

Общество с ограниченной ответственностью «Городской Бульвар» (ИНН 7453303863), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1167456142457, юридический адрес 454080, г. Челябинск, ул. Труда, д. 172, помещ. 35, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Хасановой Людмилы Леонидовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Академия Цифра» (ИНН 3912015793), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1203900010929, юридический адрес: 236029, Калининградская область, г.о. Город Калининград, г. Калининград, ул. Горького, дом 69, этаж 3, помещение 8, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Цивковского Артёма Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор аренды (далее по тексту - «Договор»), исходя из следующего:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Определения терминов, используемых в настоящем Договоре:

«Акт Возврата» - документ, подписываемый уполномоченными представителями Сторон в порядке и сроки, указанные в п. 10.3. Договора, подтверждающий возврат Помещения от Арендатора Арендодателю, составляемый по форме, приведенной в **Приложении № 3** к Договору.

«Акт Приема-Передачи» - документ, подписываемый уполномоченными представителями Сторон в порядке и сроки, указанные в п. 5.3., 5.4. Договора, подтверждающий передачу Помещения Арендатору во владение и пользование в соответствии с условиями настоящего Договора, составляемый по форме, приведенной в **Приложении № 2** к Договору.

«Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности» - означает двусторонний акт, подписываемый уполномоченными представителями Сторон в дату подписания настоящего Договора, разграничивающий эксплуатационную ответственность за содержание и ремонт Инженерных Сетей Арендатора и Инженерных Сетей Арендодателя, проходящих в Помещении или иных помещениях ТОК, Оборудования Сторон, и иного имущества, составляемый по форме, приведенной в **Приложении № 4** к Договору.

«Арендная Плата» - плата за пользование Помещением, уплачиваемая Арендатором в порядке и размере, указанном в разделе 6 настоящего Договора.

«БТИ» - означает уполномоченный на проведение по месту нахождения Помещения технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости государственный орган, учреждение либо аккредитованную в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ на проведение такого учета и инвентаризации организацию.

«Дата Начала Срока Аренды» - дата передачи Помещения для его использования Арендатором в целях, определенных настоящим Договором, по Акту Приема-Передачи.

«Инженерные Сети Арендодателя» - инженерные коммуникации, монтируемые и размещаемые Арендодателем в ТОК, в том числе в Помещении согласно проекту, являющиеся собственностью Арендодателя, предназначенные для обеспечения нормальной эксплуатации ТОК, в том числе Помещения.

«Инженерные Сети Арендатора» - инженерные коммуникации, монтируемые и размещаемые Арендатором для Помещения, являющиеся собственностью Арендатора, за которые Арендатор несет эксплуатационную ответственность, что подтверждается Актом Разграничения Эксплуатационной Ответственности, предназначенные для обеспечения нормальной эксплуатации Помещения и признаваемые по окончании срока действия Договора Неотделимыми Улучшениями Помещения.

«Места Общего Пользования» - включают в себя, не ограничиваясь этим, наружные площади общего пользования (парковку, проезжие части, тротуары, благоустроенные территории, зеленые зоны, пешеходные зоны, проезжие части), которые находятся в собственности Арендодателя, и внутренние площади общего пользования (коридоры, входы, вестибюли), и другие места, созданные по решению

Арендодателя для общего пользования в соответствии с Правилами Эксплуатации Помещений (Приложение № 5 к настоящему Договору) и предназначенные для совместного общего использования Арендатором, другими арендаторами ТОК, посетителями ТОК и Арендодателем, в соответствии с их целевым назначением.

«Неотделимые Улучшения» - улучшения и изменения, которые являются собственностью Арендатора и производятся последним в Помещении и /или для Помещения Арендатора, не могут быть отделены (демонтированы) без вреда для Помещения.

«Обеспечительный Платеж» - денежная сумма, уплачиваемая Арендатором в соответствии с п. 6.13. настоящего Договора.

«Оборудование Арендатора» - торговое, вентиляционное, складское и другое оборудование, установленное Арендатором в Помещении и/или для Помещения Арендатора.

«Оборудование Арендодателя» - оборудование Арендодателя, установленное в Помещении и/или для Помещения Арендатора, и переданное Арендатору в пользование по Акту Приема-Передачи.

«Орган Власти» - означает любой государственный, местный или прочий орган власти, или любой суд, или любое правительственное учреждение, или любой из них, или из их официально уполномоченных сотрудников в любой соответствующей области компетенции, полномочный в соответствии с законом издавать распоряжения, обязательные для участников гражданского оборота, и иные документы.

«Отделимые Улучшения» - произведенные Арендатором своими силами и/или за свой счет улучшения, которые могут быть отделены (демонтированы) без вреда для Помещения и являются собственностью Арендатора.

«Переменная Часть Арендной Платы» - часть Арендной Платы, указанная в п. 6.2. Договора.

«Помещение» - означает Помещение, общей площадью **234,7 (двести тридцать четыре целых семь десятых) кв.м.**, расположенное на втором этаже здания ТОК, в соответствии с поэтажными планами, выданными БТИ, с нанесенными на них контурами Помещения, и являющимся Приложением №1 к настоящему Договору (План Помещения).

«Постоянная Часть Арендной Платы» - часть Арендной Платы, указанная в п. 6.3. Договора.

«Правила Эксплуатации Помещений ТОК» - единые правила и процедуры (Приложение № 5 к Договору), обязательные для исполнения Сторонами, относящиеся к управлению, безопасности и использованию ТОК.

«Разрешенное Использование» - использование Арендатором Помещения исключительно в офисных целях.

«Регистрационная Служба» - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области или иной государственный орган, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«Срок Аренды» имеет значение, указанное в п. 5.1. настоящего Договора.

«ТОК» - означает торгово-офисный комплекс, включающий в себя нежилые торговые помещения, расположенные по адресу: г. Челябинск, ул. Труда, д. 172, частью которого является Помещение, а также Места Общего Пользования.

«Эксплуатационные расходы» - расходы на эксплуатацию и обслуживание ТОК и Мест Общего Пользования, необходимые для поддержания их работоспособного состояния. Определения в единственном числе относятся также к определениям во множественном числе и наоборот.

1.2. Ссылки на Арендодателя и Арендатора подразумевают также должностных лиц, работников, представителей, правопреемников и доверенных лиц этих Сторон при этом лица, представляющие интересы любой из Сторон, должны быть надлежащим образом уполномочены для совершения определенных действий, в противном случае действия указанных лиц, либо действия по отношению к указанным лицам могут быть расценены как правомерные только с последующим одобрением соответствующей Стороны.

1.3. Ссылки на номера статей, разделов и приложений являются ссылками на соответствующие статьи, разделы и приложения настоящего Договора.

1.4. Обязательства какой-либо из Сторон не совершать каких-либо действий или не допускать бездействия включает обязательство не допускать таких действий или бездействия со стороны



собственников, должностных лиц, представителей, служащих и аффилированных лиц этой Стороны.

1.5. Нумерация, заголовки статей, разделов и приложений настоящего Договора даны исключительно для удобства и не влияют на толкование этих статей, разделов и приложений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование Помещение, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Труда, д.172, часть нежилого помещения № 35, на втором этаже ТОК, общей площадью **234,7 (двести тридцать четыре целых семь десятых кв.м.,** в соответствии с поэтажным планом, выданным БТИ, с нанесенными на него контурами плана Помещения (Приложение №1) и обязуется уплачивать за него Арендную Плату в размере и на условиях, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора. Помещение является частью ТОК.

Нежилое помещение № 35 в здании ТОК, включая арендуемую часть Помещения, кадастровый номер 74:36:0506002:7278, принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.04.2023 г. сделана запись регистрации № 74:36:0506002:7278-74/108/2023-1.

С Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним Арендатор ознакомлен.

2.2. Помещение предоставляется Арендатору исключительно для осуществления проведения занятий дополнительного образования в соответствии с Разрешенным Использованием, с датой подписания Акта Приема-Передачи.

Расходы Арендатора по приведению Помещения/части Помещения в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов Органов Власти к осуществляемой Арендатором деятельности, Арендодателем не возмещаются и не оплачиваются.

2.3. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.

2.4. Арендатор действует в течение всего Срока Аренды в соответствии с Правилами Эксплуатации Помещений ТОК, разработанными и утвержденными Арендодателем, с учетом специфики Разрешенного Использования.

2.5. Помещение передается Арендатору на условиях, содержащихся в настоящем Договоре. Каждая Сторона соглашается выполнять все соглашения и обязательства, заявленные ею в настоящем Договоре аренды.

2.6. Арендатор, его посетители и клиенты вправе в течение Срока Аренды использовать Места Общего Пользования в соответствии с Правилами Эксплуатации Помещений ТОК, за исключением Мест Общего Пользования, которые по своему назначению и/или, по решению Арендодателя не предназначены для доступа покупателей и клиентов.

На момент заключения Договора права третьих лиц на Объект отсутствуют. Объект не является предметом спора, не заложен, не находится под арестом.

3. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Арендатор обязуется на протяжении всего Срока Аренды, как он предусмотрен в п. 5.1 настоящего Договора, использовать Помещение только в целях Разрешенного Использования и не изменять Разрешенное Использование без предварительного письменного согласия Арендодателя, также выполнять обязательные требования, содержащиеся в применимых нормативно-правовых актах любых Органов Власти относительно деятельности, которую Арендатор осуществляет в Помещении в соответствии с Разрешенным Использованием.

3.2. Арендатор обязан соблюдать Правила Эксплуатации Помещений ТОК, которые Арендодатель принимает для обеспечения качественного управления ТОК. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке в разумных пределах изменять Правила Эксплуатации Помещений ТОК. В случае изменения Правил Эксплуатации Помещений ТОК, Арендодатель обязан известить об этом Арендатора в письменной форме с приложением соответствующих изменений, которые приобретают обязательную силу для Арендатора через 5 (пять) рабочих дней после того, как они были получены Арендатором, если иной срок не предусмотрен непосредственно в Правилах Эксплуатации Помещений ТОК или изменениях в них.

Изменение Правил Эксплуатации Помещений ТОК Арендодателем в одностороннем порядке не является изменением условий настоящего Договора.

3.3. Арендатор имеет право пользования Местами Общего Пользования в соответствии с их целевым назначением на основании Правил Эксплуатации Помещений ТОК. Арендатор обязуется бережно относиться к Местам Общего Пользования и Инженерным Сетям Арендодателя. Арендатор не должен использовать инженерные сети в иных целях, нежели те, для которых они предназначены.

или с превышением их проектной мощности, сообщенной Арендодателем Арендатору.

3.4. На протяжении всего Срока Аренды Арендатор обязан своими силами и за свой счет получать и обеспечивать действие лицензий и разрешений, требуемых действующим законодательством РФ для осуществления деятельности Арендатора. Арендодатель не несет какой-либо ответственности за получение Арендатором, а также возможный отказ в выдаче или последующий отзыв указанных разрешений и лицензий.

3.5. Арендатор понимает и соглашается, что Арендодатель пользуется услугами единого (единых) поставщика(-ов) телекоммуникационных услуг в ТОК, единолично выбранным Арендодателем. Таким образом, при организации телекоммуникационной сети в Помещении Арендатор обязан проектировать ее таким образом, чтобы была техническая возможность ее присоединения к общей телекоммуникационной сети ТОК, а для получения телекоммуникационных услуг в Помещении Арендатор обязан заключить отдельные договоры с единственным поставщиком (-ами) телекоммуникационных слуг в ТОК.

3.6. В случае выполнения в Помещении по решению Арендатора каких-либо отделочных работ, Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем порядок и сроки выполнения данных работ, а также перечень и порядок предоставления проектной, рабочей и исполнительной документации.

Арендатор выполняет согласованные с Арендодателем работы за свой счет, без возмещения затрат на эти цели Арендодателем.

Арендатор обязуется выполнить согласованные Работы Арендатора в строгом соответствии с требованиями норм Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, Энергонадзора, а также иных норм и правил, установленных/применимых для данных видов работ, не наносить вред имуществу Арендодателя, других арендаторов и/или третьих лиц.

Арендатор предъявляет фактически выполненные работы Арендатора Арендодателю. В случае если при осмотре Арендодателем Помещения после производства работ Арендатора выявлены недостатки (отклонения от согласованного проекта Арендатора), то данные недостатки устраняются Арендатором за свой счет в срок, согласованный Сторонами.

3.7. В случае, если в результате действий/будущих действий Арендатора, измениться площадь и/или конфигурация, планировка Помещения, устройство Инженерных Сетей Арендатора, Арендатор обязан предоставить все необходимые согласования и документы (заверенные копии документов) в течение 3 рабочих дней с даты их получения, в том числе, но без исключения, проектная документация, согласование проектной документации Органами Власти, согласование Органами Власти конкретных действий Арендатора в части, касающейся электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, пожарной эксплуатации Помещения и другие документы.

В случае, если Помещение по итогам действий Арендатора изменилось, и Арендодателем согласовано данное изменение, силами и за счет Арендатора привлекаются кадастровый инженер, который составляет новый технический план Помещения, и в необходимых случаях, также специализированная проектная организация для подготовки технического заключения.

Арендатор обязан предоставить Арендодателю вновь составленный технический план Помещения и техническое заключение в течение 5 рабочих дней, с даты их получения.

По итогам предоставления нового технического плана и технического заключения, стороны обязаны заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, фиксирующее измененные характеристики Помещения.

При увеличении площади Помещения, производится соответствующее увеличение Постоянной Части Арендной Платы, Эксплуатационных расходов и Обеспечительного платежа.

4. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ОБЯЗАННОСТЕЙ. СУБАРЕНДА

4.1. Арендатор не имеет право сдавать Помещение или его часть в субаренду, предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Помещения в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц, передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.2. Арендодатель имеет право (без каких-либо ограничений) продать, заложить и иным образом распорядиться своими правами на ТОК (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности или заложить свои права по настоящему Договору (как в целом, так и в части) в любом случае без дополнительного согласия Арендатора, которое во всех таких случаях дано Арендатором путем подписания настоящего Договора. При этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме.

Переход права собственности на переданное в аренду по настоящему Договору Помещение к третьим лицам не является основанием для изменения и расторжения настоящего Договора. Настоящий Договор является обязательным для правопреемника, все права и обязанности Арендодателя переходят к третьему лицу, в том числе по настоящему Договору.



5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Срок Аренды Помещения по настоящему Договору составляет **5 (пять) лет** с Даты Начала Срока Аренды.

5.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. В соответствии с условиями п.2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ Стороны установили, что действие Договора также распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента подписания настоящего Договора. С даты подписания настоящего Договора и до даты его государственной регистрации Договор действует как краткосрочный, но не более 360 календарных дней с даты его подписания Сторонами.

5.3. Арендодатель передает Помещение для его использования Арендатором в целях, определенных настоящим Договором, в дату подписания Акта Приема-Передачи.

5.4. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять Помещение по Акту Приема-Передачи в дату, определенную Арендодателем, но не позднее **«01» апреля 2026 г.**

5.5. По окончании Срока Аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с настоящим Договором Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до истечения Срока Аренды. В течение 90 (девяносто) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый Срок Аренды»), а также предлагаемую арендную плату на Новый Срок Аренды (далее - «Новая Арендная Плата»), а также обеспечительный платеж на Новый Срок Аренды (далее - «Новый Обеспечительный Платеж»).

5.6. Если Стороны не смогут согласовать Новый Срок Аренды, Новый Обеспечительный Платеж и Новую Арендную Плату к моменту, когда до истечения Срока Аренды остается 2 (два) месяца, предусмотренное настоящим разделом преимущественное право прекращается, а настоящий Договор прекращает действовать по истечении Срока Аренды.

Если Стороны согласуют Новый Срок Аренды, Новую Арендную Плату, Новый Обеспечительный Платеж и подпишут соответствующее дополнительное соглашение к моменту, когда до истечения Срока Аренды остается 2 (два) месяца, настоящий Договор продлевается на Новый Срок Аренды на тех же условиях, что и условия настоящего Договора, за исключением изменения условий, касающихся Арендной Платы, Срока Аренды и Обеспечительного Платежа, согласованных Сторонами в соответствии с пунктом 5.5. настоящего Договора.

5.7. Если Арендатор продолжает занимать Помещение после даты окончания Срока Аренды, такое неразрешенное пребывание не означает согласие и не должно трактоваться как согласие Арендодателя на продление Договора аренды на неопределенный срок после истечения Срока Аренды, даже если Арендодатель не извещает Арендатора о своем возражении против его дальнейшего пребывания в Помещении.

Все прочие условия, положения и обязательства настоящего Договора Аренды остаются в полной силе и действии до момента освобождения Арендатором Помещений.

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Арендная Плата по Договору включает в себя Постоянную Часть Арендной Платы и Переменную Часть Арендной Платы. Арендная Плата представляет собой полную оплату аренды Помещения, включая владение и пользование Помещением, предоставление Арендодателем коммунальных услуг, в соответствии с п. 6.2. Договора, а также осуществление Арендатором всех предусмотренных настоящим Договором прав, включая право (совместно с другими арендаторами ТОК) пользования Местами Общего Пользования.

6.2. Переменная Часть Арендной Платы включает в себя расходы Арендодателя в связи с обеспечением Помещения коммунальными услугами, а именно:

а) электроэнергия с учетом мощности энергооборудования (в т.ч. потребленную, но без исключения, непосредственно в Помещении, электроэнергия затрачиваемую на вентиляцию Помещения, кондиционирование воздуха в Помещении, подсветку рекламного баннера и вывесок Арендатора на фасаде здания), фактически потребленная Арендатором в Помещении, рассчитанная в соответствии с показаниями приборов учета, установленных в соответствии с Актом Разграничения Эксплуатационной Ответственности и фактическими суммами электроэнергии, потребленными и рассчитанными поставщиками, оказывающими соответствующие услуги.

б) отопление – величина потребления в Помещении, рассчитанная пропорционально площади Помещения к общей площади ТОК от общего потребления ТОК, в соответствии с показаниями прибора учета тепловой энергии ТОК, либо в соответствии с фактическими суммами потребления па

ТОК, предъявляемыми поставщиками, оказывающими соответствующие услуги;

в) стоимость холодного и горячего водоснабжения (используется в Договоре исключительно при наличии ввода в помещение холодной и горячей воды) и водоотведения (канализации) (используется в Договоре исключительно при наличии ввода в помещение холодной и горячей воды) фактически потребленные Арендатором в Помещении, рассчитанные в соответствии с показаниями приборов учета, установленных в Помещении.

При этом в силу отсутствия измерительных приборов на водоотведение (канализацию) физический показатель объема канализации признается равным сумме физических показателей холодного и горячего водоснабжения в Помещении, потребление которых рассчитывается на основании соответствующих измерительных приборов, установленных у Арендатора.

6.3. Размер Постоянной Части ежемесячной Арендной Платы, взимаемой за пользование Помещением, составляет **281 561 (двести восемьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят один) рубль 77 копеек** в месяц, в том числе НДС.

6.4. Оплата коммунальных и эксплуатационных услуг, не включенных в состав Постоянной и Переменной частей Арендной Платы, оплата услуг по техническому обслуживанию Помещения, уборки мусора, вывоза мусора, услуг связи и других услуг по содержанию Помещения осуществляется Арендатором по отдельным договорам, заключенным Арендатором с соответствующими организациями, оказывающими эти услуги.

6.5. Размер Постоянной Части Арендной Платы, размер Платы за Эксплуатационные расходы, размер Обеспечительного Платежа подлежат ежегодной индексации Арендодателем не чаще чем один раз в год, в одностороннем порядке, путем направления уведомления Арендатору.

О предстоящем изменении ежемесячной Постоянной Части Арендной Платы, Платы за Эксплуатационные расходы, размера Обеспечительного Платежа, Арендодатель уведомляет Арендатора или его представителя не позднее, чем за один месяц до даты такой корректировки.

– увеличение Постоянной Части Арендной Платы, Платы за Эксплуатационные Расходы, Обеспечительного Платежа в порядке, установленном настоящим пунктом, считается согласованным Сторонами механизмом расчета указанных платежей, и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон.

6.6. Оплата Постоянной Части Арендной Платы производится Арендатором ежемесячно авансовыми платежами до 5 (пятого) календарного дня каждого расчетного (текущего) месяца.

6.7. В дополнение к Постоянной Части Арендной Платы, Арендатор ежемесячно оплачивает Арендодателю Плату за Эксплуатационные расходы в размере **16 702 (шестнадцать тысяч семьсот два) рубля 82 копейки** в месяц, в том числе НДС, в сроки, предусмотренные п. 6.6. Договора.

6.8. В случае изменения законодательства РФ в части касающейся введения новых дополнительных затрат или изменения существующих косвенных налогов и сборов, в случае изменения коммунальных тарифов и увеличение эксплуатационных расходов, влекущее увеличение затрат деятельности Арендодателя, связанную с эксплуатацией ТОК, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке увеличить размер Арендной Платы, размер Платы за Эксплуатационные расходы, пропорционально увеличению своих затрат путем направления уведомления, но не чаще чем один раз в календарный год.

6.9. Сумма коммунальных услуг рассчитывается на основании действующих для Арендодателя тарифов/цен поставщиков соответствующих энергоресурсов с учетом налогов.

Для расчета размера Переменной Части Арендной Платы, подлежащей уплате в соответствующем месяце Срока Аренды, Арендатор совместно с Арендодателем обязан снимать показания счетчиков в период с 23 (двадцать третьего) по 25 (двадцать пятое) число расчетного месяца., о чем уполномоченные представители Сторон в дату снятия показаний приборов учета подписывают соответствующий отчет за потребленные ресурсы, а каждая из Сторон обеспечивает явку своего уполномоченного представителя, имеющего соответствующую доверенность, для снятия показаний приборов учета.

В случае отсутствия, и/или неисправности приборов учета у Арендатора, и/или не предоставления Арендатором данных с приборов учета и/или выявленного нарушения целостности пломб, и/или нарушения схем подключения, Арендодатель вправе приостановить коммунальное обеспечение Арендатора, или осуществлять учет коммунального обеспечения, подлежащего оплате Арендатором расчетным путем на основании суммарной установленной мощности всех электроприборов Арендатора за период с момента последней не выявившей нарушений проверки.

При этом виновная сторона обязуется устранить неисправности приборов учета, возникшие по ее вине, в течение десяти дней с момента выявления неисправности (отсутствия прибора).

Оплата Переменной Части Арендной Платы вносится ежемесячными платежами на основании счета, который выставляется не позднее 27 (двадцать седьмого) числа месяца, следующего за расчетным, в течение 5 (пяти) дней с момента получения счета. При этом Арендодатель имеет право проверять состояние приборов учета, их пломбирование и правильность схем подключения.

Сторонами согласовано, что Арендодатель вправе произвести начисление Переменной Части



Арендной Платы за расчетный месяц с применением тарифа/цены, указанного в счете, выставленного Арендодателю поставщиками соответствующих энергоресурсов, но в случае применения поставщиком соответствующего энергоресурса при окончательных расчетах за указанный месяц иного тарифа/цены Арендодатель производит перерасчет Переменной Части Арендной Платы в соответствующей части и учитывает сумму перерасчета при начислении Переменной Части Арендной Платы за следующий месяц.

6.10. В случае изменения тарифов и цен поставщиков коммунальных услуг, упразднения существующих и введения новых тарифов и услуг, размер Переменной Части Арендной Платы подлежит соответствующему изменению Арендодателем пропорционально изменению тарифов и цен в одностороннем порядке, с приложением документов, подтверждающих соответствующие изменения.

6.11. Суммы, подлежащие возврату Арендатору при досрочном прекращении действия Договора, перечисляются Арендодателем на счет Арендатора в течение 10 (десяти) рабочих дней по окончании действия Договора на основании подписанного обеими Сторонами акта сверки и сопроводительного письма с указанием сумм подлежащих возврату и банковских реквизитов для их перечисления.

6.12. Датой начала начисления Арендной Платы, Платы за Эксплуатационные расходы считается Дата Начала Срока Аренды. Датой окончания начисления Арендной Платы, Платы за Эксплуатационные расходы является дата подписания Сторонами Акта Возврата Помещения Арендодателю в соответствии с п. 10.3. настоящего Договора.

6.13. Обеспечительный Платеж является обеспечением исполнения Арендатором своих обязательств по Договору и должен быть перечислен Арендатором Арендодателю в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора. Стороны установили, что размер Обеспечительного Платежа равен **298 264 (двести девяносто восемь тысяч двести шестьдесят четыре) рубля 59 копеек**, в том числе НДС. Обеспечительный платеж подлежит ежегодной индексации на условиях п. 6.5 Договора. В случае уменьшения Арендной платы Обеспечительный Платеж изменению не подлежит.

В случае добросовестного выполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору Обеспечительный Платеж, внесенный в соответствии с настоящим пунктом, и не зачтенный в счет исполнения соответствующих обязательств на дату возврата, Арендодатель возвращает Арендатору в течение 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета за Переменную часть ежемесячной Арендной платы за последний месяц аренды.

6.14. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке зачесть в счет исполнения соответствующих обязательств сумму Обеспечительного Платежа:

6.14.1. в размере неполученной суммы в случае полного либо частичного неисполнения Арендатором в срок, установленный настоящим Договором, денежных обязательств;

6.14.2. в размере суммы реального ущерба, нанесенного Арендодателю, при условии наличия вины Арендатора в нанесении указанного ущерба;

6.14.3. в размере Переменной Части Арендной Платы за последний месяц аренды.

6.15. Сумма Обеспечительного Платежа засчитывается в счет исполнения соответствующих обязательств Арендодателем в соответствии со следующей процедурой.

В случае принятия Арендодателем решения зачесть сумму Обеспечительного Платежа в соответствии с п. 6.14.1. и 6.14.2. Договора Арендодатель обязуется направить Арендатору предварительное письменное уведомление о принятом решении и зачете суммы Обеспечительного Платежа не менее чем за 3 (три) банковских дня до такого зачета. Зачет суммы Обеспечительного Платежа в соответствии п. 6.14.3. Договора производится Арендодателем без предварительного письменного уведомления. В случае зачета суммы Обеспечительного Платежа или его части согласно п. 6.14.1. и 6.14.2. Договора Арендатор должен восстановить установленную в п.6.13. настоящего Договора сумму Обеспечительного Платежа, перечислив Арендодателю эквивалент зачтенной суммы в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения указанного выше уведомления.

6.16. Денежные обязательства Арендатора, установленные настоящим Договором, считаются исполненными с момента зачисления сумм причитающихся платежей на корреспондентский счет банка, обслуживающего Арендодателя.

Оплата производится в рублях, безналичным расчетом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 18 настоящего Договора.

6.17. Положения ст.317.1. Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям Сторон по Договору не применяются.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Арендатор в течение всего Срока Аренды обязан:

7.1.1. Принять Помещение в порядке и сроки указанные п. 5.3., 5.4. Договора, в соответствии с разделом 10 Договора;



качествам, количеству и весу могут нанести ущерб Помещению, ТОК или перегрузить электросеть и прочие коммуникации в Помещении, ТОК.

7.1.15. Должным образом обеспечивать сохранность счетчиков потребления коммунальных услуг и их бережную эксплуатацию в Помещении, и в случае выхода их из строя, заменять необходимые счетчики потребления коммунальных услуг;

7.1.16. Не превышать выделенных значений мощности электрической сети в размере 20 кВт, обеспечивать безопасное состояние электропроводки в Помещении.

Арендатор выполняет все работы, включая подведения электроснабжающего кабеля до Помещения от точки предоставления электрической мощности, установка (переустановка) приборов учёта, и другие необходимые работы самостоятельно и за свой счет.

Арендатор приобретает материалы для данных работ самостоятельно, за свой счет.

7.1.17. В случае если в результате действий Арендатора и/или непринятия им необходимых и своевременных мер состояние Помещения ухудшится, привести Помещение в нормальное состояние, в котором Помещение находилось до ухудшения, с учетом естественного износа;

7.1.18. Компенсировать любые прямые убытки Арендодателю и/или третьим лицам, причиненные Арендатором, в том числе при производстве строительных, ремонтных, монтажных работ, работ, связанных с подключением к инженерным коммуникациям ТОК, а также последствиями выполнения таких работ, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующего счета, при условии предоставления Арендодателем доказательств наличия вины Арендатора и расчета прямых убытков;

7.1.19. Обеспечивать Арендодателю доступ в Помещение в порядке, предусмотренном разделом 9 настоящего Договора;

7.1.20. Оказать содействие Арендодателю в получении документов и справок, связанных с эксплуатацией Помещения необходимые для предъявления в Органы Власти, в случаях, где присутствие Арендатора необходимо. Все расходы, связанные с выполнением условий настоящего пункта Арендодатель берет на себя;

7.1.21. Заключить договор страхования гражданской ответственности в порядке и на условиях, предусмотренных в разделе 8 Договора;

7.1.22. Соблюдать и обеспечивать соблюдение каждым работником Арендатора, а также третьими лицами, которым Арендатором предоставлено право доступа в Помещение, норм противопожарной безопасности, гражданской обороны и ЧС, установленных соответствующими государственными органами, ответственными за пожарную безопасность, гражданскую оборону и защиту от чрезвычайных ситуаций. При этом ответственность за действия третьих лиц, которым Арендатором предоставлено право доступа в Помещение, несет Арендатор;

7.1.23. Арендатор обязан в течение 10 рабочих дней с даты заключения Договора назначить ответственное лицо за пожарную безопасность, электробезопасность и технику безопасности, прошедшее соответствующую аттестацию. Такие ответственные лица Арендатора должны проводить инструктажи, с периодичностью, установленной нормативными документами, по разъяснению мер и правил противопожарной безопасности, электробезопасности, технике безопасности среди сотрудников Арендатора под роспись в соответствующем журнале;

Обеспечить в Помещении соблюдение требований действующего законодательства Российской Федерации, включая требования правил пожарной безопасности, в том числе:

- разместить в Помещении план эвакуации людей;
- назначить лицо, прошедшее соответствующее обучение, ответственное за проведение эвакуации людей;
- за свой счёт проводить обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности и действиям в случае чрезвычайной ситуации, согласно установленным требованиям;
- оснастить Помещение необходимыми средствами пожаротушения, имеющими соответствующие сертификаты;
- заблаговременно согласовывать с управлением пожарной службы и иными уполномоченными законом службами все пожароопасные, ремонтно-строительные и иные работы, влияющие на пожарную безопасность Помещения и Здания
- обеспечить запрет курения в Помещении.

Арендатор осознает и принимает объемно-планировочное решение путей эвакуации в здании ТОК и конкретно в его Помещении и гарантирует возможность осуществления беспрепятственного движения людей при эвакуации через его помещение по путям эвакуации в Помещении.

Арендатор осознает и принимает деление помещений на пожарные отсеки в здании ТОК и гарантирует соответствие Помещения противопожарным нормам и требованиям, а также сохранность существующих границ пожарных отсеков в здании ТОК, после проведения Арендатором перепланировки или переустройства Помещения, путем выполнения компенсирующих мероприятий (внесение изменений в систему автоматической пожарной системы в пределах Помещения установка



в ограждающих конструкциях противопожарных дверей и преград по периметру Помещения).

Арендатор несет полную ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности в Помещении в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и правилами противопожарного режима, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации» и иными нормами действующего законодательства.

7.1.24. Самостоятельно и за свой счет производить техническое обслуживание, ремонт, модернизацию или замену комплектующих в Инженерных Сетях Арендатора и Оборудовании, предварительно согласовав проект работ с Арендодателем. Если при проведении указанных в настоящем пункте работ необходимо присоединение к Инженерным Сетям Арендодателя, то такие работы выполняются только с письменного согласия Арендодателя, при этом Арендатор обязуется не использовать их в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности.

7.1.25. Осуществлять какие-либо погрузочно-разгрузочные работы в отношении громоздких или тяжелых предметов, для которых требуется использование специальных тележек и схожих приспособлений для перемещения только через специальные узлы и маршруты, согласованные с Арендодателем, а также в согласованное с Арендодателем время.

7.1.26. Обеспечить сохранность Оборудования и иного имущества Арендодателя на протяжении всего срока действия Договора и вернуть его по Акту Возврата в исправном состоянии с учетом нормального износа. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при использовании данного Оборудования, эксплуатировать его в соответствии с его целевым назначением, установленными нормами и правилами эксплуатации. Самостоятельно проводить текущий ремонт, либо компенсировать документально подтвержденные затраты по ремонту Оборудования Арендодателя в течение 3 (трех) дней на основании выставленного Арендодателем счета. В случае, если Оборудование Арендодателя не подлежит восстановлению, произвести замену на равноценное, либо возместить в течение 3 (трех) дней сумму документально подтвержденного ущерба на основании выставленного Арендодателем счета.

Письменно информировать Арендодателя о любых поломках Оборудования Арендодателя в течение 3 (трех) рабочих дней с момента их возникновения.

7.1.27. В случае аварийных ситуаций в Помещении предпринять все возможные и зависящие от Арендатора меры по уменьшению ущерба имуществу Арендатора.

7.1.28. Арендатор обязуется в течение 10 рабочих дней с даты заключения настоящего Договора в целях оперативного разрешения вопросов в случае аварийных ситуаций, назначить ответственное лицо, уполномоченное от имени Арендатора вести переговоры по текущим вопросам, связанным с исполнением Договора.

7.1.29. До начала осуществления Арендатором ремонтных работ, Арендатор обязуется получить согласие Арендодателя на проведение таких работ и письменно уведомить Арендодателя о начале проведения строительно-монтажных работ, сроков таких работ, с указанием ФИО и контактной информации сотрудников, имеющих доступ в Помещение, а также о назначении ответственного лица (лиц), контакты для связи с данным лицом

Сотрудникам (представителям) Арендатора, при проведении ремонтных работ в Помещении Арендатора, находиться в грязной, пачкающей одежде вне границ Помещения запрещается.

7.2. В течение Срока Аренды Арендатор вправе:

7.2.1. Использовать Помещение для осуществления в нем коммерческой деятельности исключительно в рамках Разрешенного Использования;

7.2.2. Организовать за свой счет собственную круглосуточную охрану внутреннего периметра Помещения и находящегося в нем имущества Арендатора, а также установить и поддерживать любые разрешенные к использованию системы режимного обеспечения безопасности в Помещении, которые не будут создавать помех в работе охранных систем ТОК;

7.2.3. По согласованию с Арендодателем производить капитальный ремонт Помещения;

7.2.4. Осуществлять доступ в Помещение в соответствии с условиями раздела 9 настоящего Договора;

7.2.5. Проводить усовершенствования в арендуемых Помещениях в соответствии с условиями раздела 10 настоящего Договора;

7.2.6. Безвозмездно использовать иные находящиеся в общем пользовании помещения ТОК (Места Общего Пользования), согласно условиям Правил Эксплуатации Помещений ТОК и условий настоящего Договора.

7.3. Арендодатель в течение Срока Аренды обязан:

7.3.1. Передать Помещение по Акту Приема-Передачи в соответствии с п.п. 5.3., 5.4. Договора и разделом 10 настоящего Договора;



7.3.2. Не препятствовать в какой-либо форме Разрешенному Использованию Помещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, или действий, совершаемых по решению уполномоченных органов;

7.3.3. Обеспечивать круглосуточную подачу электроснабжения, сезонного отопления в Помещение, за исключением случаев аварийного или планового централизованного отключения по решению ресурсопоставляющих организаций и/или администрации города, района или проведение профилактических (плановых) работ, в том числе по инициативе Арендодателя;

Ввиду того, что Арендодатель не контролирует поставщиков указанных услуг, Арендатор признает, что Арендодатель не может гарантировать бесперебойную подачу таких услуг, и что последний не несет ответственности перед Арендатором в случае отсутствия таких услуг (отключения или перерыва в подаче услуг) от поставщика по причинам, не зависящим от Арендодателя;

7.3.4. Арендодатель обеспечивает Помещение электроэнергией с возможностью использования Арендатором разрешенной мощности не менее 20 кВт.

7.3.5. В разумный срок предоставлять Арендатору по его требованию документы и справки, связанные с эксплуатацией Помещения, необходимые для предъявления в государственные, муниципальные, коммерческие организации. В случае, если затребуемые Арендатором документы требуют нотариального заверения или их необходимо получать в иных организациях, где за предоставление взимается оплата, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю затраты на основании подтверждающих документов. В случае отказа Арендатора от компенсации таких затрат, затребуемые документы Арендодателем не предоставляются;

7.3.6. В случае наложения на Арендатора штрафов контролирующими организациями в связи с действиями (бездействием) Арендодателя, последний компенсирует Арендатору суммы штрафов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления счета, при условии предоставления Арендатором доказательств наличия вины Арендодателя и расчета прямых убытков;

7.3.7. В случае возникновения аварий Инженерных сетей Арендодателя, возникших не по вине Арендатора, препятствующих нормальной деятельности Арендатора, устранить последствия аварии своими силами и за свой счет в кратчайшие сроки, не превышающие 3 (трех) дней, с момента уведомления Арендодателя надлежащим образом. В противном случае Арендатор вправе устранить последствия аварии самостоятельно, предъявив Арендодателю требование о возмещении документально подтвержденных расходов.

7.3.8. Если Помещения передаются Арендатору с установленными в них приборами учета потребления коммунальных услуг поддерживать исправность таких приборов, их своевременную поверку и замену.

7.4. В течение Срока Аренды Арендодатель вправе:

7.4.1. Осуществлять осмотр Помещения на условиях, установленных разделом 9 Договора;

7.4.2. Производить ремонтные работы или реконструкцию, необходимые для сохранения и модернизации ТОК, для устранения или избегания повреждений или ухудшений или для приведения ТОК и прилегающей территории в соответствии со стандартами, отвечающими их назначению и характеру, в том числе, изменять, обновлять или заменять любое Оборудование Арендодателя и Инженерные Сети Арендодателя и изменять планировку, отделку и декорации в Местах Общего Пользования, подходы и подъезды к ТОК по своему усмотрению.

7.4.3. Прекратить доступ Арендатора в Помещение, в случае нарушения Арендатором сроков уплаты Арендной Платы/части Арендной Платы/Платы (части платы) за Эксплуатационные расходы более чем на 3 (три) рабочих дня, а также в случае соответствующих распоряжений Органов Власти, связанных с деятельностью Арендатора, в случае выполнения Арендатором перепланировки без согласования с Арендодателем (п. 7.1.6 Договора). Обязательным условием реализации настоящего права является письменное уведомление Арендатора о допущенной просрочке и ее не устранение в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения уведомления;

7.4.4. Ограничить предоставление коммунальных услуг в Помещении в случае нарушения Арендатором сроков уплаты Арендной Платы более чем на 3 (три) рабочих дня. Обязательным условием реализации настоящего права является письменное уведомление Арендатора о допущенной просрочке и ее не устранение в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения уведомления.

7.4.5. Использовать, сдавать, уступать и передавать в пользование любые помещения, входящие в ТОК, за исключением Помещения (п. 2.1. Договора), для осуществления любых видов деятельности без согласия и/или иного одобрения Арендатора.

8. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА ПО СТРАХОВАНИЮ

8.1. Арендатор в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязуется заключить и представить Арендодателю копии договор страхования (страхового полиса), заверенных Арендатором, гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами

обязательствам, возникающим из причинения вреда, при осуществлении Арендатором коммерческой деятельности в ТОК, при выполнении Арендатором отделочных работ в Помещении. Договор страхования не должен содержать условия франшизы. В случае если страховая выплата превышает лимит ответственности, Арендатор обязуется выплатить недостающую сумму.

Арендатор обязуется обеспечить действие договора страхования гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда, указанного в настоящем пункте, на весь Срок Аренды.

Договор страхования при выполнении отделочных работ в Помещении должен действовать до момента приемки по окончании всех работ Арендатора.

Настоящим Стороны согласились, что предусмотренные п. 8.1. настоящего раздела договор (или договоры) страхования, должны предоставлять страховое покрытие против рисков, обычно страхуемых применительно к аналогичным объектам. Арендатор обязуется не совершать действий или допускать бездействия, которые могли бы лишить какой-либо из указанных в настоящем разделе договоров страхования (страховых полисов) законной силы. Арендатор обязуется выполнять все условия таких договоров страхования и все требования страховщиков, в том числе по требованию оплатить любое увеличение размера страхового взноса, и уведомлять Арендодателя о возникновении какого-либо страхового случая, покрытого каким-либо из таких договоров страхования. Выплаченное Арендатору страховое возмещение незамедлительно используется им для возмещения убытков, причиненных Арендодателю, восстановления Помещения или, в соответствующих случаях, для возмещения убытков, причиненных третьим лицам в результате наступления страхового случая.

8.2. Выплаченное Арендатору страховое возмещение незамедлительно используется им для возмещения убытков, причиненных Арендодателю, восстановления Помещения или, в соответствующих случаях, для возмещения убытков, причиненных третьим лицам в результате наступления страхового случая.

8.3. Кандидатуры страховщиков должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

9. ДОСТУП В ПОМЕЩЕНИЕ И СИСТЕМА ОХРАНЫ

9.1. При использовании Помещения Арендатор обязан соблюдать режим работы, согласованный с Арендодателем. При этом Арендодатель гарантирует Арендатору, что за исключением случаев, предусмотренных в п. 9.2. Договора вне зависимости от изменения режима работы:

9.1.1. Персонал Арендатора имеет право завозить в Помещение и вывозить из Помещения товарно-материальные ценности для осуществления текущей деятельности без ограничений. Завоз оборудования или иных товарно-материальных ценностей, не связанных с текущей деятельностью Арендатора, производится по согласованию с Арендодателем.

9.2. Арендодатель оставляет за собой право ограничивать доступ в Помещение персонала, а также перемещение товарно-материальных ценностей, которое не влечет обязанности Арендодателя возместить возникшие у Арендатора убытки, не влияет на сумму Арендной Платы, подлежащую уплате, и не является основанием для взыскания с Арендодателя каких-либо штрафов и неустоек:

9.2.1. в случае аварий в ТОК, проведения аварийных работ, препятствующих нормальной работе инфраструктуры ТОК и инженерных сетей ТОК и Помещения;

9.2.2. в случае запретов, наложенных уполномоченными Органами Власти;

9.2.3. в случае просрочки Арендатором денежных обязательств по Договору, в порядке, предусмотренном в п. 7.4.3. Договора.

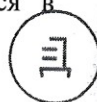
9.3. Арендатор принимает меры по обеспечению безопасности Помещения. Арендодатель не несет ответственности за установку Арендатором охранных систем в Помещении, а также не несет ответственности в случае причинения ущерба Помещению или имуществу, находящемуся в Помещении, действиями третьих лиц.

9.4. Права Арендодателя по доступу в Помещение:

9.4.1. С предварительного уведомления Арендатора, не менее чем за 2 (два) рабочих дня, проверять в рабочее время техническое состояние Помещения, Инженерных Сетей Арендодателя и Разрешенное Использование Помещения в присутствии представителей Арендатора. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений;

9.4.2. Беспрепятственного прохода в любое время к оборудованию Арендодателя, расположенному в Помещении, доступ к которому осуществляется через Помещение, для текущего обслуживания, проведения срочных аварийных работ, устранения поломок оборудования, обеспечивающего нормальное функционирование Помещения;

9.4.3. С предварительного уведомления Арендатора, не менее чем за 2 (два) рабочих дня, преимущественно в нерабочее время, входить в Помещение в целях проведения работ по установке, обновлению, перестройке и обслуживанию Инженерных Сетей Арендодателя, находящихся в Помещении, для производства необходимых ремонтных работ;



9.4.4. Беспрепятственный доступ Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в любое время в течение действия настоящего Договора, в т.ч. для снятия показаний приборов учета;

9.4.5. Несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных ситуаций, включающих, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем или совершение незаконных действий, требующих немедленной реализации права доступа, а также в случаях до наступления чрезвычайных ситуаций, при наличии сигналов, свидетельствующих о возможности наступления таких обстоятельств (оповещение охранными системами, установленными в Помещении, поступление сообщения/предупреждения от соответствующих компетентных служб и т.д.). Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Помещение без уведомления Арендатора, при этом Арендодатель обязан впоследствии подтвердить обоснованность такого доступа вышеуказанными обстоятельствами. Для реализации беспрепятственного права доступа Арендатор обязан предоставить Арендодателю дубликаты ключей от Помещения, включая все помещения, находящиеся в его границах;

9.4.6. Для осуществления показа Помещения потенциальным арендаторам в течение последних 6 (шести) месяцев до даты окончания Срока Аренды, за исключение случаев, когда более короткий срок установлен соглашением Сторон, а также в другое время в течение Срока Аренды - для показа потенциальным покупателям в случае ведения Арендодателем переговоров по продаже ТОК. Арендодатель обязан направлять Арендатору предварительное извещение о дате и времени посещения как минимум за 3 (три) рабочих дня, если более короткий срок не согласован между Сторонами.

10. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВА УЛУЧШЕНИЙ

10.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещение по Акту Приема - Передачи, а Арендатор обязуется его принять.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Помещения в аренду.

10.2. Не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до окончания Срока Аренды, Стороны должны назначить своих представителей для приема-передачи Помещения от Арендатора Арендодателю.

10.3. Возврат Помещения Арендатором Арендодателю подтверждается Актом Возврата, подписываемым по форме, приведенной в **Приложении № 3** к Договору, который подлежит подписанию Сторонами в последний день Срока Аренды. При этом Арендатор обязан освободить Помещение и передать его Арендодателю в исправном состоянии, с учетом нормального износа, освобожденное от какого-либо оборудования и имущества Арендатора с устранением повреждений Помещения, вызванных демонтажем оборудования и иного имущества Арендатора, нарушающих целостность стен, пола, потолка и/или Инженерных Сетей Арендодателя.

При наличии задолженности по Арендной Плате или иным платежам, Арендатор обязан выплатить все задолженности в полном объеме до подписания Акта Возврата Помещения, при этом Арендатор не освобождается от обязанности оплатить Арендную Плату за период совершения указанных действий.

После освобождения Помещения от имущества Арендатора и устранения повреждений, причиненных в результате демонтажа оборудования, оплаты задолженности, Арендатор и Арендодатель подписывают Акт Возврата Помещения.

10.4. Если Арендатор не устранит указанные повреждения и/или не освободит Помещение в срок, согласованный в соответствии с пунктом 10.3. Договора, Арендодатель подписывает Акт Возврата в одностороннем порядке с указанием всех повреждений, установленных в ходе приемки-передачи Помещения, и направляет его Арендатору заказным письмом с уведомлением. С даты, указанной в Акте Возврата, Помещение считается переданным Арендодателю, при этом Арендодатель прекращает предоставление доступа Арендатору в Помещение, опечатывает Помещение, и рассматривает оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжается им по своему усмотрению, а также самостоятельно устраняет все повреждения за счет Обеспечительного Платежа. Арендатор обязан возместить Арендодателю в течение 10 (десяти) дней с даты получения претензии издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой, в том числе расходы на устранение повреждений, которые не были покрыты за счет Обеспечительного Платежа.

10.5. Помещение считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания Акта Возврата.

10.6. Арендатор в течение Срока Аренды имеет право по согласованию с Арендодателем производить Отделимые Улучшения Помещения.

10.7. Арендатор в течение Срока Аренды имеет право производить Неотделимые Улучшения или изменения Помещения только по письменному согласованию с Арендодателем.



10.8. Улучшения Помещения могут проводиться только в пределах Помещения и не затрагивать никакой части внешних и капитальных конструкций здания в том числе, Инженерных Сетей Арендодателя.

10.9. Арендатор имеет право усовершенствовать в Помещении системы электроснабжения, водоснабжения при условии согласования с соответствующими эксплуатирующими организациями и Арендодателем.

10.10. Арендатор имеет право устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Помещениях необходимое оборудование, приспособления для деловой деятельности, системы и оборудование для охраны, и другую собственность. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Помещения или другой собственности, сдаваемой в аренду в соответствии с настоящим Договором, и остается собственностью Арендатора. Вся такая собственность и оборудование, установленные Арендатором в помещениях, должны быть им убраны до даты подписания Акта Возврата.

10.11. Затраты Арендатора на улучшения Помещения не включаются в Арендную Плату и производятся им за свой счет.

10.12. По истечении Срока Аренды, а также при досрочном расторжении Договора, Арендатор обязан произвести передачу Арендодателю Неотделимых Улучшений. При этом стоимость Неотделимых Улучшений, произведенных Арендатором в Помещении, возмещению со стороны Арендодателя не подлежит.

Произведенные Арендатором Отделимые улучшения являются его собственностью. В случае, когда Арендатор по предварительному письменному согласованию с Арендодателем произвел Неотделимые улучшения Помещений, он имеет право после прекращения Договора на возмещение стоимости этих улучшений только в том случае, если это было оговорено письменным согласованием Арендодателя.

10.13. Непосредственно перед окончанием или досрочным окончанием Срока Аренды по любой причине, Арендатор за свой счет:

10.13.1. заменяет любые недостающие, поврежденные или сломанные принадлежности и инвентарь Арендодателя, на новые, аналогичного типа и качества, либо (на выбор Арендодателя) выплачивает Арендодателю сумму, равную стоимости замены любых из них;

10.13.2. возвращает Арендодателю все ключи от входов, включая любые ключи, которые Арендатор или его приглашенные лица изготовили для себя, и сообщает Арендодателю коды любых кодовых замков, сейфов и хранилищ.

11. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ

11.1. Арендатор, по письменному согласованию с Арендодателем, имеет право на размещение на фасаде и внутри ТОК вывесок с наименованием Арендатора и с указанием на характер и род деятельности Арендатора. Проекты и макеты таких вывесок, включающие их окончательный размер, вид, характер и материалы также должны быть письменно согласованы с Арендодателем до момента их размещения.

11.2. Арендатор несет полную ответственность за техническое состояние, содержание и внешний вид собственных вывесок, а также за согласование их размещения с государственными органами в соответствии с действующим законодательством. В случае наложения на Арендодателя штрафных санкций органами власти за содержание и внешний вид вывесок Арендатора, Арендатор компенсирует Арендодателю сумму такого штрафа путем перечисления денежных средств в течение 3 (трех) дней с момента соответствующего письменного заявления Арендодателя.

11.3. Арендатор имеет право пользоваться адресом здания, в котором расположено Помещение в целях рекламы своей деятельности в соответствии с законодательством РФ о рекламе и рекламной деятельности.

11.4. Арендатор не имеет права размещать в Местах Общего Пользования, на фасаде и крыше ТОК наружную рекламу без письменного согласования с Арендодателем.

11.5. Арендодатель имеет право использовать фирменное наименование, товарный знак/знак обслуживания Арендатора в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя.

11.6. Арендатор имеет право ссылаться на фирменное наименование Арендодателя в течение Срока Аренды в рекламе, информационных брошюрах по согласованию с Арендодателем.

11.7. Арендатор не должен проводить никаких публичных акций и опросов на территории ТОК и Местах Общего Пользования, за исключением мероприятий, проводимых для собственных целей в Помещении, без письменного разрешения Арендодателя.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН



12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.2. Арендодатель не несет ответственности за ущерб, причиненный Арендатору действиями третьих лиц в ТОК.

12.3. Арендатор несет ответственность в размере причиненного ущерба за возникновение неисправностей в работе, остановку и выход из строя коммуникаций и оборудования, утечек и перегрузок в ТОК, возникших по вине Арендатора.

12.4. Если Арендатор нарушает Правила Эксплуатации Помещений ТОК, то он несет ответственность, предусмотренную Правилами Эксплуатации ТОК и условиями настоящего Договора.

12.5. Если Арендатор нарушает условия настоящего Договора, Арендодатель выносит Арендатору предупреждение, в котором содержится срок устранения нарушения, если Арендатор не устраняет нарушение в срок, указанный в предупреждении, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 2 (два) процента от размера месячной Постоянной Части Арендной Платы, указанной в пункте 6.3.2. Договора, за каждый день не устранения нарушения. Настоящий пункт применяется в том случае, если иным пунктом Договора не предусмотрена отдельная ответственность за совершение Арендатором какого-либо нарушения.

12.6. Арендодатель вправе начислить неустойку в размере 0,3 (ноль целых и три десятых) процентов от неуплаченной Арендатором суммы за каждый день просрочки любого платежа. Указанная неустойка причитается за период с даты срока платежа и до даты осуществления соответствующего платежа в полном объеме. Арендатор обязуется выплатить Арендодателю указанную неустойку в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета для осуществления платежа.

12.7. В случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных п.п. 7.1.4., 7.1.7., 7.1.10., 7.1.11., 7.1.6., 8.1. настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан уплатить штраф в размере 0,5 (ноль целых и пять десятых) процентов от действующей Постоянной Части Арендной Платы.

Указанный штраф действует в течение 7-ми календарных дней, со дня обнаружения Арендодателем какого-либо из числа указанных нарушений.

В случае не устранения/устранения не в полном объеме выявленного ранее нарушения, Арендатор повторно привлекается к ответственности в виде штрафа в размере штрафа равного 1% от действующей месячной Постоянной Части Арендной Платы в течение последующих 7 (Семь) календарных дней.

В случае не устранения продолжающегося нарушения Договора в течении 7-ми календарных дней, с 8-го календарного дня для Арендатора вновь устанавливается штраф в размере 2% от действующей месячной Постоянной Части Арендной Платы.

Указанные в настоящем пункте штрафы могут быть применены к Арендатору за каждое нарушение из числа предусмотренных в настоящем пункте.

12.8. Уплата предусмотренных Договором штрафов осуществляется на основании письменной претензии в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента ее получения и не освобождает Стороны, от возмещения убытков и исполнения, принятых на себя обязательств.

12.9. В случае неявки Арендатора для приемки-передачи Помещения, Арендодатель имеет право потребовать выплаты Арендатором штрафа в размере 1/30 (одна тридцатая) месячной Постоянной Части Арендной Платы, указанной в пункте 6.3.2. Договора, за каждый день просрочки. Обязательным условием реализации настоящего права является письменное уведомление Арендатора о дате приемки-передачи Помещения не менее, чем за 3 (три) рабочих дня.

12.10. Арендодатель не несет ответственности за прекращение/перерыв подачи в Помещение энергоресурсов возникшие в результате действий поставщиков данных энергоресурсов, уполномоченных организаций по причинам, не связанным с действиями/бездействием Арендодателя.

12.11. Для расчета штрафных санкций по настоящему Договору применяется ставка Постоянной Части Арендной Платы, рассчитанная за месяц, непосредственно предшествующий месяцу, в котором предъявляется претензия, если иное не предусмотрено соответствующим пунктом Договора.

12.12. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

12.13. Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя.

12.14. Имущественная ответственность любой из Сторон настоящего Договора наступает в случаях повреждения или гибели имущества одной Стороны по вине другой Стороны.

12.15. В случае причинения вреда имуществу одной из Сторон Стороны составляют акт причинения вреда, который подписывается уполномоченными представителями обеих сторон.

12.16. В случае уклонения одной из Сторон от подписания акта причинения вреда, уклонившаяся Сторона должна в течение трех дней предоставить мотивированный отказ. В случае не подписания акта и непредставления мотивированного отказа от его подписания, акт считается подписанным с обеих Сторон.



12.17. Виновная сторона возмещает пострадавшей Стороне прямой действительный и причиненный имуществу пострадавшей Стороны, в полном объеме по его рыночной стоимости, проводит за свой счет ремонтно-восстановительные работы в сроки, согласованные Сторонами.

12.18. Оценка рыночной стоимости ущерба производится посредством привлечения специализированных организаций, выбор которых осуществляется по обоюдному согласию Сторон. Оплата услуг специализированных организаций по оценке рыночной стоимости ущерба производится виновной Стороной.

12.19. В случае если Арендатор не освобождает Помещение, не вывозит свое имущество и не устраняет повреждения, причиненные в результате демонтажа оборудования Арендатора до подписания Сторонами Акта Возврата, то Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пеню в размере 5 (пяти) процентов от месячной Постоянной Части Арендной Платы, указанной в пункте 6.3.2. Договора, за каждый день просрочки.

12.20. При невыполнении/не надлежащем выполнении п.п. 3.7., 7.1.23, 7.1.28., 7.1.29 настоящего Договора, Арендодатель вправе начислить неустойку в размере 0,3 (ноль целых и три десятых) процентов от взимаемой Арендодателем за последний предшествующий месяц Постоянной Части Арендной Платы, за каждый календарный день просрочки выполнения требований, перечисленных в данных пунктах настоящего Договора. Арендатор обязуется выплатить Арендодателю указанную неустойку в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета для осуществления платежа.

В случае, если Арендодателю были причинены убытки, данные убытки взыскиваются сверх суммы неустойки.

12.21. В случае нарушения п. 3.6. настоящего Договора, Арендодатель вправе начислить неустойку в размере 3 (Три) процента от Постоянной Части Арендной Платы, предусмотренной п. 6.3.2. настоящего Договора за каждый календарный день просрочки выполнения требований. Арендатор обязуется выплатить Арендодателю указанную неустойку в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета для осуществления платежа.

13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

13.1. «Обстоятельства Непреодолимой Силы» означают чрезвычайные события или обстоятельства, которые неподконтрольны Сторонам или которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, ядерные взрывы, бомбардировки, революции, гражданские восстания, гражданские беспорядки, делающие невозможным или существенно затрудняющие исполнение Договора, и другие чрезвычайные события и обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Сторон, при условии, что отсутствие денежных средств или невозможность их перевести не является Обстоятельством Непреодолимой Силы.

13.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами Непреодолимой Силы, делающими невозможным или существенно затрудняющими исполнение настоящего Договора, и другие чрезвычайные и непредотвратимые причины, находящиеся вне разумного контроля Сторон настоящего Договора, при условии, что отсутствие денежных средств не является Обстоятельством Непреодолимой Силы.

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

13.3.1. Нарушение обязательства обусловлено Обстоятельством Непреодолимой Силы, не зависящим от воли Стороны; и

13.3.2. Такие Обстоятельства Непреодолимой Силы непосредственно повлияли на исполнение соответствующего обязательства Стороны; и

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

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

13.4. При наступлении Обстоятельства Непреодолимой Силы срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

13.5. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, должна немедленно не позднее 72 (семидесяти двух) часов после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде, а также уведомить другую Сторону о прекращении таких обстоятельств в течение 72 (семидесяти двух) часов после их прекращения. Несвоевременное извещение об Обстоятельствах Непреодолимой Силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

13.6. Надлежащим доказательством наличия указанного выше обстоятельства



продолжительности будут служить документальные свидетельства (справки) уполномоченных Органов Власти либо сертификаты (свидетельства, заключения) соответствующих Торгово-промышленных палат.

13.7. В случаях, когда Обстоятельства Непреодолимой Силы продолжают действовать более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд или, когда становится ясно, что их последствия будут действовать более этого срока, Стороны обязаны провести переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения настоящего Договора. При не достижении соглашения в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты начала переговоров или несогласовании даты их начала любая из Сторон имеет право в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

14. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

14.1. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно прекращен:

14.1.1. по письменному соглашению Сторон;

14.1.2. по вступившему в законную силу решению суда;

14.1.3. при отказе одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

14.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке посредством направления письменного уведомления Арендатору за 1 (один) месяц до даты прекращения Договора в случае:

14.2.1. необоснованной неуплаты Арендатором в полном и (или) неполном объеме, с учетом всех изменений и индексаций Арендной Платы, или иных денежных средств, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору, в течение 10 (десяти) рабочих дней после того, как Арендатор получил от Арендодателя письменное уведомление о такой неуплате;

14.2.2. систематического нарушения Арендатором сроков уплаты в полном объеме любых сумм, подлежащих уплате по настоящему Договору, при этом для целей настоящего Договора систематическим считается нарушение сроков уплаты в количестве не менее 2 (двух) случаев в течение календарного года;

14.2.3. если Арендатор не устранит существенные нарушения своих обязательств по настоящему Договору, указанные в письменном требовании Арендодателя, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения такого требования;

14.2.4. передачи Арендатором прав и/или обязанностей по настоящему Договору, передачи Помещения в субаренду, обременения Помещения или его части Арендатором в нарушение положений Договора;

14.2.5. изменения Арендатором Разрешенного Использования без письменного согласования с Арендодателем;

14.2.6. возбуждения процедуры несостоятельности (банкротства) или ликвидации в отношении любой из Сторон.

14.2.7. если Арендатор систематически нарушает Правила Эксплуатации Помещений ТОК, при этом для целей настоящего Договора систематическим считается нарушения не менее 3 (трех) случаев в течение календарного года;

14.2.8. приостановки деятельности предприятия Арендатора, расположенного в Помещении более чем на 30 (тридцать) календарных дней подряд, без предварительного согласия Арендодателя.

14.2.9. неисполнения/частичного исполнения Арендатором пунктов 7.1.27, 3.7., 7.1.28., 7.1.29. настоящего Договора более чем 30 (тридцать) календарных дней подряд.

14.3. В случае если Арендодатель воспользуется правом, предоставленным ему в соответствии с пунктом 14.2, то Договор будет считаться прекращенным с даты расторжения Договора, указанной в уведомлении, при этом понесенные Арендатором убытки, связанные с таким расторжением, Арендодателем не возмещаются, а внесенная сумма Обеспечительного Платежа не возвращается и зачитывается в качестве штрафа за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

14.4. Арендодатель вправе досрочно в одностороннем внесудебном порядке прекратить настоящий Договор путем направления Арендатору письменного уведомления за 6 (шесть) месяцев до даты прекращения Договора.

14.5. Арендатор вправе досрочно в одностороннем внесудебном порядке прекратить настоящий Договор путем направления Арендодателю письменного уведомления за 6 (шесть) месяцев до даты прекращения Договора.

14.6. При неисполнении Арендатором п. 3.7. в течение 30 календарных дней, Арендодатель вправе приостановить использование Помещения Арендатором и/или расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендатору уведомление о расторжении Договора.

15. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



15.1. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым третьим лицам (за исключением лиц, указанных ниже), без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, содержащуюся в настоящем Договоре (в частности, к такой информации относится размер Арендной Платы, Срок Аренды, а также иные условия настоящего Договора). Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную информацию:

15.1.1. если информация используется Сторонами в целях выполнения своих обязательств по Договору; или

15.1.2. если информация получена из официальных и/или иных открытых источников; или

15.1.3. в случаях и объеме, предусмотренных законодательством РФ; или

15.1.4. если любая Сторона раскрывает такую информацию своим аффилированным лицам, партнерам по совместному предприятию, а также юридическим и иным консультантам, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию; или

15.1.5. по письменному согласию Сторон.

15.2. Стороны вправе отнести к конфиденциальной информации иные документы и материалы, а также установить иной порядок ее разглашения дополнительным письменным соглашением.

15.3. При нарушении одной из Сторон обязательств, предусмотренных п. 15.1 Договора, такая Сторона будет обязана возместить пострадавшей Стороне вызванные этим нарушением убытки.

16. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

16.1. Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомлять Арендодателя о наступлении следующих событий:

- смена лица, уполномоченного от имени Арендатора подписать дополнения и приложения к настоящему Договору;

- получение от третьего лица копии искового заявления, содержащего обращение к суду признать Арендатора несостоятельным (банкротом);

- принятие арбитражным судом вышеуказанного заявления к производству;

- принятие уполномоченным органом Арендатора решения о ликвидации Арендатора или его реорганизации.

16.2. Арендодатель должен своевременно информировать Арендатора о любых изменениях, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

16.3. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение трех дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору, а также предоставить соответствующим образом заверенные копии измененных документов.

16.4. Все требования и уведомления, а также иные сообщения, намерения, направленные Сторонами друг другу в течение всего срока действия настоящего Договора, должны быть подписаны уполномоченным на подписание соответствующих документов лицом.

16.5. Если сообщение Стороны содержит предложение и/или требование об изменении условий настоящего Договора или его расторжении, то к такому сообщению должна быть приложена печать Стороны-отправителя.

16.6. Стороны устанавливают, что все сообщения и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть составлены в письменном виде на русском языке и вручены лично представителю Стороны или представителю по доверенности или направлены заказным письмом с уведомлением о доставке, либо переданы по электронной почте Стороне, которая должна получить сообщение или уведомление.

16.7. В исключительных случаях уведомление Арендодателем Арендатора может осуществляться в Помещении путем вручения представителю, полномочия которого как представителя явствуют из обстановки, в которой он действует (в том числе продавец).

16.8. Уведомление считается полученным при вручении лично под роспись - с даты такого вручения; при отправке заказным письмом с уведомлением о вручении - в дату, указанную в уведомлении о вручении отправления адресату, в случае возврата письма с отметкой о неполучении письма контрагентом - в дату отправки письма, при отправке письма по электронной почте - в дату отправки письма.

16.9. Все уведомления и сообщения должны направляться по следующим адресам:

Арендодатель: ООО «Городской бульвар»

**Арендатор: Автономная некоммерческая
организация дополнительного**

10:06 GMT+03:00;
6bf15e0d-e84e-47ff-9bfd-220d7c56bf6b
Страница 18 из 33



профессионального образования «Академия Цифра»

Адрес: 454080, г. Челябинск,
ул. Труда, д.172, помещ. 35
Эл. Почта: gor-bulvar74@mail.ru
Вниманию:
г-жи Хасановой Л.Л.

Адрес: 236029, Калининградская область, г.о.
Город Калининград, г. Калининград,
ул. Горького, дом 69, этаж 3, помещение 8
Эл. Почта: digit.continent@cifra.digital
Вниманию:
г-на Цивковского А.А.

В случае изменения реквизитов и не сообщения другой Стороне о таких изменениях в соответствии с п. 16.3. настоящего Договора, Сторона, направившая письменное уведомление или претензию по настоящему Договору другой Стороне с указанием почтового адреса и банковских реквизитов, в соответствии с п. 16.9., либо разделом 18 Договора будет считаться выполнившей свои обязанности надлежащим образом.

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

17.1. Договор и все Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами относительно условий аренды Помещения. Все последующие изменения, добавления, поправки будут иметь силу только в случае, если они будут оформлены в письменном виде, должным образом подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке. Все дополнения и Приложения к Договору являются его неотъемлемыми и составными частями.

17.2. Все необходимые по настоящему Договору согласования и уведомления Стороны осуществляются в письменном виде.

17.3. В соответствии с действующим законодательством настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Предоставление документов в Регистрационную Службу и совершение иных действий, необходимых для государственной регистрации Договора, возлагается на Арендодателя. Расходы по регистрации настоящего Договора Арендатор и Арендодатель несут в равных частях. Арендатор обязан возместить расходы по регистрации в течение 3 (трех) дней с момента выставления счета на оплату Арендодателем.

В дальнейшем, в период действия Договора, государственная регистрация изменений и дополнений к нему, а также регистрация настоящего Договора на новый срок, осуществляется силами и за счет иницилирующей изменения Стороны.

Сторона, занимающаяся регистрацией Договора и/или дополнительных соглашений к нему, обязуется уведомить другую Сторону об осуществлении их государственной регистрации. При этом каждая из Сторон обязуется представить другой Стороне, занимающейся регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему, все необходимые документы для указанной регистрации в течение 10 (десять) рабочих дней с момента получения уведомления об этом.

17.4. Стороны примут все меры для разрешения споров и разногласий, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, путем переговоров с оформлением достигнутых решений дополнительными соглашениями. Если переговоры не приведут к достижению соглашений в течение 10 (десяти) календарных дней с момента возникновения спора, спор выносится заинтересованной Стороной на рассмотрение Арбитражного суда Челябинской области.

17.5. Применимым к Договору материальным и процессуальным правом является право Российской Федерации.

17.6. Настоящий Договор составлен в 2-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

17.7. Настоящий Договор имеет следующие Приложения, являющиеся неотъемлемыми частями Договора:

- Приложение № 1 – План Помещения;
- Приложение № 2 – Форма Акта Приема-Передачи;
- Приложение № 3 – Форма Акта Возврата;
- Приложение № 4 – Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности;
- Приложение № 5 – Правила Эксплуатации Помещений ТОК.

18. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН



АРЕНДОДАТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью
«Городской бульвар»

Юридический адрес: 454080, г. Челябинск,
ул. Труда, д. 172, помещ. 35
Почтовый адрес: 454080, г. Челябинск,
ул. Труда, д. 172, помещ. 35
ИНН 7453303863/ КПП 745301001
ОГРН 1167456142457
Р/сч 40702810472000031131
в ПАО Сбербанк
К/сч 30101810700000000602
БИК 047501602
e.mail gor-bulvar74@mail.ru


Генеральный
директор _____ Хасанова Л.Л.

АРЕНДАТОР

Автономная некоммерческая организац
дополнительного профессионального
образования «Академия Цифра»

Юридический адрес: 236029, Калининградская
область, г.о. Город Калининград, г. Калининград,
ул. Горького, дом 69, этаж 3, помещение 8
Почтовый адрес: 454080, г. Челябинск, ул. Труда, д.
172, помещение 35
ИНН 3912015793/ КПП 391201001
ОГРН 1203900010929
Р/сч 40703810820710000033
в Калининградское отделение № 8626 ПАО
Сбербанк
К/сч 30101810100000000634
БИК 047748634
Тел: +7 911 072 47 47
электронный адрес: digit.continent@cifra.digital

Директор _____ Цивковский А.А.

 Савельев О.В.

 Лепаловский О.Г.

Кадырова И.Ж. 

 Калинин А.Д.

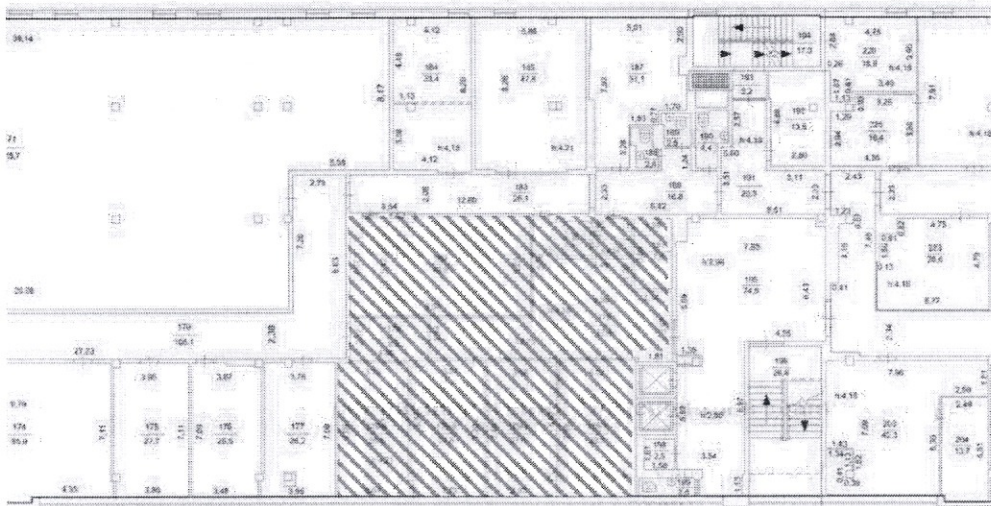


г. Челябинск

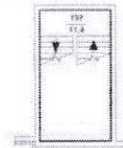
«01» апреля 2026 г.

План расположения Помещения в здании по адресу:

**г. Челябинск, ул. Труда, д.172
2 этаж**



промежуточная
лестничная клетка



ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Городской бульвар»**

Генеральный директор _____ Хасанова Л.Л.

АРЕНДАТОР:

**Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального
образования «Академия Цифра»**

Директор _____ Цивковский А.А.



**ФОРМА
АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Челябинск

«01» апреля 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городской Бульвар» (ИНН 7453303863), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1167456142457, юридический адрес 454080, г. Челябинск, ул. Труда, д. 172, помещ. 35, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Хасановой Людмилы Леонидовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Академия Цифра» (ИНН 3912015793), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1203900010929, юридический адрес: 236029, Калининградская область, г.о. Город Калининград, г. Калининград, ул. Горького, дом 69, этаж 3, помещение 8, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Цивковского Артёма Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи Помещения к Договору аренды № 01А/26 от «01» апреля 2026 г. на нижеуказанных условиях и о следующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование часть помещения № 35 (далее – «Помещение»), общей площадью – общей площадью **234,7 (двасти тридцать четыре целых семь десятых) кв.м.**, расположенное на втором этаже здания ТОК, в соответствии с поэтажными планами, выданными БТИ, с нанесенными на них контурами Помещения, и являющимся Приложением №1 к Договору.

2. На момент передачи Помещение оборудовано: *(описание оборудования Помещений)*.

Элемент конструкции <i>(перечень объемно – планировочных элементов)</i>	Отделка/ тип, марка	Характеристики (площадь, м ²)	Состояние (хорошее, удовлетворительное, плохое), дополнительные данные
Помещение			
Стены			
Пол			
Потолок			
Инженерное Оборудование и Системы			
Оборудование и системы <i>(перечень оборудования и систем в помещении)</i>	Тип, марка	Кол-во, шт.	Состояние (в рабочем/не рабочем состоянии), дополнительные данные
Радиатор			
Розетка			
Светильник			
Шкаф вводной электрический: Счётчик Распределительные автоматы			
Система ПС и АП в составе: - датчик пожарный, дымовой, оптикоэлектронный; - сплинкер пожаротушения			
Система ПВ вентиляции <i>(вентиляционные дефлекторы)</i>			



3. Показания приборов учёта:
теплоснабжение: теплосчетчик «ЭЛЬФ-04П», заводской номер: _____, показания: _____ Гкал.
электроэнергия: электросчетчик «_____», заводской номер: _____, показания: _____ кВт/ч.
ХВС
ГВС

4. Арендатор имеет/не имеет (если претензии имеются, то они отражаются в дефектной ведомости, которая будет являться приложением к Акту приема-передачи) претензий по передаче и техническому состоянию Помещения.

5. Помещение находится в исправном техническом состоянии, в допустимом противопожарном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящая форма СОГЛАСОВАНА:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Городской бульвар»

Генеральный
директор _____ Хасанова Л.Л.

АРЕНДАТОР:

Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального
образования «Академия Цифра»

Директор _____ Цивковский А.А.



**АКТ ВОЗВРАТА
(Форма)**

г. Челябинск

«__» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городской Бульвар» (ИНН 7453303863), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1167456142457, юридический адрес 454080, г. Челябинск, ул. Труда, д. 172, помещ. 35, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Хасановой Людмилы Леонидовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Академия Цифра» (ИНН 3912015793), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1203900010929, юридический адрес: 236029, Калининградская область, г.о. Город Калининград, г. Калининград, ул. Горького, дом 69, этаж 3, помещение 8, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Цивковского Артёма Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт возврата Помещения по Договору аренды № 01А/26 от «01» апреля 2026 г. на нижеуказанных условиях и о следующем:

1. Арендатор передает, а Арендодатель принимает часть помещения № 35 (далее – «Помещение»), общей площадью – общей площадью **234,7 (двести тридцать четыре целых семь десятых) кв.м.**, расположенное на втором этаже здания ТОК, в соответствии с поэтажными планами, выданными БТИ, с нанесенными на них контурами Помещения, и являющимся Приложением №1 к Договору.

2. На момент передачи Помещение оборудовано: *(описание оборудования Помещений)*.

Элемент конструкции <i>(перечень объемно – планировочных элементов)</i>	Отделка/ тип, марка	Характеристики (площадь, м ²)	Состояние (хорошее, удовлетворительное, плохое), дополнительные данные
Помещение			
Стены			
Пол			
Потолок			
Инженерное Оборудование и Системы			
Оборудование и системы <i>(перечень оборудования и систем в помещении)</i>	Тип, марка	Кол-во, шт.	Состояние (в рабочем/не рабочем состоянии), дополнительные данные
Радиатор			
Розетка			
Светильник			
Шкаф вводной электрический: Счётчик Распределительные автоматы			
Система ПС и АП в составе: - датчик пожарный, дымовой, оптикоэлектронный; - сплинкер пожаротушения			
Система ПВ вентиляции (вентиляционные дефлекторы)			



4. Показания приборов учёта:
теплоснабжение: теплосчетчик «ЭЛЬФ-04П», заводской номер: _____, показания: _____ Гкал.
электроэнергия: электросчетчик «_____», заводской номер: _____, показания: _____ кВт/ч.
ХВС
ГВС

5. Арендодатель *имеет/не имеет (если претензии имеются, то они отражаются в дефектной ведомости, которая будет являться приложением к Акту приема-передачи)* претензий по передаче и техническому состоянию Помещения.

6. Помещение находится в исправном техническом состоянии, в допустимом противопожарном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящая форма СОГЛАСОВАНА:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Городской бульвар»

Генеральный

директор _____ Хасанова Л.Л.

АРЕНДАТОР:

Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального
образования «Академия Цифра»

Директор _____ Цивковский А.А.



АКТ

Разграничения Эксплуатационной Ответственности Сторон
по системам нежилого Помещения, расположенного по адресу:
г. Челябинск, ул. Труда, 172

г. Челябинск

«01» апреля 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городской Бульвар» (ИНН 7453303863), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1167456142457, юридический адрес 454080, г. Челябинск, ул. Труда, д. 172, помещ. 35, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Хасановой Людмилы Леонидовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Академия Цифра» (ИНН 3912015793), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1203900010929, юридический адрес: 236029, Калининградская область, г.о. Город Калининград, г. Калининград, ул. Горького, дом 69, этаж 3, помещение 8, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Цивковского Артёма Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности Сторон к Договору аренды № 01А/26 от 01.04.2026 г. на нижеуказанных условиях и о следующем:

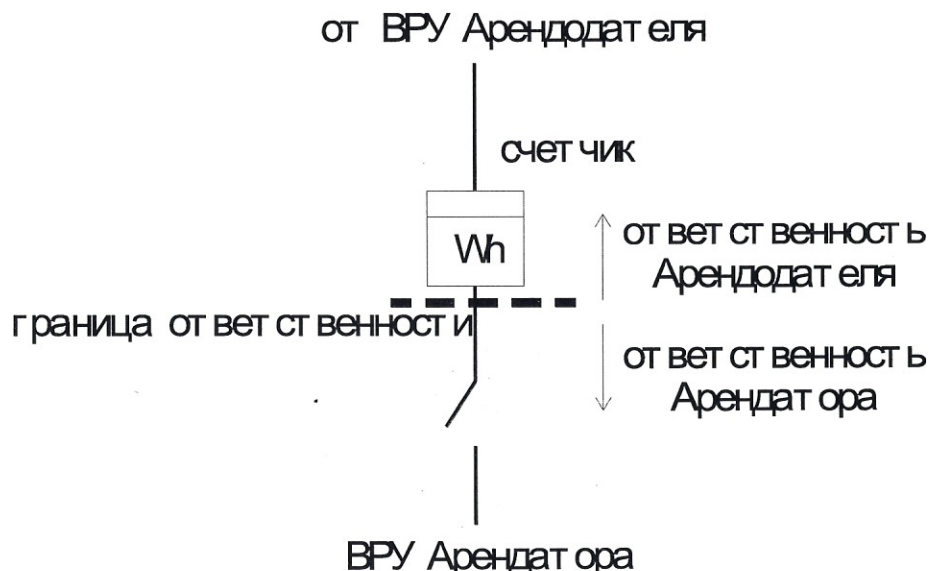
1. Электроснабжение

Питающие кабельные линии до кабельных наконечников в «ВРУ» Арендатора находятся на балансе и в эксплуатации Арендодателя. Узел учета электрической энергии находится в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя.

ВРУ и внутренняя разводка внутри Помещения Арендатора находятся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора.

По системе электроснабжения Арендатор несет полную эксплуатационную ответственность от наконечников кабеля, подключенного к прибору учета в сторону Арендатора.

**Электроснабжение
Схема разграничения**



2. Пожарная сигнализация, система оповещения и внутренние системы пожаротушения, система приточно-вытяжной вентиляции

Система пожарной сигнализации Помещения и оповещения, автоматическая система пожаротушения в Помещении, включая и оборудование данных систем, установленные Арендатором в своем Помещении, находится в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора.

По системе пожаротушения Здания ТОК (пожарный водовод, шкафы пожаротушения), дымоудаления, автоматического пожаротушения, пожарной сигнализации, выполненных Арендодателем, Арендодатель несет эксплуатационную ответственность. Арендатор отвечает за сохранность системы пожаротушения и системы пожарной сигнализации, расположенных в Помещении Арендатора.

Арендатор отвечает за сохранность системы приточно-вытяжной вентиляции, при ее наличии, расположенной в Помещении, а также несет эксплуатационную и материальную ответственность в случае повреждения данной системы и других инженерных систем в Помещении (пожарная сигнализация, система оповещения и внутренние системы пожаротушения, дымоудаление).

3. Теплоснабжение

Внутренние тепловые сети Арендатора от запорной арматуры, обеспечивающей отопление арендуемого Помещения, до отопительных приборов включительно, относятся к зоне эксплуатационной ответственности Арендатора.

От точек врезки в магистральную сеть до узла управления отоплением тепловая сеть находится на балансе и эксплуатационной ответственности Арендодателя.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Городской бульвар»**

Генеральный
директор _____ Хасанова Л.Л.

АРЕНДАТОР:

**Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального
образования «Академия Цифра»**

Директор _____ Цивковский А.А.



ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ ТОК

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещения – торговые места и/или помещения, находящиеся в аренде или субаренде, именуемые в соответствующих договорах Помещения, арендуемая площадь или иным подобным образом.

Здание комплекса (ЗК)- здание ТОК, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д.172, в котором расположены Помещения.

Администрация – уполномоченные представители ООО «Городской Бульвар» и ООО «Управляющая Компания «Парус», а также Представитель по доверенности в случае его назначения.

Арендатор, Арендаторы – лица, заключившие договор аренды или субаренды Помещений в ЗК, а также сотрудники Арендатора и лица, уполномоченные Арендатором.

Иные понятия и определения используются в смысле, указанном в соответствующих договорах.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила определяют общие правила эксплуатации ЗК и обязательны к соблюдению Администрацией, Арендаторами, лицами, уполномоченными Арендаторами, операторами.

1.2. Эксплуатационное обслуживание ЗК осуществляет ООО «Управляющая компания «Парус» и обладает всеми полномочиями Администрации, указанными в настоящих Правилах эксплуатации помещений, а его указания и распоряжения по их исполнению обязательны для Арендаторов так же, как указания и распоряжения Администрации.

2. РАБОЧИЕ ЧАСЫ

2.1. ЗК открыт для посетителей ежедневно.

2.2. Арендатор ведет коммерческую деятельность своего предприятия и обеспечивает доступ посетителей в Помещение в рамках регламента работы ЗК, в дни и часы, установленные Администрацией.

2.3. Режим работы Торгового комплекса (далее - «Рабочие часы»):

1 этаж (Супермаркет «А», банкоматы (терминалы)) – с 08.00 до 23.00;

2 этаж – с 9-00 до 23-00.

2.4. Изменение режима работы Помещения, в том числе его закрытие на любой период в Рабочие часы, допускается только с предварительного письменного согласия Администрации.

2.5. Изменение режима работы ЗК, в том числе его закрытие возможно в силу принятия органами власти г. Челябинска и органами местного самоуправления соответствующих постановлений и распоряжений.

2.6. В случае общественных волнений и беспорядков или в случае необходимости применения экстренных мер по охране ЗК и находящихся в нем людей, а также в случае аварий технического характера Администрация имеет право ограничить или прекратить доступ в ЗК на период действия таких обстоятельств.

3. ДОСТУП В ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС И ЕГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. До начала деятельности в Помещении каждый Арендатор обязан назначить лицо, ответственное за содержание Помещения и деятельность в нем Арендатора, и сообщить в Администрации фамилию, имя, отчество и доступный круглосуточно телефон такого лица,

В случае наступления событий, требующих немедленной реакции либо уведомления Арендатора, Администрация должна иметь возможность немедленно связаться с таким лицом и довести до его сведения информацию о событиях и/или происшествиях, а также передать указания Администрации, обязательные к исполнению Арендатором. Отсутствие возможности Администрации немедленно связаться с таким лицом при возникновении необходимости не может рассматриваться как не уведомление Арендатора или служить иным освобождением Арендатора от ответственности в случае его вины.



3.2. Арендатор обязуется обеспечивать строгое соблюдение пользователями арендуемого Помещения правил доступа в Торговый комплекс и в Помещение в соответствии с режимом работы ЗК.

3.3. Доступ сотрудников Арендатора начинается:

для 1 этажа (Супермаркета «А») – за 30 минут до начала работы;

для 2 этажа – за 30 минут до начала работы.

Доступ сотрудников Арендатора заканчивается:

для 1 этажа (Супермаркет «А») – через 30 минут после окончания работы;

для 2 этажа – через 10 минут после окончания работы.

3.4. Сохранность имущества каждого Помещения в нерабочий период обеспечивается путем запираания Помещения, если для этого существует техническая возможность, и путем сдачи Помещений под охрану. Запираание Помещений производится не ранее, чем последний посетитель покинет соответствующий этаж ЗК. Присутствие представителя каждого Арендатора для осуществления процедуры запираания Помещений обязательно.

3.5. Представитель каждого Арендатора обязан прибыть к Помещению не позднее установленного времени для ежедневного открытия Помещения в установленном порядке. Процедура открытия Помещения должна быть завершена к моменту открытия ЗК для посетителей.

3.6. Арендаторы обязаны обеспечивать в Рабочие часы возможность осмотра Помещения Администрацией, уполномоченными им лицами для проведения профилактического осмотра и ремонта внутренних инженерных коммуникаций. В случае аварийной ситуации доступ в Помещение должен обеспечиваться круглосуточно без предварительного предупреждения.

3.7. Запрещается нахождение сотрудников Арендатора, посторонних лиц в Помещениях ЗК в нерабочее время.

4. РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

4.1. Разрешенным использованием является использование Арендаторами Помещения по назначению в соответствии с Договором с учетом установленного Администрацией порядка размещения Помещений для соблюдения товарной специализации и в целях максимального удобства и безопасности посетителей.

4.2. Арендаторы вправе использовать наименование ЗК в своих информационных и рекламных сообщениях. Арендаторы не вправе изменять наименование и адрес Торгового комплекса, однако вправе добавлять к адресу номер или иное указание на расположение Помещения в ЗК.

5. ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. Осуществление в Помещении деятельности за пределами Разрешенного использования запрещается, хотя бы такая деятельность и была разрешена Администрацией другому Арендатору.

5.2. Арендаторы обязаны обеспечить получение разрешительной документации (лицензии, разрешения, согласования и иные документы) на право осуществления своей деятельности в Помещении.

5.3. Арендаторы обязаны самостоятельно обеспечить наличие у сотрудников в Помещении медицинских книжек, удостоверений о прохождении обучения мерам противопожарной безопасности, технике безопасности и охране труда, а также иных необходимых документов для осуществления ими своей деятельности в Помещении.

5.4. Арендаторы обязаны иметь на Помещении таблички с указанием наименования Арендатора и его реквизитов по форме, утвержденной Администрацией Торгового комплекса.

5.5. Внешние витрины Помещений должны быть надлежащим образом оформлены, могут содержать согласованную информацию (в том числе рекламную) о наименованиях реализуемых товаров или услуг. Размещенные на витринах плакаты, информационные сообщения о распродажах, новых поступлениях и т.п. должны быть выполнены исключительно типографским способом. Администрация вправе обязать Арендаторов использовать в оформлении Помещений символику и наименование Торгового комплекса, а также упаковочные материалы (пакеты и т.п.), содержащие такую символику или наименование.

5.6. Арендаторы обязаны содержать Помещения, внутренние и внешние фасады и витрины, все вывески, относящиеся к Помещению, розничные товары, торговое оборудование и иное имущество,



расположенное в Помещении, в чистом и безопасном состоянии.

5.7. В Помещениях курение, распитие пива, алкогольной и спиртосодержащей продукции, потребление наркотических средств или психотропных веществ, иных одурманивающих веществ, а также нахождение в Помещении или других частях ТОК сотрудников в состоянии опьянения, под воздействием наркотических средств или психотропных веществ, иных одурманивающих веществ запрещено.

В Местах Общего Пользования ТОК, за исключением специально отведенных для этого мест, запрещено курение сотрудников и других приглашенных лиц.

5.8. Запрещается использование в Помещении дополнительных обогревательных приборов, устройств для приготовления пищи (микроволновые печи, электрические чайники, электрические, газовые, спиртовые плитки и т.п.). Любые исключения из данного правила оформляются в виде письменного согласия Администрации.

5.9. Прием пищи в Помещениях Торгового комплекса запрещен, за исключением специально отведенных для этого мест.

6. ДОСТАВКА, ПЕРЕМЕЩЕНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ, ТОВАРОВ И ТАРЫ.

6.1. Поступление любых грузов на территорию ЗК осуществляется в рабочее время, согласованное с арендодателем, через специально отведенную разгрузочную зону, определенную Администрацией ЗК. Разгрузочная зона предназначена для завоза и вывоза оборудования, товаров, тары и для вывоза отходов.

6.2. Доставка, перемещение товаров, тары, упаковочных материалов, картонных коробок и работа с ними производятся Арендаторами самостоятельно. После завершения таких работ Арендаторы обязаны незамедлительно убрать весь упаковочный материал и мусор.

6.3. В случае если Арендатору необходимо организовать поставку крупногабаритных грузов (оборудования, партии товара свыше десяти мест и размером свыше 100x180 и др.), Арендатор обязан заблаговременно (не менее чем за 24 часа) согласовать с Администрацией ЗК время и порядок производства такой поставки.

6.4. Арендаторы обязаны утилизировать отходы только на специальную уличную площадку, оборудованную контейнерами для мусора.

6.5. Для перемещения грузов в ЗК разрешается использовать лифты, обозначенных в качестве «грузовых лифтов».

6.6. Для обслуживания лифтов и эскалаторов Администрация привлекает специализированного оператора. Указания и распоряжения работников этого оператора, данные ими в пределах своих полномочий, обязательны к исполнению всеми лицами, находящимися в ЗК.

6.7. В случае неисправности лифтов и эскалаторов Арендаторы обязаны сообщить об этом Администрации.

7. ОБЩИЕ ПЛОЩАДИ

7.1. Зоны общего пользования, общественные выходы и входы на территорию ЗК, а также прилегающая территория (далее - «Общие площади») не могут быть использованы для других целей, кроме как для прохода посетителей, входа и выхода из Помещений.

7.2. Запрещается складирование, хранение или иное размещение товаров, оборудования и иного имущества арендаторов, а также мусора на Общих площадях. Временное размещение отдельного оборудования или работников Арендатора на Общих площадях возможно по письменному согласованию с Администрацией.

7.3. Допуск в ЗК и содержание в нем любых животных запрещены любые исключения из данного правила оформляются в виде письменного согласия Администрации.

7.4. Маркетинговые исследования и опросы, фото-, кино- и видеосъемка, звуковые записи, сбор информации, распространение любой документации (включая бесплатную раздачу), установка информационных (рекламных) стендов, щитов и иных конструкций без предварительного письменного согласия Администрации не допускаются. Политические или религиозные собрания, митинги, пикеты, шествия и демонстрации полностью запрещены.

7.5. Распитие пива, алкогольной и спиртосодержащей продукции, потребление наркотических средств



или психотропных веществ, иных одурманивающих веществ, а также нахождение в ЗК лиц в состоянии опьянения, под воздействием наркотических средств или психотропных веществ, иных одурманивающих веществ запрещено.

7.6. Курение в ЗК запрещено.

8. УБОРКА ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДАТОРОВ.

8.1. Арендаторы обязаны содержать свои Помещения в чистом, опрятном состоянии, с соблюдением санитарно-гигиенических норм.

8.2. Арендаторы обязаны своими силами обеспечить уборку своих Помещений, включая торговое оборудование, продаваемые товары и пр.

8.3. Арендаторы самостоятельно обеспечивают Помещения необходимым количеством емкостей для сбора мусора.

8.4. Основная уборка Помещений арендаторов производится в согласованное с Администрацией ЗК время.

8.5. В течение рабочего времени Арендатор для поддержания чистоты Помещения по мере необходимости выполняет уборку мусора и влажную уборку Помещения.

8.6. Набор воды и слив грязной воды после уборки, производится в специально отведенное место, согласованное с администрацией.

9. СОБЛЮДЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ ДРУГИХ АРЕНДАТОРОВ И ПОСЕТИТЕЛЕЙ

9.1. Арендаторы не должны производить или позволять производить любой шум, беспокоить других Арендаторов и посетителей ЗК.

9.2. Запрещается использование в Помещении (в том числе в его внешнем оформлении) мигающих ламп или иных источников освещения, свет от которых достигает Общих площадей и/или других Помещений. Установка световых информационных и рекламных щитов, коробов и т.п. на Помещении и на Общих площадях возможна только по письменному разрешению Администрации.

9.3. Каждый Арендатор обязан обеспечить надлежащую организацию своей деятельности в Помещении, как-то: иметь достаточное количество продавцов, контрольно-кассовой техники, при необходимости оборудовать места для ожидания посетителей или для оформления необходимых документов (договоров купли-продажи, гарантийных талонов и т.п.), с тем, чтобы максимально оградить других Арендаторов (в том числе соседних) от неудобств, связанных с посещением данного Помещения.

10. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ.

10.1. Эксплуатация инженерного оборудования Помещений осуществляется в соответствии с техническими нормами и правилами эксплуатации такого оборудования.

10.2. Все вопросы, связанные с эксплуатацией инженерного оборудования в Помещении Арендатора, решаются только с Администрацией ЗК.

10.3. Арендаторы обязаны согласовывать с Администрацией установку и использование любого оборудования для доступа к сети Интернет в Помещениях и на территории ЗК.

10.4. Арендаторы обязаны обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям и оборудованию ЗК при проведении профилактических или ремонтных работ, а также проведении монтажных, демонтажных работ по оборудованию, установленному в Помещениях.

10.5. При возникновении любых неисправностей инженерного оборудования Торгового комплекса, Арендатор обязан немедленно сообщить об этом Администрации и предпринять действия по предотвращению или уменьшению возможного ущерба зданию, находящимся в нем людям и имуществу.

10.6. В нерабочее время все помещения ЗК, в том числе и торговые Помещения должны освещаться только дежурным освещением.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ

11.1. Администрация, Арендаторы и все лица, находящиеся в ЗК, обязаны соблюдать действующее законодательство Российской Федерации по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.



11.2. Администрация обеспечивает работу пожарной защиты и средства пожаротушения (сигнализации) ЗК.

11.3. Арендаторы обязаны соблюдать требования и правила противопожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством. Необходимое обучение работников и ответственных сотрудников Арендаторов производится Арендатором самостоятельно. В случае срабатывания противопожарной защиты (сигнализации) в Помещениях в результате нарушения правил их эксплуатации Арендатором, приведение систем противопожарной защиты и средств пожаротушения (сигнализации) в исходное состояние производится за счет Арендатора.

11.4. Для охраны Торгового комплекса Администрация может привлекать специализированного оператора, который обеспечивает охрану ЗК. Указания и распоряжения работников специализированного оператора охраны, данные ими в пределах своих полномочий, обязательны к исполнению всеми лицами, находящимися в ЗК.

11.5. Каждый Арендатор обязан самостоятельно обеспечивать порядок и безопасность в Помещении и непосредственно вблизи него, в рамках действующего законодательства предотвращать противоправные действия посетителей и покупателей, самостоятельно отвечать за сохранность товаров и иного имущества в Помещении в Рабочие часы, а также немедленно информировать Администрацию обо всех случаях правонарушений в Помещении и на прилегающей к нему территории.

11.6. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (в т.ч. пожар, затопление, совершение противоправных действий) Администрация ЗК, работники аварийно-технических служб имеют право незамедлительного, беспрепятственного доступа в Помещение в любое время суток, без какого-либо предварительного уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий. Администрация Торгового комплекса одновременно с вызовом экстренных служб, связывается с Арендатором и сообщает ему о происшествии. Составляется Акт вскрытия Помещения при чрезвычайных ситуациях.

11.7. В случае возникновения чрезвычайных ситуаций (в т.ч. пожар, затопление, совершение противоправных действий) работники Арендатора обязаны немедленно информировать Администрацию ЗК, тел.: **8 (912) 790-04-64** и следующие службы:

При пожаре – позвонить в пожарную службу по тел. **01** или **112** (для сотовой связи) указать адрес, место возникновения пожара, фамилию сообщившего, покинуть Помещение.

При авариях на коммуникациях (прорыв систем отопления, затопление, замыкание электросети, загазованности и т.п.) - позвонить оператору охраны ЗК тел. **8 (351) 225-46-09** для вызова соответствующего специалиста ЗК (сантехника, электрика); техническому персоналу ЗК тел. **8 (912) 320-04-76**; аварийные службы Центрального района: диспетчерская служба: **8 (351) 263-30-04**; диспетчерская служба электросетей: **8 (351) 741-36-90**, либо **8 (800) 220-02-20**.

При противоправных действиях – позвонить в полицию по тел. **02**; оператору охраны ЗК по тел. **8 (351) 225-46-09**.

При стихийных и чрезвычайных ситуациях – в службу спасения по тел. **01** или **112** (для сотовой связи), в службу скорой помощи по тел. **03** или иные специализированные службы.

12. ПОЛЬЗОВАНИЕ АВТОСТОЯНКАМИ

12.1. Все наружные автостоянки ЗК являются бесплатными.

12.2. Движение автотранспорта на территории автостоянок и парковка автомашин должны производиться строго по утвержденной разметке, где таковая имеется.

13. ЭКСПЛУАТАЦИЯ БАНКОМАТОВ И ТЕРМИНАЛОВ.

13.1. В случае, если банкоматом (терминалом), расположенным в Помещении, предусмотрена возможность выдачи бумажных чеков или квитанций, Арендаторы обязаны обеспечить Помещение местом складирования чеков.

13.2. Арендаторы обязаны обеспечить чистоту банкоматов (терминалов) путем проведения влажной уборки с периодичностью не менее двух раз в месяц.

13.3. Инкассация банкоматов (терминалов) сотрудниками или представителями Арендатора производится в рабочее время ЗК, без ограничения доступа посетителей и других Арендаторов на Общие площади и в Помещения других Арендаторов.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ



14.1. Об изменениях Правил эксплуатации помещений Арендаторы письменно уведомляются Администрацией не менее чем за 1 день до даты вступления в силу таких изменений.

14.2. Распорядительные документы Администрации (указания, инструкции и т.п.), переданные Арендатору во исполнение настоящих Правил эксплуатации помещений, являются обязательными для Арендаторов, лиц, уполномоченных Арендаторами, покупателей и посетителей. Распорядительные документы доводятся до сведения Арендаторов и иных лиц путем их размещения на доске официальных объявлений Торгового комплекса либо через сотрудников Арендаторов.

14.3. Арендаторы вправе представлять Администрации замечания, пожелания или предложения по содержанию и эксплуатации ЗК, а также по исполнению и совершенствованию Правил.

14.4. За нарушение настоящих Правил эксплуатации помещений Арендаторы несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Ущерб, причиненный нарушением настоящих Правил, подлежит возмещению Арендатором в полном объеме.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью
«Городской бульвар»

Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального
образования «Академия Цифра»

Генеральный
директор _____

Хасанова Л.Л.

Директор _____

Цивковский А.А.

Идентификатор документа 6bf15e0d-e84e-47ff-9bfd-220d7c56bf6b

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	АНО ДПО "АКАДЕМИЯ ЦИФРА" ЦИВКОВСКИЙ АРТЁМ АЛЕКСАНДРОВИЧ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02341ED500C7B25E804755CA6 9EA083643 с 22.04.2025 15:45 по 22.07.2026 15:45 GMT+03:00	02.04.2026 10:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО "ГОРОДСКОЙ БУЛЬВАР" ХАСАНОВА ЛЮДМИЛА ЛЕОНИДОВНА ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	021AC261008CB3208A4331F79 A45AA7C03 с 05.11.2025 08:45 по 05.02.2027 08:45 GMT+03:00	02.04.2026 14:12 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа