

**ДОГОВОР №А-1605-02.20**  
**аренды нежилого помещения**

город Екатеринбург

«13» февраля 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «РегионКапитал»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Гаркуна Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Транснациональная Металлургическая Компания»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Кобзева Дениса Леонидовича с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

**Объект:** помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 1254,2 кв.м., этаж: 16. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д.51. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601001:77.

**Помещение:** нежилое помещение, передаваемое Арендатору в соответствии с условиями Договора в аренду, расположенное в Объекте имеющее следующие характеристики: нежилые помещения №34,35,36,20, часть нежилого помещения №18, общая площадь – 197,3 кв. м, этаж №15, обозначенное цветной заливкой на плане (Приложение № 1 к Договору).

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРП от 02.08.2019 г.

**Техническое состояние Помещения:**

Техническое состояние Помещения:

стены – перегородки ГКЛ, декоративная окраска «Акварель»;

потолок – навесной системы Armstrong;

полы - выполнена стяжка, положена плитка;

остекление окон – двойные стеклопакеты;

установлена входная дверь в помещение;

установлены системы отопления и отопительные элементы;

противопожарная сигнализация - смонтирована спринклерная система пожаротушения и дымоудаления;

выполнены подводки телефонных и Интернет сетей;

приточно-вытяжная система вентиляции.

**Разрешенное использование:** – размещение офиса.

**Управляющая компания:** организация, осуществляющая функции управления Объектом, действующая в интересах собственников и иных титульных владельцев Объекта, обеспечивающая бесперебойное снабжение собственников и арендаторов коммунальными услугами, начисляющая платежи за них, учитывающая поступление средств в их оплату, а так же выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Объекте.

**Коммунальные услуги:** платные услуги, по водоснабжению (горячее и холодное), водоотведению, теплоснабжению, электроснабжению и т.д., предоставляемые поставщиками соответствующих услуг по договору с Управляющей компанией.

**Эксплуатационные услуги:** платные услуги, оказываемые Управляющей компанией по эксплуатации, содержанию в исправном состоянии, текущему ремонту, капитальному ремонту и уборке Общего имущества, инженерных систем и коммуникаций в Объекте, в том числе систем пожаротушения и дымоудаления, охране мест общего пользования, а так же иные не предусмотренные настоящим договором услуги, призванные обеспечить нормальное функционирование Объекта в целом, стоимость которых для Арендатора определяется пропорционально площади Помещения к площади Объекта.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

**Общее имущество:** помещения в Объекте, не являющиеся частями Помещений в Объекте и предназначенные для обслуживания более одного Помещения, в том числе межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иные помещения обслуживающее более одного Помещения, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения в Объекте.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование за плату Помещение.

1.2. Помещение предоставляется для использования в целях в соответствии с Разрешенным использованием помещения. Техническое состояние Помещения указано в настоящем договоре. Техническое состояние Помещения позволяет использовать Помещение в соответствии с целями Арендатора.

## 2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Настоящий договор заключен сторонами сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев (далее по тексту – «Срок аренды») с даты его подписания Сторонами.

2.2. Если за 30 рабочих дней до окончания срока действия Договора, ни одна из сторон не заявит о своем нежелании заключать договор аренды на новый срок, Договор будет считаться автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи нежилого помещения (далее - Акт), составленного по форме, указанной в Приложении № 2 к Договору. Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением, Эксплуатационные услуги и Коммунальные услуги.

Услуги связи и Интернет, клининг Помещения оплачиваются Арендатором самостоятельно на основании отдельно заключенных договоров с поставщиками соответствующих услуг.

3.2. Общая сумма ежемесячной арендной платы по Договору составляет **187 435 (Сто восемьдесят семь тысяч четыреста тридцать пять) рублей 00 копеек**, в том числе НДС по ставке 20% в сумме 31 239 (Тридцать одна тысяча двести тридцать девять) рублей 17 копеек.

3.2.1. В случае изменения Арендодателем режима налогообложения в ходе, которого Арендодатель перестанет быть плательщиком НДС общая сумма ежемесячной арендной платы по Договору, указанная в п. 3.2. Договора не подлежит изменению.

3.2.2. В случае увеличения ставки НДС в соответствии с налоговым законодательством РФ, общая сумма ежемесячной арендной платы будет соразмерно увеличена с даты вступления в силу таких изменений.

3.3. В случае использования Арендатором Помещения неполный календарный месяц, расчет арендной платы производится исходя из фактического количества дней использования.

3.4. Арендная плата по Договору вносится Арендатором в следующем порядке:

3.4.1. Оплата арендной платы за первый месяц пользования Помещением производится в срок до «14» февраля 2020 г.

Под первым месяцем пользования Помещением по настоящему договору понимается период с даты подписания сторонами Акта до даты последнего календарного дня месяца, в котором состоялась передача Помещения Арендатору.

3.4.2. Начиная со второго месяца пользования Помещением по Договору арендная плата вносится ежемесячно авансом до 30 числа месяца, предшествующего оплачиваемому (включительно).

3.4.3. Оплата арендной платы за последний месяц пользования Помещением по настоящему договору производится зачетом из суммы Обеспечительного платежа, внесенного Арендатором в соответствии с п. 4.1. настоящего договора.

3.5. Арендная плата по Договору перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 12 Договора. Основанием для оплаты арендной платы является Договор.

3.6. Моментом исполнения обязательств по уплате Арендатором Арендной платы в целях Договора является момент поступления денежных средств на расчетный счёт Арендодателя.

3.7. Если иное не предусмотрено отдельным соглашением сторон и п. 10.3. Договора, излишне внесенные Арендатором авансом суммы арендной платы (в том числе суммы Обеспечительного платежа (п. 4.1. Договора)), подлежат возврату Арендатору Арендодателем не позднее 10 календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения (возврат Помещения Арендодателю) путем перечисления на расчетный счет Арендатора по реквизитам, указанным в разделе 12 Договора.

3.8. Арендодатель вправе не чаще одного раза в год в одностороннем порядке увеличивать размер арендной платы не более чем на 10%, известив о своем решении Арендатора не менее чем за 30 календарных дней до вступления в силу новых ставок арендной платы.

3.9. В случае не подписания Сторонами Акта приема-передачи в срок до 17.02.2020 г. арендная плата начинает исчисляться с 17.02.2020 г.

#### **4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ АРЕНДАТОРА**

4.1. Для обеспечения своих обязательств, а также мер ответственности, предусмотренных Договором, Арендатор обязуется в срок не позднее «14» февраля 2020 г. внести Арендодателю Обеспечительный платеж в сумме, равной сумме арендной платы по Договору за 1 (Один) месяц (далее по тексту – «Обеспечительный платеж»).

В случае изменения площади Помещения и (или) ставки арендной платы по соглашению Сторон сумма Обеспечительного платежа должна быть приведена в соответствие с данным изменением в течение 5-ти рабочих дней от даты подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения.

4.2. Арендодатель имеет право без согласия, но с уведомлением Арендатора, производить удовлетворение имущественных требований к Арендатору из суммы Обеспечительного платежа в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по Договору, в том числе по внесению арендной платы (не в срок, не в полной сумме).

4.3. Уведомление о произведенном удержании направляется Арендодателем Арендатору в течение 1 (одного) дня с момента удержания. Арендатор в течение 3 (трех) дней с момента получения такого уведомления обязан перечислить на соответствующий расчетный счет Арендодателя удержанную сумму для восстановления размера Обеспечительного платежа.

4.4. Сумма Обеспечительного платежа по Договору засчитывается Арендодателем в счет арендной платы в соответствии с п. 3.4.3. Договора.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **5.1. Арендодатель обязуется:**

5.1.1. Передать Арендатору Помещение в технически исправном состоянии по Акту в срок до «17» февраля 2020 года (включительно).

5.1.2. Обеспечить Арендатору возможность подключения к точкам электроснабжения при проведении подготовительных работ, а также предоставить возможность пользоваться

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

системами водоснабжения и канализации. При этом под подготовительными работами понимаются любые работы, связанные с перепланировкой Помещения (монтаж/ демонтаж перегородок, пробивка/ закладка дверных и иные работы, влекущие изменение характеристик Помещения), ремонтом Помещения. Проведение Арендатором подготовительных работ не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы. Указанные подготовительные работы Арендатор имеет право производить только с письменного согласия Управляющей компании и Арендодателя.

5.1.3. Уведомить Арендатора о проведении работ, нарушающих обычные условия деятельности Арендатора, за 10 (десять) рабочих дней до начала указанных работ и согласовать с ним порядок их проведения. При этом, если такие работы затронут непосредственно Помещение Арендатора и повлекут для Арендатора невозможность использования Помещения по назначению, арендная плата за указанный период начисляться не будет в соответствии с актом приема передачи помещения.

5.1.4. Не препятствовать Арендатору использовать Помещение в соответствии с Разрешенным использованием, пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.1.5. При необходимости, по письменному запросу Арендатора, передать последнему копии соответствующей документации, выданной соответствующим государственным органом, относящейся к Помещению.

5.1.6. Обеспечивать возможность беспрепятственного и непрерывного использования Помещения в соответствии с его Разрешенным использованием в течение всего Срока аренды, при условии исполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных Договором.

5.1.7. В случае необходимости предоставить Арендатору копии необходимых для оформления разрешений и лицензий документов.

## **5.2. Арендодатель имеет право:**

5.2.1. Контролировать состояние Помещения и соблюдение Арендатором условий Договора. Арендодатель вправе осуществлять контроль за использованием Помещения в соответствии с его назначением, а также иными условиями Договора. Осмотр может производиться уполномоченными представителями Арендодателя с предварительного письменного уведомления Арендатора, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора с обязательным присутствием уполномоченных представителей Арендатора.

5.2.2. Без предварительного уведомления, но с обязательным вызовом представителя Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, но не ограничиваясь этим: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем, либо совершения незаконных действий с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

5.2.3. Без письменного согласия Арендатора и без осуществления, каких либо платежей в пользу Арендатора использовать торговое и/или фирменное наименование Арендатора в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах при этом Арендодатель предпримет все необходимые меры для того, чтобы не допустить публичных заявлений (высказываний), наносящих вред деловой репутации Арендатора.

## **5.3. Арендатор обязан:**

5.3.1. Принять от Арендодателя Помещение по Акту в срок до «17» февраля 2020 года.

5.3.2. Провести Подготовительные работы и установить конструкции и оборудование, обеспечивающие ведение своей коммерческой деятельности. Материалы, из которых изготовлены конструкции и оборудование, должны быть сертифицированы и отвечать требованиям противопожарной безопасности и другим нормативным требованиям. Подготовительные работы и работы по оборудованию Помещения производить в полном соответствии с согласованным с Арендодателем проектом, а также в соответствии со всеми государственными и иными разрешениями, необходимыми для выполнения таких работ, силами подрядных организаций, имеющих необходимые допуски, разрешения и прочие права на их проведение.

Изменение планировки и/или площади арендуемого Помещения в результате проведения подготовительных работ не влечет изменения размера арендной платы по настоящему договору.

5.3.3. В случае если проведение Подготовительных работ требует наличие, каких либо согласований государственных и/или муниципальных органов власти Арендатор обязуется в разумный срок собственными силами и за свой счет получить все необходимые согласования.

5.3.4. Уведомить Арендодателя в течение 3 (трех) рабочих дней после окончания Подготовительных работ об их завершении и предоставить Арендодателю документы, подтверждающие выполнение всех разделов проекта, а так же один комплект проектной документации и всех необходимых согласований.

5.3.5. Не производить какие-либо изменения или модификации несущих конструкций Помещения, а также Общего имущества Объекта.

5.3.6. Обеспечить сохранность и эксплуатацию Помещения в соответствии с установленными техническими требованиями, а также инженерных сетей, оборудования, коммуникаций, расположенных в Помещении. Обо всех неисправностях незамедлительно сообщать Арендодателю и Управляющей компании.

5.3.7. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения и /или инженерных сетей и коммуникаций с момента подписания Акта приема-передачи и далее в течение всего срока действия Договора.

5.3.8. В случае причинения ущерба Помещению по вине Арендатора, Арендатор обязан в тридцатидневный срок своими силами, средствами и материалами осуществить его ремонт, либо с согласия Арендодателя уплатить Арендодателю сумму фактических расходов на ремонт и восстановление Помещения. При этом Арендатор не освобождается от уплаты текущих арендных платежей.

5.3.9. Своевременно и в надлежащем размере оплачивать арендную плату по Договору.

5.3.10. Иметь все необходимые разрешения и лицензии, необходимые для осуществления своей коммерческой деятельности.

5.3.11. Любые неотделимые улучшения Помещения, перепланировку и переоборудование Помещения производить только по предварительному письменному согласию Арендодателя.

Произведенные Арендатором за свой счет и с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения арендованного Помещения при прекращении арендных отношений передаются в собственность Арендодателя, без возмещения их стоимости Арендатору.

5.3.12. Своими силами и за свой счет производить необходимый текущий ремонт Помещения при условии письменного согласия Управляющей компании.

5.3.13. Своими силами и за свой счет обеспечивать охрану имущества и материальных ценностей, находящихся в Помещении. В случае привлечения Арендатором для охраны имущества Арендатора, специализированной охранной организации Арендатор обязуется согласовать вопросы порядка охраны с Арендодателем и Управляющей компанией.

5.3.14. В день окончания срока действия Договора или с даты досрочного расторжения Договора, либо в иной срок, согласованный с Арендодателем:

- освободить и передать по акту приема-передачи Помещение Арендодателю в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, с учетом нормального износа и произведенных с письменного согласия Арендодателя неотделимых улучшений Помещения;

- вывезти все свои товары, имущество и отдельные улучшения или модификации из Помещения (далее по тексту – «Имущество»);

- при необходимости произвести восстановительный ремонт Помещения предварительно согласовав с Арендодателем виды работ и применяемые материалы.

Арендатор обязуется до момента начала вывоза своего имущества из Помещения и подписания акта приема-передачи нежилого Помещения произвести все расчеты по Договору. Арендатор обязуется оплатить Арендную плату за весь период до момента фактического освобождения Помещения и передачи его Арендодателю. В ином случае,

Арендодатель имеет право ограничить доступ Арендатора к Помещению и вывоз имущества до момента погашения любой финансовой задолженности Арендатора.

Арендатор вправе письменно согласовать с Арендодателем иной срок освобождения Помещения и вывоза своего имущества после окончания срока действия Договора или с момента его досрочного расторжения.

Арендатор обязан в сроки, определенные настоящим договором, вывезти принадлежащее ему имущество. Все имущество, оставленное Арендатором в помещении, после истечения срока для его вывоза считается брошенным Арендатором, если он заблаговременно не сообщил Арендодателю о наличии собственного интереса в данном имуществе. Арендодатель вправе, руководствуясь нормами действующего законодательства, определить судьбу имущества, брошенного Арендатором.

5.3.15. Не допускать превышения максимальной нагрузки потребления электроэнергии электроприборами в Помещении: 7 кВт.

5.3.16. Не допускать превышения нагрузки на пол Помещения: 400 кг. на квадратный метр.

5.3.17. Назначить своего представителя, уполномоченного решать оперативные вопросы, возникающие в ходе исполнения Договора, и в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить Арендодателю сведения о назначенном лице с указанием контактных телефонов, адреса и пределов полномочий указанного лица.

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

5.3.19. Установить и содержать за свой счет оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и целевого назначения Помещения, соблюдать санитарные, пожарные и иные нормы при использовании Помещения.

5.3.20. В случае возникновения у Арендатора необходимости в проведении работ по перепланировке Помещения (монтаж/ демонтаж перегородок, пробивка/ закладка дверных и иные работы, влекущие изменение характеристик Помещения) Арендатор направляет Проект-концепцию Помещения (проект перепланировки) Арендодателю либо лицу указанному Арендодателем дополнительно.

5.4. Арендатор имеет право:

5.4.1. В течение срока Аренды использовать совместно со всеми иными арендаторами и посетителями Общее имущество Объекта и прилегающую к Объекту территорию в целях, для которых они предназначены.

5.4.2. Арендатору запрещается использовать фасад Объекта, а также его окна для размещения рекламы, вывесок и т.п. При размещении на окнах Помещения жалюзи, шторы и т.п. Арендатор обязуется согласовать их параметры (цвет и т.п.) с Арендодателем до такого размещения.

Арендатор обязуется за свой счет осуществлять надлежащий уход за своими вывесками, производить их текущий и капитальный ремонт.

5.4.3. Размещать в пределах внутреннего пространства Помещения рекламу в объемах и содержанием, определяемыми по своему усмотрению.

## 6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Стороны Договора обязуются хранить в тайне содержание Договора, и также любую информацию и данные, представленные каждой из сторон в связи с Договором. Арендатор обязуется не использовать информацию для каких-либо целей без предварительного письменного согласия Арендодателя и наоборот.

6.2. Обязательства по конфиденциальности не распространяются на общедоступную информацию, или информацию, которая станет известна не по вине Арендодателя или Арендатора.

6.3. Арендодатель имеет право использовать в своих целях общедоступную информацию об Арендаторе (наименование, расположение и т.п.) в рекламных целях (для размещения информации на вывесках, указателях, буклетах, картах и т.п.). Указанная информация может быть использована Арендодателем без письменного согласия Арендатора.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора выплаты пени в размере 0,5 % от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки платежа. Основанием для выплаты (либо удержания сумм пени из Обеспечительного платежа) является факт неполучения арендной платы в установленный срок в Договоре срок.

7.2. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за весь срок пользования Помещением. Кроме того, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора выплаты неустойки в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от ежемесячной суммы арендной платы за каждый календарный день неправомерного пользования Помещением.

7.3. За нарушение условий о конфиденциальности, предусмотренных разделом 6 Договора, стороны несут ответственность в размере убытков, причиненных таким нарушением, в том числе в виде компенсации прямого ущерба и упущенной выгоды.

7.4. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за убытки или вред, возникшие в связи с:

- любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на автомобильной парковке расположенной на прилегающей к Объекту территории;
- любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, произошедшими не по вине Арендодателя.

7.5. Арендодатель не несёт ответственности перед Арендатором за действия или бездействие третьих лиц, а также за последствия таких действий или бездействия.

7.6. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества и денежных средств Арендатора, находящихся в Помещении.

7.7. Арендодатель не несет ответственности за вред, причиненный имуществу, а также жизни и здоровью третьих лиц, причиненный на территории Помещения, не по его вине.

7.8. Арендодатель не несет ответственности за не предоставление услуг, предусмотренных Договором в следующих случаях:

7.8.1. если их не позволяют предоставлять обстоятельства, находящиеся вне контроля Арендодателя, включая, без ограничения обстоятельства, предусмотренные законодательством, нехватку топлива или перерывы в функционировании муниципальной инфраструктуры;

7.8.2. если соответствующие услуги не могут быть предоставлены в результате чрезвычайных, аварийных и незапланированных работ на Объекте.

7.9. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты арендной платы и/или иных сумм по настоящему договору Арендодатель вправе в одностороннем порядке без уведомления Арендатора ограничить доступ Арендатора к Помещению с удержанием находящегося в Помещении имущества. При этом арендная плата продолжает начисляться.

7.9. Стороны пришли к соглашению, что к денежным обязательствам Сторон по Договору не применяются проценты, предусмотренные ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ.

## 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если невозможность их исполнения явилась

следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, террористические акты, при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по Договору.

8.2. Пострадавшая от действия непреодолимой силы Сторона, при первой возможности, уведомляет другую Сторону в письменном виде о начале и прекращении обстоятельств. В случае наступления обстоятельств, действие Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия обстоятельств. Если обстоятельство продолжается более 60 (Шестидесяти) календарных дней, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор путем подачи письменного уведомления, не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до ожидаемой даты расторжения. В случае такого досрочного расторжения Договора арендная плата, причитающаяся по Договору Арендодателю, вносится по дату фактического возврата Помещений Арендодателю. В той части, в которой они не причитаются Арендодателю, обеспечительный платеж и арендная плата, внесенная авансом, но еще не начисленная, возвращаются Арендатору после освобождения Помещения Арендатором и вывоза из него всего имущества Арендатора.

8.3. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы, их продолжительности и/или последствий являются документы, выданные Торгово-промышленной Палатой региона деятельности одной из Сторон Договора.

## 9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры по Договору решаются в претензионном (досудебном) порядке. Срок ответа на претензию – 15 (пятнадцать) дней с момента получения ее стороной. В случае, если согласие между Сторонами не достигнуто, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

## 10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке без обращения в суд, письменно уведомив об этом Арендатора, в следующих случаях:

10.1.1. Если Арендатор систематически, то есть два и более двух раз подряд, нарушает сроки внесения арендной платы и/или любых сумм, причитающихся по Договору Арендодателю.

10.1.2. Если Арендатор необоснованно не выполняет какие-либо другие условия предусмотренные Договором систематически, то есть два и более двух раз подряд.

10.1.3. Если Арендатор без письменного согласования с Арендодателем использует Помещение не в соответствии с его назначением и/или Разрешенным использованием либо своими действиями и/или бездействиями наносит вред Помещению и/или Объекту.

10.1.4. В случаях предусмотренных п.п. 10.1.1.-10.1.3. Договора, Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты его расторжения. С даты, указанной в уведомлении, настоящий договор считается расторгнутым.

10.1.5. В случае, если Арендатор уклоняется от принятия Помещения и подписания Акта в срок, указанный в п.5.3.1. Договора.

10.2. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке без обращения в суд, письменно уведомив об этом Арендодателя, в следующих случаях:

10.2.1. Если неисполнение Арендодателем своих обязательств по Договору привело к тому, что Помещение становится непригодным для использования и применения Арендатором.

10.2.2. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

10.2.3. В случаях предусмотренных п.п. 10.2.1., 10.2.2. Договора, Арендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендодателю

письменного уведомления, содержащего перечень обязательств, предусмотренных Договором и не выполненных Арендодателем, и если Арендодатель в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после получения указанного уведомления не выполнит эти обязательства в той мере, которая устранил невозможность использования Помещения.

10.3. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.1.1-10.1.4. и/или п. 10.2. Договора, арендная плата подлежит внесению до даты фактического освобождения и передачи Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи.

10.4. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.1.5 Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере суммы ежемесячной арендной платы, указанной в п. 3.2. Договора.

10.5. Договор может быть досрочно расторгнут Сторонами по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

10.6. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке без обращения в суд досрочно отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив о своем намерении другую сторону не менее чем за 2 (два) месяца до планируемой даты расторжения Договора, без штрафных санкций. Стороны за месяц до даты расторжения договора проводят сверку взаиморасчетов с учетом оплаченного Арендатором обеспечительного платежа в размере суммы ежемесячного платежа за последний месяц аренды.

10.7. Если иное не предусмотрено отдельным соглашением сторон, Арендатор вправе в одностороннем порядке без обращения в суд досрочно расторгнуть Договор, направив Арендодателю письменное уведомление и выплатив последнему сумму, равную арендной плате по Договору за 2 (два) месяца, указанной в п.3.2. Договора.

10.8. На момент расторжения Договора любая имеющаяся задолженность Арендатора перед Арендодателем, возникшая из условий Договора должна быть полностью погашена Арендатором.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Арендатор обязуется не переуступать и не закладывать свои права и обязанности по Договору без письменного согласия Арендодателя.

11.2. Арендатор обязуется незамедлительно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний со стороны государственных и/или муниципальных органов власти, а также обо всем, что может ущемить интересы Арендодателя или привести к временному или постоянному закрытию Помещения.

11.3. Арендатор самостоятельно строит свои взаимоотношения с государственными и/или муниципальными органами и третьими лицами и отвечает за соблюдение норм действующего законодательства, правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов, противопожарной безопасности и иных норм и правил.

11.4. Местом исполнения Договора стороны признают город Екатеринбург.

11.5. Одновременно с подписанием Договора Арендатор предоставляет Арендодателю заверенные подписью руководителя Арендатора и печатью организации копии следующих документов:

- Свидетельства о государственной регистрации юридического лица (ОГРН), если юридическое лицо создано после 01.07.2002 г.;

- Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. и Свидетельства о государственной регистрации юридического лица, если юридическое лицо создано до 01.07.2002 г.

- Устава;

- Свидетельства о постановке на налоговый учет;

- Протокола общего собрания участников (акционеров) об избрании руководителя либо, если единственный участник (акционер) – Решение об избрании руководителя;

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

11.7. Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, а также о смене уполномоченных на подписание официальных документов лиц. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменении считается должным и надлежащим исполнением.

11.8. Все уведомления, письма, сообщения, претензии и иные документы, связанные с Договором вручаются лично уполномоченному лицу под расписку о получении, либо направляются заказным письмом с уведомлением о вручении, либо направляются по электронной почте на следующие адреса Сторон: Арендодатель – rcapital.ceo@gmail.com, Арендатор – info@tnmk.ru. При направлении указанных документов в электронном виде они должны соответствовать следующим требованиям: формат Portable Document Format (\*.pdf) или Microsoft Office Document Imaging (\*.tif) в качестве, позволяющем установить содержание документа (dpi не менее 150 и не более 300).

По юридическим вопросам стороны направляют свои письма по следующим электронным адресам: Арендодатель - rcapital.clo@gmail.com, Арендатор - info@tnmk.ru.

По бухгалтерским вопросам стороны направляют свои письма по следующим электронным адресам: Арендодатель - rcapital.fin@gmail.com, Арендатор - info@tnmk.ru.

В случае направления уведомлений, писем, сообщений, претензий и иных документов на электронную почту Сторон, Сторона направившая указанные документы обязана передать оригинал документа (посредством направления заказного письма либо вручении уполномоченному лицу) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента отправки документов на электронный адрес второй Стороны.

11.9. Признание недействительными одного или нескольких положений Договора не влечет за собой недействительность всего Договора.

11.10. Во всем остальном, не предусмотренном Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.11. Договор подписан в 2 (двух) оригинальных экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения:

№ 1 – План Помещения.

№ 2 – Форма акта приема-передачи помещения.

№ 3 – Правила обустройства помещений в БЦ «Высоцкий».

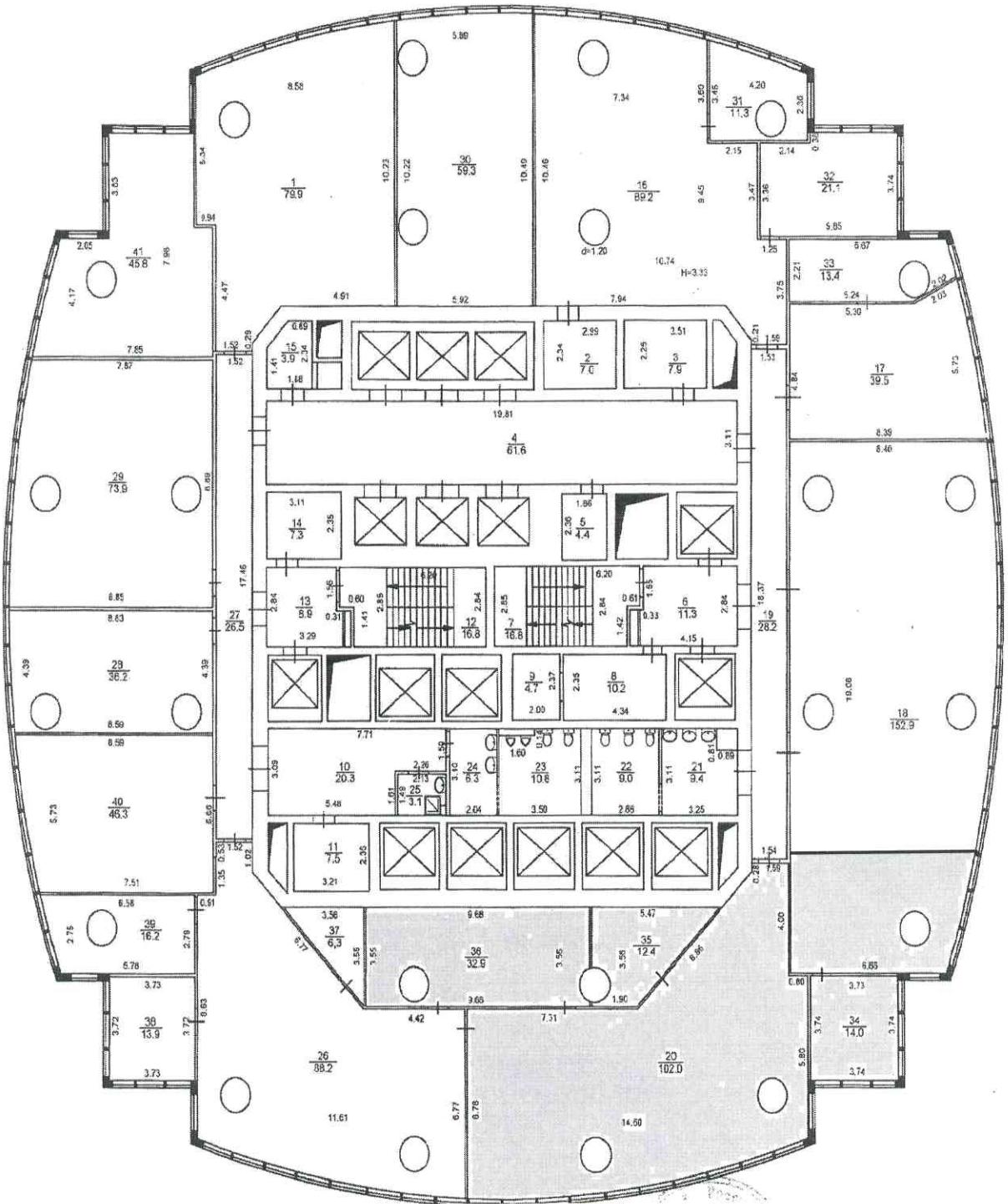
## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
<b>ООО «РегионКапитал»</b>	<b>ООО «ТНМК»</b>
620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 51, оф. 1903 ОГРН: 1106673015899 ИНН/КПП: 6673223890/668501001 р/с: 40702810862070000134 в ПАО КБ "УБРИР" к/с: 301018109000000000795 БИК: 046577795	620017, Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Шефская, д. 3Г, оф. 210. ОГРН: 1169658108179 ИНН/КПП 6686085239 / 668601001 р/с: 40702810238050001705 ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" к/с: 301018101000000000964 БИК: 046577964
Д.В. Гаркун	Д.Л. Кобзев

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

**План Помещения**  
**15 этаж**



<p><b>Арендодатель:</b> <b>ООО «РегионКапитал»</b></p>	<p><b>Арендатор:</b> <b>ООО «ТНМК»</b></p>
<p>_____ Д.В. Гаркун</p>	<p>_____ Д.Л. Кобзев</p>

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

**АКТ**  
**приема-передачи нежилого помещения**  
(форма)

г. Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.

**ООО «РегионКапитал»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Гаркуна Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Транснациональная Металлургическая Компания»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Кобзева Дениса Леонидовича, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором аренды нежилого помещения № А-1706-02.20 от «13» февраля 2020 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду Помещение, имеющее следующие характеристики: нежилые помещения №34,35,36,20, часть нежилого помещения №18, общая площадь – 197,3 кв. м, этаж №15. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д.51. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601001:77.

2. Техническое состояние Помещения:  
стены – перегородки ГКЛ, декоративная окраска «Акварель»;  
потолок – навесной системы Armstrong;  
полы - выполнена стяжка, положено ковровое покрытие;  
остекление окон – двойные стеклопакеты;  
установлена входная дверь в помещение;  
установлены системы отопления и отопительные элементы;  
противопожарная сигнализация - смонтирована спринклерная система пожаротушения и дымоудаления;  
выполнены подводки телефонных и Интернет сетей;  
приточно-вытяжная система вентиляции.

3. Передаваемое по настоящему акту Помещение перед подписанием осмотрено Арендатором, Техническое состояние Помещения полностью соответствует условиям договора аренды, претензий к состоянию Помещения у Арендатора нет.

4. Настоящий акт составлен в двух подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон по Договору.

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

<b>Арендодатель:</b> ООО «РегионКапитал»	<b>Арендатор:</b> ООО «ТНМК»
_____ Д.В. Гаркун	_____ Д.Л. Кобзев

## **ПРАВИЛА ОБУСТРОЙСТВА ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ «ВЫСОЦКИЙ»**

«Правила обустройства Помещений» - основные положения, в соответствии с которыми Арендатором осуществляется согласование планируемого переобустройства и (или) переоборудования Помещений, а также проводятся Подготовительные работы.

«Обустройство Помещений» - работы, выполняемые Арендатором /Собственником (его Подрядчиками) в Помещениях, включая проектирование и согласование работ, монтаж электросетей, интернет, телефонии, общестроительных работ.

### **I. Общие положения.**

Настоящие правила содержат требования и рекомендации по Обустройству Помещений и устанавливают порядок взаимодействия Арендатора /Собственника (подрядчиков) со службами Арендодателя на этапе проведения Подготовительных работ и (или) переоборудования Помещений.

Все Подготовительные работы должны быть проведены Арендатором /Собственником в соответствии с согласованной Управляющей компанией БЦ «Высоцкий» (Службы технадзора БЦ «Высоцкий») документацией, , а также в соответствии с требованиями Специальных технических условий, действующих в БЦ «Высоцкий» и утверждённых ФГУ ВНИИ ПО МЧС России:

1. Технические условия на проектирование противопожарной защиты «Многофункционального высотного комплекса «Антей3» по адресу : г. Екатеринбург, ул. Малышева, 51 № 780/Н-3,4 от 19.05.2005г., г. Москва
2. Технические условия 2.368-ТУ от 28.07.2008

### **Предоставление Арендатором /Собственником документации на согласование.**

Не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до начала подготовительных работ по обустройству помещения, Арендатор (Собственник) обязуется предоставить в УК БЦ «Высоцкий» на согласование письмо на официальном бланке с приложениями на имя Собственника и главного инженера БЦ «Высоцкий» Сомикова Виктора Александровича:

- 1) план перепланировки Помещений, с подробным описанием планируемых работ, указанием используемых материалов, размеров.
- 2) проекты инженерных сетей в Помещениях ( электроснабжение, интернет- телефония)
- 3) план расположения мебели (количество рабочих мест)
- 4) схема изменения точек подключения к структурированным кабельным сетям;
- 5) данные о подрядной организации, которая будет выполнять работы с указанием контактных данных.
- 6) любую другую информацию, по обоснованному требованию УК БЦ «Высоцкий».

В случае существенного переустройства Помещения, Собственник вправе потребовать выполнение проектных работ предоставлением проектной документации.

Проекты должны соответствовать нормам проектирования (СНиП, ВСН и пр.) и включать в себя:

- общую часть,
- пояснительную записку,
- электрические схемы,
- схемы слаботочных систем
- спецификации оборудования с указанием основных характеристик, паспорта,
- инструкцию по эксплуатации на устанавливаемое технологическое оборудование на русском языке (по дополнительному запросу),
- сертификаты на используемые в процессе строительства и отделки оборудование и материалы (сертификаты соответствия, гигиенические, пожарной безопасности, а также любые последующие изменения Помещений).

Проекты должны быть подписаны исполнителями и руководителями, заверены печатью проектной организации и спиты.

В течение 2 (двух) рабочих дней со дня предоставления Арендатором/Собственником в Управляющую Компанию Проектов, Инженерная служба УК БЦ «Высоцкий» возвращает Арендатору/Собственнику Проекты с пометкой «Одобрено» или «Рассмотрено с замечаниями», с приложением замечаний инженерной службы БЦ «Высоцкий».

Замечания УК БЦ «Высоцкий» к Проектам должны быть устранены Арендатором/Собственником за его счет и один экземпляр доработанных Проектов должен быть представлен в УК в срок, согласованный Сторонами.

Помимо обязательств по согласованию Проектов, Арендатор / Собственник обязуется согласовать Проекты со всеми соответствующими государственными и иными компетентными органами в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Один экземпляр согласованного Арендатором /Собственником в компетентных органах Проекта Арендатор/ Собственник передает в УК БЦ «Высоцкий».

Арендатор/Собственник несёт ответственность за соответствие и точность проводимых работ по обустройству Помещений согласованному Проекту и соблюдение требований законодательных актов при проведении работ в помещениях высотных зданий.

## **II. Обустройство Помещения**

### **1. Начало ремонтных работ.**

Допуск к работам в Помещениях осуществляется после согласования УК и Собственником документации в полном объеме и оформления соответствующего Разрешения УК БЦ «Высоцкий»

Для оформления Разрешения на проведение строительно-монтажных работ (СМР) необходимо:

- 1) Предоставить заверенную копию свидетельства о членстве в СРО или иной документ в соответствии с действующим законодательством, свидетельствующий о правомерности осуществления строительных и иных работ. Выбор Подрядчиков для производства СМР осуществляет Арендатор /Собственник по своему усмотрению, однако, необходимо, чтобы подрядчики имели соответствующие разрешительные документы на осуществляемые виды деятельности;
- 2) Подготовить заявку на проведение строительных, монтажных и иных работ с приложением графика проведения работ. Согласовать сроки и время проведения данных работ. В заявку включить список лиц, которые будут проводить работы в здании Объекта (для оформления пропусков). Сотрудники, указанные в заявке, при посещении Объекта должны иметь при себе документы, удостоверяющие личность;
- 3) Ознакомить с Правилами пользования Объектом и настоящими Правилами ответственных исполнителей подрядных организаций, которые будут руководить работами на территории Объекта;

- 4) Подать заявку на ввоз строительных материалов и оборудования (см. подробнее раздел 2)
- 5) Получить от подрядчика обязательство внести после проведения работ соответствующие изменения в имеющуюся исполнительную и техническую документацию здания.

## **2. Завоз строительных материалов и оборудования.**

1. Время завоза стройматериалов на Объект письменно согласовывается с уполномоченным представителем УК БЦ «Высоцкий»
2. Ввоз (вывоз) оборудования, строительных и иных материалов осуществляется только в присутствии ответственного лица Арендатора/Собственника или Подрядчика, которые должны иметь пропуски установленного образца.
3. Ввоз (вывоз) оборудования, строительных и иных материалов должны совершаться через предназначенные для этого проезды, проходы, определенные уполномоченным представителем УК БЦ, и не должны создавать препятствий для других Собственников и посетителей Объекта.
4. Завоз в Помещения крупногабаритных и тяжелых предметов требуют отдельного согласования с уполномоченным представителем УК БЦ «Высоцкий»
5. Для транспортировки строительных материалов, оборудования и товаров на территории Объекта разрешается использовать ручные тележки, оборудованные резиновыми или мягкими пластиковыми крышками, а боковые поверхности грузовых платформ тележек должны иметь резиновую окантовку. Не допускается использование бытовых тележек.

## **3. Порядок проведения строительно-монтажных работ.**

Подготовка к проведению работ

1. Перед началом проведения работ произвести подключения к существующим сетям Помещений. При этом подача напряжения осуществляется только после предоставления Арендатором/Собственником следующих документов:
  - 1.1. Ф.И.О. лица ответственного за электрохозяйство Помещений (приказ должен быть оформлен на фирменном бланке организации Арендатор /Собственника, скреплён подписью уполномоченного лица и печатью организации, также в приказе должен быть указан контактный номер лица, ответственного за электрохозяйство и роспись данного лица об ознакомлении с данным приказом);
  - 1.2. Протокол проверки знаний норм и правил работы в электроустановках лица, ответственного за электрохозяйство (при этом ответственное лицо должно быть аттестовано от лица организации Арендатора и должно иметь квалификационную группу не ниже IV до 1000 вольт, если такая группа требуется для выполнения согласованных работ).
2. Арендатор/ Собственник обязан поддерживать чистоту в Помещениях. Внутри Помещений на выходе должен находиться грязезащитный коврик. Место проведения работ должно быть обеспечено уборочным инвентарем.
3. Все лица, допущенные к проведению работ, должны иметь допуск по профессии, проинструктированы по правилам технической эксплуатации электроустановок, правилам охраны труда и техники безопасности, пожарной безопасности.

## **4. Требования и рекомендации к осуществлению работ:**

1. Строительно-монтажные работы производятся в соответствии с согласованными проектами и планами их реализации;
2. В период выполнения СМР двери Помещений необходимо держать постоянно закрытыми;

3. Арендатор / Собственник (подрядчик Арендатора /Собственника) обязан соблюдать установленные правила техники безопасности, правила пожарной безопасности, а также исполнять иные действующие на объекте правила и инструкции;
4. Складирование материалов и оборудования разрешается только в Помещениях с соблюдением установленных правил пожарной безопасности;
5. Складирование строительного мусора осуществляется в Помещении Арендатор/Собственника на период, не превышающий одних рабочих суток, до момента его вывоза самим Арендатором/ Собственником (Подрядчиком арендатора /Собственника);
6. В здании БЦ «Высоцкий» не допускается:
  - 6.1. Проведение работ, причиняющих неудобства другим Арендаторам/ Собственникам и (или) посетителям, а также работ, сопровождаемых повышенным уровнем шума, неприятным запахом, выделением пыли допускается во вне рабочее время: с 7-00 до 9-00 и с 19-00 до 22-00).
  - 6.2. Слив загрязненных жидкостей в канализацию.
  - 6.3. Создание препятствий для свободного перемещения посетителей.
  - 6.4. Курение.
  - 6.5. Употребление спиртных напитков
  - 6.6. Приготовление пищи в помещениях и в местах общего пользования, а также прием пищи в местах общего пользования, за исключением мест, которые специально оборудованы для этих целей.
  - 6.7. Утилизация любого мусора через центральную канализацию.

### **5. Завершение работ по обустройству Помещения**

Арендатору / Собственнику необходимо:

1. на видном месте установить табличку «Ответственный за противопожарное состояние помещения - Ф.И.О.»;
  2. Предоставить в УК БЦ «Высоцкий»:
    - приемо-сдаточный акт между строительно-монтажной организацией и Заказчиком;
    - акт приемки скрытых работ;
    - исполнительную электрическую схему;
    - исполнительную схему слаботочных сетей
    - спецификации и сертификаты на использованные отделочные материалы, электроустановочные изделия, кабель и оборудование;
    - паспорта на оборудование;
    - образцы кабельной продукции (по 20 см каждого вида)
  - копии приказов по предприятию Арендатора/ Собственника о назначении ответственного за электрохозяйство и пожарную безопасность.
  3. Обеспечить прохождение ответственными лицами Арендатора / Собственника инструктажа с регистрацией в Журнале инструктажей по следующим документам:
    - безопасность труда (вводный инструктаж);
    - правила пользования лифтами в здании Объекта;
    - инструкции о мерах пожарной безопасности в здании Объекта и на прилегающей территории;
    - инструкции о порядке действий сотрудников при пожаре;
    - инструкция по электробезопасности не электротехнического персонала;
    - план эвакуации людей и имущества на случай пожара.
- Предоставить заполненный и подписанный акт присоединения к сетям Объекта.

### **6. Прочие условия (взаимодействие)**

1. Для того чтобы согласовать деятельность Арендатора / Собственника и УК БЦ «Высоцкий», контролировать процесс проведения Подготовительных работ в Помещениях,

уполномоченный представитель УК БЦ может назначить координатора Подготовительных работ, уведомив об этом Арендатора/ Собственника

Арендатор / Собственник должен следовать указаниям координатора, с целью надлежащего исполнения согласованного Проекта обустройства Помещения.

2. Подготовительные работы в Помещении Арендатора/ Собственника должны выполняться / Собственникам в здании Объекта.

3. Арендатор / Собственник несёт риск повреждения, потери или хищения любой собственности Арендатора / Собственника, материалов или оборудования, установленного Арендатором/ Собственником в Помещениях и (или) используемого при проведении Подготовительных работ.

4. Арендатор/ Собственник обязан немедленно сообщать уполномоченному представителю УК БЦ / Арендодателю о любых повреждениях Объекта и (или) Помещений, несчастных случаях в процессе проведения Подготовительных работ.

5. Арендатор Собственник обязан внести аналогичное положение в договоры с подрядчиками, которые будут привлекаться Арендатором/ Собственник при проведении Подготовительных работ.

6. Арендатор/ Собственник несёт ответственность за ущерб, причиненный его подрядчиками Объекту, Помещениям, иной собственности Арендодателя/ БЦ «Высоцкий»

7. Арендатор обязан предварительно согласовывать все перепланировки при возведении дополнительных перегородок в арендуемом помещении с собственником помещений и управляющей компанией БЦ Высоцкий.

8. Арендатор самостоятельно и за свой счет производит замену лампы в Помещении.

9. Арендатор обязан получить технические условия у управляющей компании на реконструкцию системы пожарной сигнализации и АПП.

10. Арендатор обязан предоставить проект в части установки дополнительных датчиков пожарных извещателей и сплинкеров системы АПП, дополнительных динамиков для оповещения сотрудников о пожаре в адрес управляющей компании на согласование.

11. Арендатор обязан выполнить монтаж дополнительных пожарных извещателей и оросителей спринклерной системы АПП в новых помещениях лицензированной организацией в соответствии с согласованным проектом. За невыполнение условий настоящего пункта, вся ответственность лежит на Арендаторе.

12. По окончании монтажных работ Арендатор должен предоставить исполнительную документацию в части системы пожарной сигнализации согласно СП 5.13130.2009; ППБ 01-03 "Правила пожарной безопасности в РФ".

13. Финансовая ответственность **100% лежит на арендаторе** за выполнение работ связанных с монтажом систем АПП и ПС.

14. Арендатор должен предоставить заверенную печатью организации копию приказа по предприятию о назначении ответственного за пожарную безопасность.

<b>Арендодатель:</b> ООО «РегионКапитал»	<b>Арендатор:</b> ООО «ТНМК»
 Д.В. Гаркун	 Д.Л. Кобзев

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
17 (Шихафуддин) листов

<b>Арендодатель:</b> <b>ООО «РегионКапитал»</b>	<b>Арендатор:</b> <b>ООО «ТНМК»</b>
Директор _____ Д.В. Гаркун	Директор _____ Д.Л. Кобзев



**АКТ**  
**приема-передачи нежилого помещения**

г. Екатеринбург

«17» февраля 2020 г.

**ООО «РегионКапитал»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице директора Гаркуна Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Транснациональная Металлургическая Компания»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора Кобзева Дениса Леонидовича, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором аренды нежилого помещения № А-1605-02.20 от «13» февраля 2020 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду Помещение, имеющее следующие характеристики: нежилые помещения №34,35,36,20, часть нежилого помещения №18, общая площадь – 197,3 кв. м, этаж №15. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д.51. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601001:77.

2. Техническое состояние Помещения:  
стены – перегородки ГКЛ, декоративная окраска «Акварель»;  
потолок – навесной системы Armstrong;  
полы - выполнена стяжка, положено ковровое покрытие;  
остекление окон – двойные стеклопакеты;  
установлена входная дверь в помещении;  
установлены системы отопления и отопительные элементы;  
противопожарная сигнализация - смонтирована спринклерная система пожаротушения и дымоудаления;  
выполнены подводки телефонных и Интернет сетей;  
приточно-вытяжная система вентиляции.

3. Передаваемое по настоящему акту Помещение перед подписанием осмотрено Арендатором, Техническое состояние Помещения полностью соответствует условиям договора аренды, претензий к состоянию Помещения у Арендатора нет.

4. Настоящий акт составлен в двух подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон по Договору.

<b>Арендодатель:</b> <b>ООО «РегионКапитал»</b>	<b>Арендатор:</b> <b>ООО «ТНМК»</b>
_____ Д.В. Гаркун	_____ Д.М. Кобзев



## Дополнительное соглашение №1

к Договору № А-1605-02.20 аренды нежилого помещения от 13.02.2020 г.

г. Екатеринбург

«25» июня 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «РегионКапитал» (ООО «РегионКапитал»)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Гаркуна Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Транснациональная Металлургическая Компания»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Кобзева Дениса Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту - Соглашение) к Договору № А-1605-02.20 аренды нежилого помещения от 13.02.2020 г. (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны договорились с 10.07.2020 года абз. 1,2 раздела Договора «ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ» изменить, изложив в следующей редакции:

**«Объект 1:** помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 1253.4 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж - помещения №№ 1-29. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 51. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601001:75.

**Объект 2:** помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 1254,2 кв.м., этаж: 15. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д.51. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601001:77.

**Помещение:** нежилое помещение, передаваемое Арендатору в соответствии с условиями Договора в аренду, расположенное в Объекте 1 имеющее следующие характеристики: часть помещения № 1, общая площадь – 35,4 кв. м, этаж № 13, обозначенное цветной заливкой на плане (Приложение № 1 к Договору лист 1).

**Помещение:** нежилое помещение, передаваемое Арендатору в соответствии с условиями Договора в аренду, расположенное в Объекте 2 имеющее следующие характеристики: нежилые помещения №34,35,36,20, часть нежилого помещения №18, общая площадь – 197,3 кв. м, этаж №15, обозначенное цветной заливкой на плане (Приложение № 1 к Договору лист 2).

Объект 1 принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 66-66/001-66/001/605/2016-560/7, выданным Управлением Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 05.04.2016 г.

Объект 2 принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 66-66/001-66/001/605/2016-562/4, выданным Управлением Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 05.04.2016 г.

2. Стороны пришли к соглашению, Приложение №1 к Договору изменить и утвердить в новой редакции Приложения №1 (лист 1) и Приложения №1 (лист 2) к настоящему Соглашению.

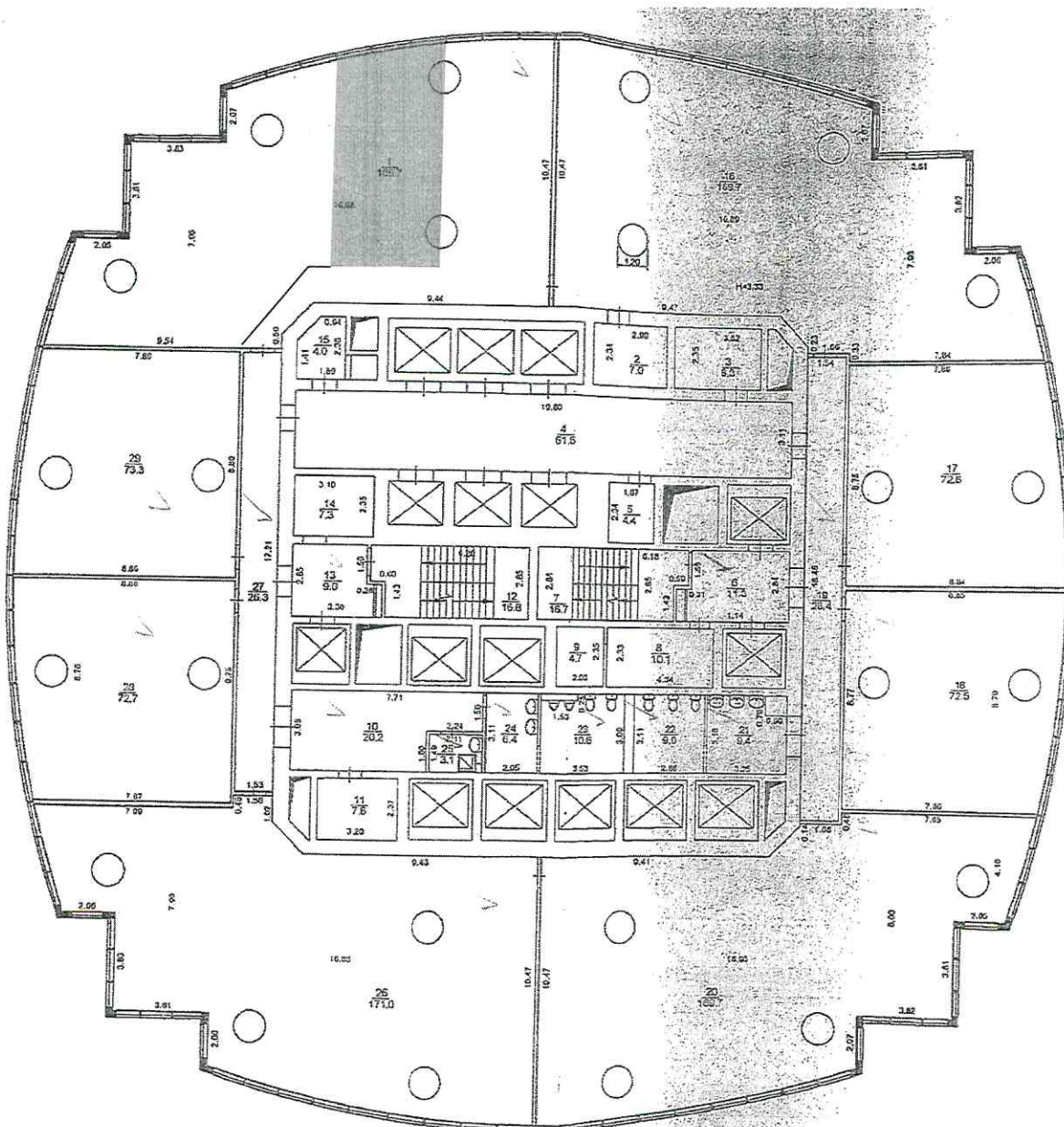
3. Стороны договорились, что 10.07.2020 года Арендодатель обязуется передать Арендатору часть помещения № 1, общая площадь – 35,4 кв. м, этаж № 13, кадастровый номер: 66:41:0601001:75 по акту приема-передачи.

4. Стороны договорились с 10.07.2020 года п. 3.2. Договора изменить, изложив в следующей редакции:

«Общая сумма ежемесячной арендной платы по Договору составляет 221 065 (Двести двадцать одна тысяча шестьдесят пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС

План Помещения

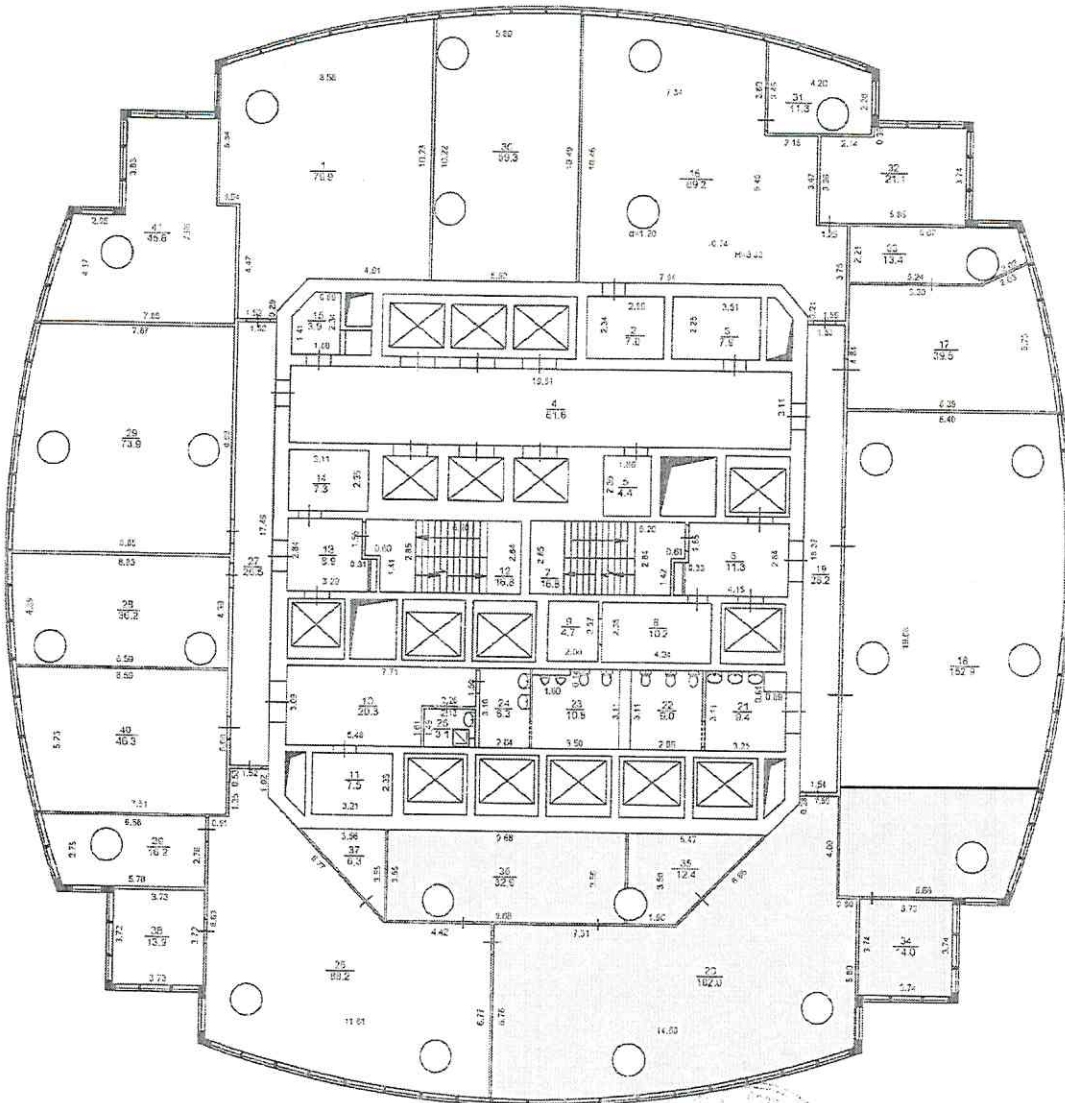
13 этаж



<p><b>Арендодатель:</b>                  ООО «РегионКапитал»</p>	<p><b>Арендатор:</b>                  ООО «ТНМК»</p>
<p>Д.В. Гаркун</p>	<p>Д.Л. Кобзев</p>

План Помещения

15 этаж



Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РегионКапитал»	ООО «ТМК»
Д.В. Гаркун	И. Кобзев



**АКТ**  
**приема-передачи нежилого помещения**

г. Екатеринбург

«10» июля 2020 г.

**ООО «РегионКапитал»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Гаркуна Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Транснациональная Металлургическая Компания»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Кобзева Дениса Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с дополнительным соглашением №1 от 25.06.2020 г. к Договору № А-1605-02.20 аренды нежилого помещения от 13.02.2020 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду Помещение, имеющее следующие характеристики: часть помещения № 1, общая площадь – 35,4 кв. м, этаж № 13, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, 51. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601001:75.

2. Техническое состояние Помещения:

стены – перегородки ГКЛ, декоративная окраска «Акварель»;

потолок – навесной системы Armstrong;

полы - выполнена стяжка, положена плитка;

остекление окон – двойные стеклопакеты;

установлена входная дверь в помещение;

установлены системы отопления и отопительные элементы;

противопожарная сигнализация - смонтирована спринклерная система пожаротушения и дымоудаления;

выполнены подводки телефонных и Интернет сетей;

приточно-вытяжная система вентиляции.

3. Передаваемое по настоящему акту Помещение перед подписанием осмотрено Арендатором, Техническое состояние Помещения полностью соответствует условиям договора аренды, претензий к состоянию Помещения у Арендатора нет.

4. Настоящий акт составлен в двух подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

<b>Арендодатель:</b> <b>ООО «РегионКапитал»</b>	<b>Арендатор:</b> <b>ООО «ТНМК»</b>
 Д.В. Гаркун	 Д.С. Кобзев