муниципальных органов. Собственник и/или Арендатор строго соблюдает и обеспечивает соблюдение всеми иными Пользователями действующего законодательства (включая, среди прочего, законодательство о лицензировании и осуществлении коммерческой деятельности, правил техники безопасности, противопожарной безопасности, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, природоохранных норм и правил общественного порядка), которое в любое время применимо к Помещению, Зданию, Местам общего пользования, прилегающей территории и к любой коммерческой деятельности, осуществляемой им в Помещении. Собственник и/или Арендатор несет исключительную ответственность за получение и продление в случае необходимости любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности Собственника и/или Арендатора.

4.3. Собственник и/или Арендатор должен постоянно придерживаться норм и правил, установленных федеральными, городскими и муниципальными органами власти. Ответственность за нарушение указанных норм и правил несет Собственник и/или Арендатор.

4.4. В случае наложения на Управляющую компанию штрафных санкций за допущенные Собственником и/или Арендатором нарушения в работе, виновный Собственник и/или Арендатор возмещает убытки Управляющей компании в полном объеме.

5. Порядок использования Мест общего пользования.

5.1. Если иной порядок не устанавливается Управляющей компании, Места общего пользования, общественные входы и выходы на территорию Здания, а также прилегающая территория не могут быть использованы для других целей кроме как для прохода посетителей, входа и выхода из помещений.

5.2. Использование Собственником и/или Арендатором Мест общего пользования в коммерческих целях, в том числе для осуществления презентаций и других рекламно-промоушинговых акций, возможно лишь с предварительного согласия Управляющей компании.

5.3. Запрещено использование Мест общего пользования, служебных и эвакуационных коридоров Здания для хранения имущества Собственника и/или Арендатора.

5.4. Трубы и люки отопления, вентиляции и воздушного кондиционирования, которые обеспечивают воздухообмен в Местах общего пользования, не должны быть закрыты чем-либо или заставлены Собственником и/или Арендатором.

6. Внешний вид Помещения, оформление Внутренних и Внешних фасадов.

6.1. Внешний вид Внешних Фасадов и Внутренних фасадов Помещения со стороны коридора является единым для всех Собственников и/или Арендаторов Помещений и утвержден архитектурно-планировочным решением, отступление от которого не допускается.

6.2. В целях оформления Внутренних фасадов Помещения Собственник и/или Арендатор может использовать только отпечатанную рекламную и информационную продукцию, объявления, а также прочую информацию по согласованию с Управляющей компанией. Использование написанных от руки объявлений, ценников и другой информации не допускается.

6.4. На период проведения ремонтно-строительных работ Внутренний Фасад должен быть отгорожен от мест общего пользования Здания с помощью Временного Ограждения Строительства.

6.5. Размещение рекламных и иных вывесок на Внешнем фасаде Здания не допускается без утверждения такой вывески с Управляющей компанией.

6.6. Без предварительного согласования с Управляющей компанией не допускается использование любых плакатов, знаков, рекламных вывесок, записок (включая указание часов работы магазина), изображений кредитных карт и т. д., либо любых надписей (за исключением вывески и логотипа предприятия Собственника и/или Арендатора), нанесенных, выкрашенных или прикрепленных к любой части Внутреннего фасада Помещения Собственника и/или Арендатора.

6.7. Собственник и/или Арендатор также не вправе без предварительного письменного согласия Управляющей компании вывешивать или использовать какой-либо полог, флаг, мачту, антенну или аналогичное устройство за пределами Помещения.

7. Время осуществления коммерческой деятельности

7.1. Собственник и/или Арендатор ведет коммерческую деятельность своего предприятия и обеспечивает доступ посетителей в Помещение в дни и часы, которые устанавливаются Управляющей компанией и являются едиными для всех пользователей Помещений.

7.2. Режим работы Управляющей компании и Собственников и/или Арендаторов - с 08:00 до 23:00 ежедневно.

7.3. В случае прекращения или приостановление работы предприятия Собственника и/или Арендатора в течение принятого режима работы, Собственник и/или Арендатор должны предоставить в письменном виде информацию о причине приостановки деятельности, а также о времени, на которое предприятие приостановило свою деятельность, посетителям Здания и Управляющей компании.

7.4. Управляющая компания отдельно, по возможности, заблаговременно уведомляет Собственника и/или Арендатора о принятии решения о закрытии Здания на технический день с целью проведения профилактических работ или ремонта инженерных систем, в случае, если такие работы не могут быть выполнены без полной или частичной остановки работы Здания. Такое решение является обязательным для всех Собственников/Арендаторов.

8. Организация доступа в помещения Собственника и/или Арендатора.

8.1. Каждый сотрудник Собственника и/или Арендатора обязан иметь пропуск на территорию Здания. Пропуск должен быть визуально видимым, и предъявляться сотрудникам Управляющей компании и/или Службы Безопасности Здания по первому требованию.

8.2. Собственник и/или Арендатор должен предоставлять Управляющей компании списки сотрудников, занятых в ведении коммерческой деятельности в Здании, с указанием имен и должностей. Выдаваемые пропуска оплачиваются Собственником и/или Арендатором по действующим тарифам Управляющей компании. Собственник и/или Арендатор должен информировать Управляющую компанию обо всех изменениях, вносимых в штатное расписание организации Собственника и/или Арендатора, в течение одной недели с момента внесения указанных изменений. Пропуска уволенных сотрудников должны сдаваться Управляющей компании в день увольнения.

8.3. Управляющая компания имеет право вывода с территории и недопущения в Здание лиц, которые, по мнению Управляющей компании, могут нанести ущерб Зданию, Собственнику и/или Арендатору, либо не исполняют требований данных Правил.

8.4. Запрещается присутствие в Помещении посторонних лиц по окончании режима работы. Обязанность контроля, за соблюдением этого правила возлагается на Собственника и/или Арендатора.

8.5. Использование пожарных выходов Мест общего пользования или пожарных лестниц, с целью входа или выхода из Здания категорически запрещено.

8.6. Все сотрудники Собственника и/или Арендатора должны покинуть Помещения в течение одного часа после окончания работы. В случаях, когда каким-либо сотрудникам Арендатора необходимо находиться в Помещении во внеурочное время для передачи смены, учета товарно-материальных ценностей, замены и/или пополнения ассортимента, оформления витрин или для какой-либо иной цели, необходимо заполнить бланк «Заявление о работе во внеурочное время» с указанием всех остающихся сотрудников и дополнительного времени пребывания. Заявление передается Ответственным лицом Собственника и/или Арендатора Управляющей компании не позднее, чем за 4 часа до окончания рабочего времени.

9. Маркетинговая деятельность.

9.1. Любая рекламная деятельность в Местах общего пользования и на прилегающей территории проводится только с предварительного письменного согласия Управляющей компании. Заявки на проведение рекламных мероприятий, презентаций и прочих акций передаются на рассмотрение Управляющей компании не позднее, чем за одну неделю до намеченного времени проведения.

9.2. Концепция и порядок размещения любых рекламных материалов и единых информационных табло в Местах общего пользования является исключительной прерогативой Управляющей компании.

10. Эксплуатационные и другие услуги.

10.1. Перечень услуг, предоставляемых Собственнику и/или Арендатору определяется в Договоре на оказание услуг по управлению и эксплуатации (обслуживанию) объекта недвижимости, заключенному между Управляющей компанией и Собственником и/или Арендатором Помещения.

- 10.2. Собственник и/или Арендатор может выносить на рассмотрение Управляющей компании предложения по дополнению перечня услуг или по совершенствованию или изменению характера эксплуатационных и других услуг по Зданию, предоставляемых Управляющей компанией.
- 10.3. Обеспечение безопасности на территории Здания и прилегающей к нему территории в рамках утвержденной концепции осуществляется определенным Управляющей компанией единым Оператором - Службой Безопасности.
- 10.4. Весь комплекс работ по уборке Зон общего пользования и прилегающей территории осуществляется единым клининговым оператором, определяемым Управляющей компанией.
- 10.5. Собственник и/или Арендатор самостоятельно заключает договор с провайдерами из предложенного Управляющей компанией списка на подключение и предоставление полного комплекса телекоммуникационных услуг в соответствии с потребностями Собственника и/или Арендатора. Оплата всех счетов за услуги провайдера, а также все другие связанные с этим затраты производятся Собственником и/или Арендатором самостоятельно.
- 10.5.1 Собственник и/или Арендатор осознает и соглашается, что вертикальные слаботочные кабельные каналы, а также горизонтальные слаботочные кабельные каналы являются единоличной собственностью Оператора связи ООО «УГМК-Телеком», составляют его балансовую принадлежность и не относятся к общему имуществу собственников помещений.
11. Доставка грузов, пользование Разгрузочной зоной.
- 11.1. Все поставки и вывоз любых грузов в/из Здания осуществляются только через Разгрузочную зону.
- 11.2. Разгрузочная зона предназначена исключительно для завоза или вывоза грузов.
- 11.3. Стоянка автомобилей в Разгрузочной зоне запрещена. Управляющая компания располагает полномочиями на перемещение и эвакуацию автомобилей и любых других объектов, оставленных без присмотра. Любые расходы, связанные с перемещением и эвакуацией указанных выше объектов, будут оплачиваться за счет виновного Собственника и/или Арендатора.
- 11.4. Ремонт, техническое обслуживание, мойка, заправка автотранспорта на территории Разгрузочной зоны категорически запрещаются.
- 11.5. Въезд в Разгрузочную Зону транспортных средств с запасом топлива, помимо заправленного в бензобаки, ввоз любых взрывоопасных или вредных веществ, химикатов, газов и т. п. – категорически запрещен.
- 11.6. Управляющая компания располагает исключительными полномочиями на допуск людей и автомобилей на территорию Разгрузочной зоны Здания.
- 11.7. Управляющая компания оставляет за собой право инспектировать любые грузы, находящиеся на территории Здания, и не допускать ввоз грузов, не соответствующих настоящим Правилам, коммерческой деятельности Собственника и/или Арендатора, а также грузов, доставленных без надлежащей документации.
- 11.8. Управляющая компания не несет ответственности за потери или кражи из транспортных средств, находящихся в Разгрузочной Зоне или на прилегающей территории.
- 11.9. Разгрузка транспортных средств, производится при обязательном постоянном присутствии Ответственного Лица Собственника и/или Арендатора.
12. Организация утилизации отходов.
- 12.1. Собственник и/или Арендатор осуществляет сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование только тем способом и в тех зонах Здания, которые определены для этого Управляющей компанией.
- 12.2. При использовании контейнеров необходимо использовать пластиковые пакеты, устанавливаемые внутри контейнеров.
- 12.3. Отходы требуется измельчать и уплотнять. Все бумажные и картонные коробки необходимо ломать и сминать.
- 12.4. Не допускается оставлять отходы или мусорные контейнеры в служебных коридорах или Местах общего пользования. Оставленный таким образом мусор является источником пожарной опасности, а также может мешать проходу обслуживающего персонала и транспортировке грузов.
- 12.5. Утилизация крупногабаритных отходов, других специальных отходов, а также отходов, подверженных разложению или неприятным запахам, должна производиться в порядке и на условиях, согласованных с Управляющей компанией.
- 12.6. Перевозка отходов из общих контейнеров в зону утилизации отходов, механическое прессование и окончательный вывоз является обязанностью Управляющей компании.
13. Уборка Помещений Собственников/Арендаторов.
- 13.1. Собственник и/или Арендатор обязан содержать свое Помещение в чистом, опрятном состоянии, с соблюдением санитарно-гигиенических норм.
- 13.2. Основная уборка Помещений Собственников/Арендаторов производится в согласованное с Управляющей компанией время.
- 13.3. Собственник/Арендатор обязан проинструктировать всех своих сотрудников о необходимости соблюдения чистоты и порядка в туалетах в Зонах общего пользования.
- 13.4. Категорически не допускается сливать в канализацию пищевые и любые другие отходы, а также любые жидкости, которые могут вызвать засорение канализационных труб или порчу оборудования.
14. Эксплуатация инженерного оборудования.
- 14.1. Все вопросы эксплуатации инженерного оборудования в Помещении Собственника и/или Арендатора решаются только с Управляющей компанией.
- 14.2. При возникновении любых неисправностей инженерного оборудования или аварийных ситуаций необходимо немедленно сообщить Управляющей компании.
15. Курение и алкогольные напитки на территории Здания.

- 15.1. По общему правилу курение и употребление алкогольных напитков на территории Мест общего пользования категорически запрещено, за исключением специально отведенных зон, независимо от времени суток. Собственник и/или Арендатор обязан довести это правило до сведения всех своих работников и посетителей.
- 15.2. Управляющая компания определяет и соответствующим образом оборудует места для курения.
16. Прием пищи сотрудниками Собственника/Арендатора.
- 16.1. Собственник и/или Арендатор может организовать прием пищи своими сотрудниками в Помещении в специально выделенной для этих целей комнате.
- 16.2. Использование для приготовления пищи каких-либо электронагревательных приборов без согласования с Управляющей компанией не допускается.
- 16.3. Использование Мест общего пользования для приема пищи, приносимой сотрудниками Собственника и/или Арендатора, не допускается.
17. Правила по соблюдению интересов других Собственников и/или Арендаторов.
- 17.1. Каждый Собственник и/или Арендатор при осуществлении своей разрешенной деятельности в Здании должен учитывать интересы посетителей Здания и других Собственников и/или Арендаторов.
- 17.2. Предельно допустимый уровень шума в Помещении Собственника и/или Арендатора не может превышать 40 dB.
18. Соблюдение правил техники безопасности и противопожарной безопасности.
- 18.1. Собственник и/или Арендатор должен строго соблюдать требования противопожарной безопасности. В случае обнаружения пожара или угрозы пожара на территории Здания немедленно оповестить об этом Управляющую компанию.
- 18.2. В соответствии с действующим законодательством, Собственник и/или Арендатор назначает Ответственного за противопожарную безопасность и Ответственного за электрохозяйство в Помещении Собственника и/или Арендатора. Ответственность за соблюдение Правил безопасности при эксплуатации электроустановок возлагается на руководителя или Ответственного за электрохозяйство.
- 18.3. Персональная ответственность за обеспечение противопожарной безопасности в Помещении возлагается на руководителя или Ответственного за противопожарную безопасность в Помещении Собственника и/или Арендатора.
- 18.4. Все Пользователи Помещений обязаны соблюдать правила техники безопасности и противопожарной безопасности.
- 18.5. Собственник и/или Арендатор должен установить порядок обесточивания электрооборудования в случае возникновения пожара, а также по окончании рабочего дня.
- 18.6. Вне зависимости от того, разрешено ли это действующим законодательством, Собственник и/или Арендатор не доставляет в Помещение и не хранит в нем любых животных, горючие, легковоспламеняемые, токсичные и ядовитые химические и взрывоопасные вещества, оружие, боеприпасы, радиоактивные или любые другие материалы или предметы, которые могут быть опасны для здоровья или окружающей среды.
19. Обеспечение безопасности на территории Здания.
- 19.1. Единственным Оператором обеспечения Безопасности на территории Здания является Служба Безопасности.
- 19.2. Все вопросы по обеспечению безопасности на территории Здания решаются только через Службу Безопасности Здания.
- 19.3. Зоны общего пользования Здания оборудованы современными централизованными системами охранной сигнализации, видеонаблюдения, ограничения доступа и оповещения. Контрольные пульта указанных систем расположены в помещениях охраны Здания, а также в Центральной Диспетчерской.
- 19.4. В обязанности Службы Безопасности Комплекса входит поддержание общественного порядка, предупреждение и пресечение любых противоправных действий на территории Здания, а также обеспечение сохранности материальных ценностей, находящихся в Зонах общего пользования.
- 19.5. Основной задачей Службы Безопасности Комплекса является формирование дружелюбного психологического климата на территории Здания, свидетельствующего о безопасности посетителей Здания и находящихся в нем коммерческих организаций.
- 19.6. Служба Безопасности Здания обеспечивает соблюдение пропускного режима, является контролирующим органом, обеспечивающим функционирование системы ограничения доступа в различные служебные зоны Здания.
- 19.7. Службы Безопасности обладает правом на недопущение или удаление из Здания любых лиц, которые, по мнению Управляющей компании или Службы Безопасности, могут нанести ущерб безопасности пользователей и посетителей Помещений, их репутации или интересам.
- 19.8. Служба Безопасности взаимодействует с местными правоохранительными органами по вопросам обеспечения безопасности на территории Здания, в частности, по проблемам предотвращения террористических актов и захвата заложников.
- 19.9. Собственник и/или Арендатор должен незамедлительно информировать Службу Безопасности обо всех ставших ему известных случаях правонарушений в Зонах общего пользования и на прилегающей территории Здания. В случае если Собственник и/или Арендатор, его сотрудники замечают граждан, совершающих акты воровства, вандализма или другие незаконные, по их мнению, действия, либо поведение которых представляется подозрительным, они должны немедленно поставить в известность Службу Безопасности Здания, которая, при необходимости, вызывает сотрудников полиции.
- 19.10. В случае возникновения чрезвычайной ситуации, связанной с какими-либо массовыми акциями, природными явлениями, незаконными действиями, в случае технических неполадок на территории Здания и т. п., все Собственники и/или Арендаторы должны строго следовать инструкциям Управляющей компании и Службы Безопасности Здания.

20. Порядок проведения изменений и улучшения помещений.

20.1 Собственник и/или Арендатор своими силами и за свой счет может производить в принадлежащем или арендуемом им офисном помещении следующие работы:

- устройство (замена) полов;
- устройство (ликвидация) перегородок с установкой дверей;
- устройство потолков;
- комплекс отделочных работ включая элементы художественного дизайна;
- разводка инженерных коммуникаций (связь, компьютерные сети, вентиляция, холодоснабжение и других, возможность прокладки которых предусмотрена рабочим проектом) с учетом рабочей документации, планировки офиса и размещения рабочих мест.

20.2. При выполнении работ собственник должен соблюдать следующие требования:

- все работы должны выполняться в пределах конкретного офисного помещения, кроме случая объединения офисных помещений;
- не допускает вносить изменения в отделку наружных поверхностей стен, граничащих с Местами общего пользования, в т.ч. менять их цвет, фактуру и менять входные двери;
- в результате работ не должны вноситься изменения в подводящие к офисному помещению инженерные сети, не должны изменяться заданные проектные нагрузки на офисное помещение по электро-, тепло- и холодоснабжению;
- в результате выполнения работ не должны быть выведены из строя элементы системы безопасности;
- в процессе выполнения работ не подлежит изменению система отопления помещений офиса;
- в процессе выполнения работ не подлежит изменению вводной узел электроснабжения, включая приборы учета;
- работы не должны приводить к изменению несущих и фасадных конструкций здания.

20.3. До проведения работ собственник предварительно должен согласовать в полном объеме проект помещений офиса, технологию выполнения работ и применяемые материалы с Управляющей компанией. При выборе конструктивных решений, технологии и материалов собственник в обязательном порядке должен учитывать рекомендации Управляющей компании. Особой регламентации подлежат следующие элементы отделки:

конструкция и материалы полов, в т.ч. узел примыкания к фасадным конструкциям;

конструкция и материалы перегородок;

конструкция и материалы потолков;

внутренние инженерные системы.

20.4. Технологии выполняемых работ и порядок их проведения должны исключить вредные воздействия на сотрудников соседних офисов и посетителей, а также исключить порчу имущества других Собственников и/или Арендаторов или Управляющей компании.

20.5. Монтаж внутренних инженерных систем должен производиться квалифицированными специалистами, представляющими организацию имеющую соответствующие допуски СРО.

20.6. До начала производства работ Собственник и/или Арендатор обязан в письменном виде согласовать с Управляющей компанией список лиц, допущенных для их выполнения, а также рабочий график и сроки проведения работ.

20.7. Собственник и/или Арендатор обязан за свой счет содержать Помещение в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии.

20.8. В процессе проведения Собственником и/или Арендатором любых работ Управляющая компания вправе контролировать проведение этих работ и, в случае, если, по мнению Управляющей компании, работы не производятся в соответствии с согласованными документами, Управляющая компания имеет право приостанавливать проведение вышеуказанных работ.

20.9. Подключение к общим системам здания и пуско-наладочные работы проводятся только в присутствии (под контролем) Управляющей компании.

20.10. В случае установки любых внутренних дверей в Помещении Собственника и/или Арендатора, а также модификации или замены существующих запирающих устройств Собственник и/или Арендатор должен передать дубликат ключей Управляющей компании.

21. Действия во время Чрезвычайной ситуации.

21.1. В случае возникновения любой экстренной ситуации необходимо связаться со Службой Безопасности Здания, изложить суть проблемы, точно указать место возникновения чрезвычайной ситуации (этаж, название и номер офиса), описать предшествующие события.

Арендодатель:
Управляющий
ЗАО «КЛААС-СТРОЙ»

_____/С.В. Тюменцева

Арендатор:
Генеральный директор
ОАО «Птицефабрика «Рефтинская»

_____/А.Л. Засыпкин