ДОГОВОР№ АП/18-62
аренды нежилых помещений

г. Екатеринбург «01» октября 2018 года

Стороны договора:

Общество с ограниченной ответственностью «Ростверк», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице коммерческого директора Цепенникова Бориса Арнольдовича, действующего на основании доверенности от 29.12.2017 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТКС», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице директора Нечаева И.В., действующего на основании устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору по передаточному акту, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование следующее нежилое помещение, именуемое в дальнейшем «Помещение»:
- помещение №146 согласно плана БТИ площадью 35,1 кв.м.; №150 – 8,5 кв.м., №157 – 107,6 кв.м., №156 – 60,5 кв.м., №159 – 11,00 кв.м., №158 – 107,1 кв.м., №154 – 5,9 кв.м., №155 – 5,9 кв.м., №153 – 13,9 кв.м.

1.2. Помещения, указанные в п.1.1. настоящего договора, расположены в здании (литер А) с пристроями первый этаж по адресу: г. Екатеринбург, ул. Самолетная, 55. Арендодатель владеет указанным выше объектом на праве собственности на основании договора купли-продажи объектов недвижимости от 31.07.2006 года, протокола ОСА №4 от 17.12.2014 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности 66 АЗ 032622, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 31.03.2015 года, кадастровый номер объекта 66:41:0505009:303.

1.3. Помещения будут использоваться Арендатором для производственно-складских нужд.

1.4. Арендодатель передает Арендатору прилегающую территорию земельного участка площадью 18,00 кв.м. с адресным ориентиром: г.Екатеринбург, ул.Самолетная, 55.

2. СРОК АРЕНДЫ.

2.1. Срок аренды составляет одиннадцать месяца и определяется с даты подписания Акта приема-передачи Помещений.

3. ПОЛЬЗОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ИХ СОДЕРЖАНИЕ.

3.1 Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя произвести за свой счет перепланировку предоставленных в аренду Помещений.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Пользоваться Помещениями, земельным участком в соответствии с настоящим договором и назначением Помещений.

3.2.2. Поддерживать арендуемые Помещения в исправном состоянии, не допуская его порчи, и проводить за свой счет, текущий ремонт.

3.2.3. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

3.2.4. Содержать Помещения и земельный участок в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии. Размещать отходы исключительно на территории арендуемых помещений, не допуская выноса любых отходов на территорию Арендодателя;

3.2.5. Нести административную, уголовную, гражданско-правовую ответственность за:
- соблюдение правил техники безопасности, учет и своевременное расследование несчастных случаев с персоналом Арендатора и другими лицами;
- соблюдение требований природоохранного и экологического законодательства;
- своевременное оформление патентов, свидетельств, лицензий;
- любые нарушения экологических, санитарных, пожарных, природоохранных и иных требований, правил и норм;

3.2.6. Соблюдать пропускной режим, действующий у Арендодателя.

3.2.7. Не использовать юридический адрес Арендодателя для регистрации других юридических лиц.

3.2.8. Не создавать помех своей деятельностью нормальной работе Арендодателя, исключать случаи посещения клиентами и работниками Арендатора производственных и других помещений Арендодателя.

3.2.9. Без письменного разрешения Арендодателя не сдавать в субаренду арендуемые помещения.

3.2.10. В рабочее время обеспечить доступ представителей Арендодателя с целью проверки использования Помещений в соответствии с предусмотренным договором целями и исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

3.2.11. Оборудовать за свой счет Помещения запорными приспособлениями и ограждениями. За свой счет обеспечить его охрану. Для предотвращения аварийных ситуаций (пожар, затопления и пр.) обеспечить доступ в Помещения в нерабочее время, выходные и праздничные дни.

3.2.12. В случае прекращения настоящего договора на любых законных основаниях, включая истечение его срока, в течение трех дней после прекращения действия настоящего договора, передать Помещения Арендодателю по Акту передачи. При этом Арендатор обязан вернуть Помещения в том состоянии, в котором он их получил с учетом нормального износа со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, исправно работающими сетями и коммуникациями.

3.2.13. Арендатор обязуется своевременно направлять в адрес Арендодателя заявку на установку, снятие дальнейшую утилизацию люминисцентных ламп освещения ЛБ-40. Арендатор возмещает Арендодателю расход по вывозу отработанных люминисцентных ламп освещения ЛБ-40 с целью их утилизации в течение пяти дней момента выставления соответствующих счетов Арендодателя. Приобретение новых люминисцентных ла Арендатор осуществляет за свой счет.

3.2.14. Соблюдать при использовании прилегающей территории требования экологических, санитарн гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; не допускать загрязнение, захламление прилегающ территории.

3.3.Арендодатель обязуется:

3.3.1. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании Помещений.

3.3.2. В случае аварийных ситуаций (пожар, затопления и пр.), произошедших не по вине Арендатора, немедлен принимать все необходимые меры по устранению их последствий.

3.3.3. Обеспечить доступ к Помещениям сотрудникам и деловым партнерам Арендатора в порядке, установленн действующим у Арендодателя пропускным режимом.

3.3.4. Обеспечить беспрепятственный проезд автотранспорта Арендатора по территории Арендодателя в поряд установленном действующим у Арендодателя пропускным режимом.

3.3.5. Арендодатель осуществляет вывоз твердых бытовых отходов Арендатора не чаще двух раз в неделю п условии заблаговременного определения Арендатором количества и класса опасности отходов (проект норматив образования отходов и лимитов их размещения.

3.4. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Помещениях.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Арендатор обязуется ежемесячно, **не позднее 5-го числа каждого месяца в порядке предоплаты** уплачив Арендодателю арендную плату в размере **280,00 (Двести восемьдесят) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен один квадратный метр предоставленных в соответствии с настоящим договором Помещений **(Арендодат применяет УСНО в соответствии с гл.26.2. НК РФ)**. В стоимость арендной платы включены следую коммунальные услуги: вода, канализация, теплоэнергия, электроэнергия. Арендатор помимо арендной пл уплачивает Арендодателю расходы по вывозу ТБО из расчета 1 062,00 рубля, НДС не предусмотрен, за один куб ТБО. Плата за пользование прилегающей территорией составляет **83,30 (Восемьдесят три) рубля 30** копеек, НДС предусмотрен, за один квадратный метр.

4.2 Арендатор уплачивает сумму арендной платы и иные платежи путем перечисления денежных средств расчетный счет Арендодателя.

4.3. Не чаще одного раза в год от даты заключения договора размер арендной платы может быть изменен не бо чем на 15% от размера арендной платы соответствующих Помещений путем направления Арендатору уведомле Арендодателя. По истечении 3-х дней с момента направления Арендатору соответствующего уведомления, аренд плата считается установленной в размере указанном в уведомлении. В случае не согласия с размером арендной пл установленной в уведомлении Арендатор вправе направить Арендодателю мотивированное предложени пересмотре размера арендной платы, которое должно быть рассмотрено Арендодателем в 5-тидневный срок. Ког указанный 5-тидневный срок Арендатором не получен ответ на его предложение, арендная плата счита установленной в размере, указанном в уведомлении Арендодателя.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Досрочное расторжение договора по инициативе Арендодателя может иметь место в следующих случаях:

- использования Арендатором Помещений в целом или его части не по назначению;
- наличия задолженности по арендной плате и иным платежам, установленным в п. 4 настоящего договора, сро более одного месяца. В данном случае расторжение договора не освобождает Арендатора от необходим погашения задолженности по внесению арендной платы и пени;
- ведения Арендатором деятельности, противоречащей законодательству РФ;
- несогласия Арендатора с размером арендной платы, установленной в порядке п. 4.3. настоящего договора;

5.2. Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.5.1. настоящего догов осуществляется во внесудебном порядке.

5.3.Произведенные Арендатором неотделимые улучшения арендованного имущества являются собственно Арендодателя. Стоимость произведенных Арендатором улучшений после прекращения договора возмещени подлежит.

5.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора путем уведомления Арендодателя не менее че два месяца.

5.5. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя путем уведомления Арендатор менее чем за один календарный месяц до даты расторжения настоящего договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

6.1. Стороны несут имущественную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение усл договора, в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае несвоевременного освобождения Арендатором помещений Арендатор обязуется внести арендную п за все время просрочки, а так же пеню в размере 0,2% в день от размера просроченной арендной платы.

6.3. В случае невыполнения своих обязанностей, предусмотренных п. 3.2. настоящего договора, Аренд устраняет допущенные нарушения в срок не более 10-ти дней, а так же возмещает Арендодателю в полном об ущерб, причиненный неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязанностей.

6.4. В случае нарушения Арендатором раздела 4 настоящего договора на срок свыше 3-х (трех) дней Арендатор уплачивает пеню в размере 0,5% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

6.5. В случае нарушения Арендатором раздела 4 настоящего договора на срок свыше 20-ти (двадцати) дней Арендодатель, уведомив Арендатора за два календарных дня, имеет право ограничить доступ Арендатору и его работникам к арендуемому Помещению путем опечатывания Помещения до полного погашения суммы задолженности.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. За один месяц до истечения срока аренды Арендатор обязан уведомить Арендодателя о намерении продлить существующий договор. В случае согласия сторон на продление договора стороны составляют письменное соглашение об этом, прилагаемое к настоящему договору. В соглашении указываются новые срок аренды, размер арендной платы, сроки внесения арендной платы и другие условия.

7.2. С момента заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

7.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, номеров телефонов, телефаксов не позднее двух дней с даты их изменения.

7.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

Споры, возникающие при заключении, исполнении, изменении и расторжении настоящего Договора, могут переданы на разрешение Арбитражного суда Свердловской области после принятия мер по досудебному урегулированию по истечении десяти календарных дней со дня направления претензии (требования) Стороной.

7.6.Настоящий договор заключен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному каждой из сторон. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1 План помещений. (Приложение №1).

8.2. Акт приема-передачи (Приложение № 2).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: **Общество с ограниченной ответственностью «Ростверк»**

620087 г.Екатеринбург, ул.Самолетная, 55

ОГРН 1146679080096 ИНН/КПП 6679063026/667901001

расчетный счет в № 40702810838230002458

в ФИЛИАЛЕ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК 046577964 кор/с 30101810100000000964 в УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ

Арендатор: ООО «ТКС»

620076 г.Екатеринбург, пер.Самолетная, 55 А помещение 146

ИНН 6679062657 КПП 667901001 ОГРН 1146679079733

Р/с 40702810962170001810 в ПАО КБ "УБРиР" г. Екатеринбург

к/с 30101810000000007795 БИК 046577795

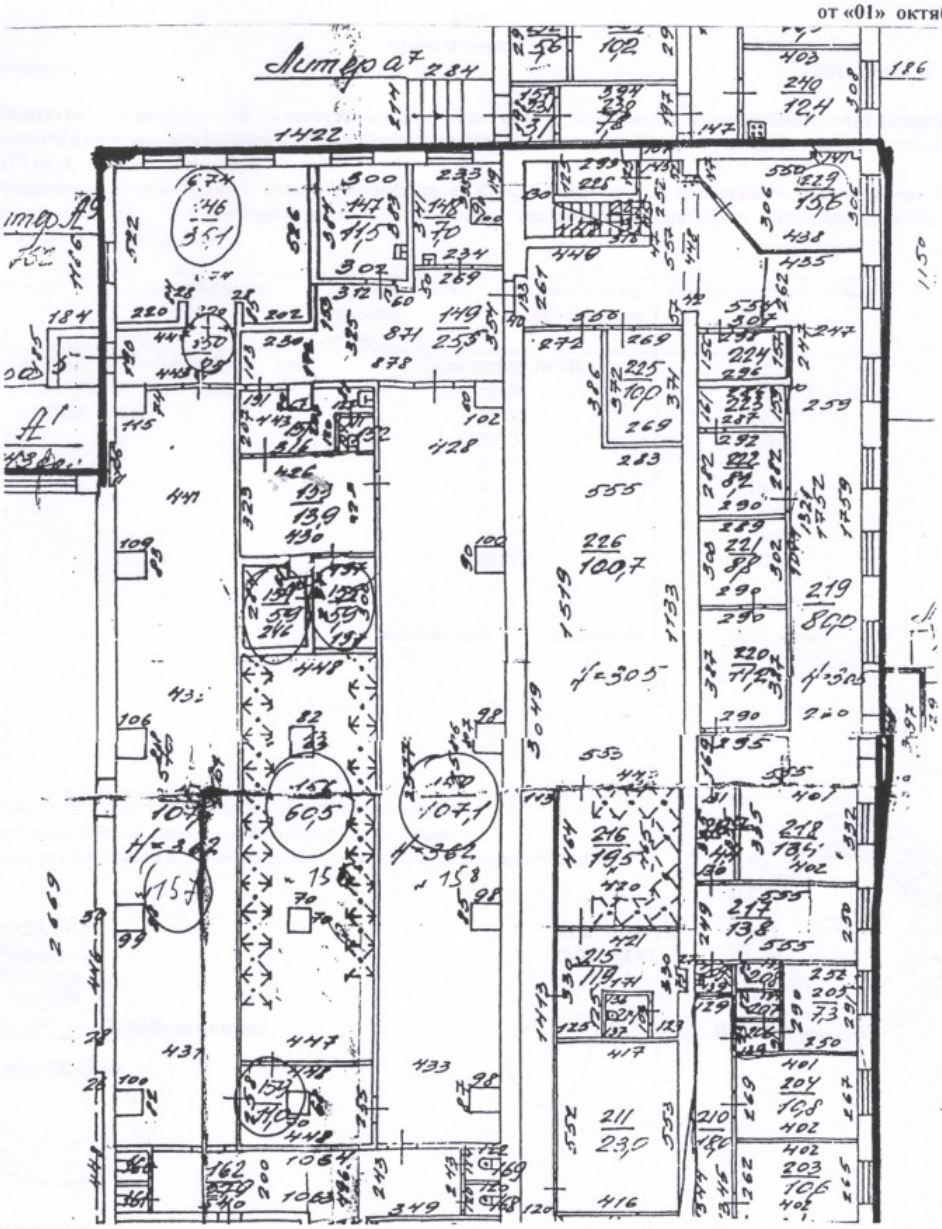
АРЕНДОДАТЕЛЬ
ООО «Ростверк»

_____ **Б.А.Цепенников**

АРЕНДАТОР
ООО «ТКС»

_____ **И.В.Нечаев**

Приложение № 1
к договору №АП/18-62
аренды нежилых помещений
от «01» октября 2018 г.



АРЕНДОДАТЕЛЬ
ООО «Ростверк»

Б.А.Цепенников

АРЕНДАТОР
ООО «ТКС»

И.В.Нечаев

Приложение № 2
к договору №АП/18-62
аренды нежилых помещений
от «01» октября 2018 г.

АКТ
приема-передачи

г.Екатеринбург «01» октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ростверк», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице коммерческого директора Цепенникова Бориса Арнольдовича, действующего на основании доверенности от 29.12.2017 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТКС», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице директора Нечаева И.В., действующего на основании устава, составили настоящий акт о том, что «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял:

№	Адрес нежилого помещения	Характеристика помещения, перечень передаваемого имущества	Общая площадь кв.м.
1.	620087 г. Екатеринбург, ул. Самолетная, 55 литер А (первый этаж)	Помещение №146	35,1
		№150	8,5
		№157	107,6
		№156	60,5
		№159	11,0
		№158	107,1
		№154	5,9
		№155	5,9
		№153	13,9
		Прилегающий земельный участок	18,00 кв.м.

Техническое состояние Помещений – удовлетворительное.
Претензий к состоянию Помещений Арендатор не имеет.
Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.

АРЕНДОДАТЕЛЬ
ООО «Ростверк»

_____ **Б.А.Цепенников**

АРЕНДАТОР
ООО «ТКС»

_____ **И.В.Нечаев**

Российская Федерация г. Екатеринбург
Общество с ограниченной ответственностью
«РОСТЕХ»
ИНН 6679063028
ОГРН 1146679080096

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к договору аренды нежилых помещений №АП/18-62 от 01.10.2018 года

г.Екатеринбург 30 ноября 2018 года

Стороны дополнительного соглашения:

Общество с ограниченной ответственностью «Ростверк», именуемое в дальнейшем **«АРЕНДОДАТЕЛЬ»,** в лице коммерческого директора Цепенникова Бориса Арнольдовича, действующего на основании доверенности от 29.12.2017 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТКС», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице директора Нечаева И.В., действующего на основании устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с возвратом Арендатором Арендодателю Помещения №153 согласно плана ЕМУП БТИ г.Екатеринбурга из пункта 1.1. Договора аренды нежилых помещений №АП/18-62 от 01.10.2018 года (далее – Договор аренды) исключить Помещение №153 согласно плана ЕМУП БТИ г.Екатеринбурга расположенное на первом этаже здания с пристроями литер А по адресу: г.Екатеринбург, ул.Самолетная, 55.

2. Помещение, указанное в п.1 настоящего соглашения, считается переданным с даты подписания сторонами Акта приема-передачи (Приложение №1).

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания сторонами, составлено в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из сторон, является неотъемлемой частью Договора аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ
ООО «Ростверк»

_____ **Б.А.Цепенников**

АРЕНДАТОР
ООО «ТКС»

_____ **И.В.Нечаев**

Приложение №1
к дополнительному соглашению №1
от 30 ноября 2018 года
к договору №АП/18-62
аренды нежилых помещений
от «01» октября 2018 г.

АКТ
приема-передачи

г.Екатеринбург 30 ноября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ростверк», именуемое в дальнейшем **«АРЕНДОДАТЕЛЬ»,** в лице коммерческого директора Цепенникова Бориса Арнольдовича, действующего на основании доверенности от 29.12.2017 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТКС», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице директора Нечаева И.В., действующего на основании устава, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что «Арендодатель» принял, а «Арендатор» передал:

№	Адрес нежилого помещения	Характеристика помещения, перечень передаваемого имущества	Общая площадь кв.м.
1.	620087 г. Екатеринбург, ул. Самолетная, 55 литер А (первый этаж)	помещение № 153	13,9 кв.м.

Техническое состояние Помещения – удовлетворительное.
Претензий к состоянию Помещения Арендатор не имеет.
Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.

АРЕНДОДАТЕЛЬ
ООО «Ростверк»

_____ **Б.А.Цепенников**

АРЕНДАТОР
ООО «ТКС»

_____ **И.В.Нечаев**