

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Забелин Алексей Григорьевич  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 21.01.2024 23:17:21  
Уникальный программный ключ:  
672b4df4e1ca30b0f66ad5b6309d064a94afcfdbc652d927620ac07f8fdabb79

21/а

**ДОГОВОР АРЕНДЫ  
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 02ЯФ23 от 01.09.2023 г.**

01 сентября 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Технопарк"**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Циклаури Мариам Давидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
**Общество с ограниченной ответственностью "ТрэкШел"**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Коноваловой Галины Георгиевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды помещения (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное пользование (в аренду) нежилые помещения, (именуемые в дальнейшем – «Помещение»):

Здание	Помещение	Этаж	Площадь, кв.м.	Целевое назначение	Адрес места нахождения
Ярославский филиал МФЮА	б/н	1	49,9	столовая	150054, г. Ярославль, ул. Кузнецова, д.1

А также принять во временное пользование площадь общего пользования, расположенную в указанном здании.

Помещение предоставляется Арендатору для осуществления хозяйственной деятельности, не противоречащей уставу и законодательству РФ.

Общая площадь предоставляемого в аренду Помещения – 49,9 кв.м.

Характеристика и место нахождения передаваемого Помещения (этаж, № помещения, № комнат) определяются в поэтажном плане, Акте приема-передачи помещения, прилагаемых к настоящему Договору и являющихся его неотъемлемыми частями.

1.2. Помещение является собственностью Арендодателя, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права № 76:23:050403:8-76/023/2017-2 от 07.11.2017 г.

1.3. Арендодатель подтверждает, что Помещение под запрещением (арестом) не состоит, не является предметом исков третьих лиц.

1.4. Срок аренды начинается с даты подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи помещения.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. передать Помещение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, Арендатору по Акту приема-передачи помещения на срок, предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора;

2.1.2. обеспечить свободный доступ Арендатора в Помещение с даты подписания Акта приема-передачи помещения в соответствии с правилами внутреннего распорядка;

2.1.3. не препятствовать Арендатору использовать Помещение по целевому назначению в течение всего срока действия Договора, при условии соблюдения Арендатором обязанностей, предусмотренных Договором;

2.1.4. обеспечивать свободный доступ в Помещение сотрудникам и клиентам Арендатора в соответствии с правилами внутреннего распорядка;

2.1.5. в случае аварий, происшедших по вине Арендодателя, немедленно принять все необходимые меры по их устранению;

2.1.6. по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении, принять Помещение по Акту приема-передачи (возврата) помещений;

 1

2.1.7. Арендодатель не несет ответственности за охрану арендуемого Помещения, за сохранность товарно-материальных ценностей и любого имущества, находящегося в арендуемом Помещении.

**2.2. Арендодатель имеет право:**

2.2.1. требовать от Арендатора уплаты арендной платы и иных установленных Договором платежей в размере и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

2.2.2. входить в Помещение:

(а) с целью показа Помещения возможному Арендатору, а в последний месяц аренды арендатору (при неполучении в установленный срок уведомления Арендатора с просьбой о пролонгации настоящего Договора);

(б) для осмотра Помещения с целью удостовериться, что Арендатор выполняет свои обязательства по настоящему Договору, в том числе с целью проверки использования Арендатором Помещения на предмет соответствия целям разрешенного использования согласно настоящему Договору;

(в) для проведения ремонта (установки, обновления) в соответствии с условиями настоящего Договора или внесения изменений в любое примыкающее помещение (сооружение), остекление, фасад Здания и других видов работ;

(г) вне зависимости от иных условий настоящего Договора Арендодатель или его представитель имеет право беспрепятственно, в любое время работы Арендатора и без какого-либо предупреждения или извещения Арендатора входить в Помещение, если срочный доступ в Помещение необходим, по мнению Арендодателя, в том числе в связи с каким-либо экстренным случаем или угрозой его возникновения, а Арендатор не должен чинить этому препятствий, в том числе в случае аварий, пожара, протечек, несанкционированного доступа третьих лиц, иных случаях, угрожающих ущербом Зданию и/или Помещению, иному имуществу, жизни и/или здоровью людей, и требующих принятия немедленных мер;

(д) с целью беспрепятственного входа в Помещение в дату, в которую Арендатор обязан был передать Помещение Арендодателю;

2.2.3. в любое время произвести капитальный ремонт (и/или другие строительно-монтажные работы) в Помещении, предварительно уведомив Арендатора о необходимости освобождения Помещения за 30 (тридцать) календарных дней.

2.2.4. для обеспечения исполнения обязательств Арендатором и возмещения убытков удерживать имущество Арендатора, находящееся в Помещении, до полного исполнения Арендатором своих обязательств. При удержании имущества Арендатора свыше 30 (тридцати) дней Арендодатель вправе удовлетворить требования за счет данного удерживаемого имущества во внесудебном порядке способом, установленным в законодательстве;

2.2.5. повышать арендную плату на условиях, установленных настоящим Договором;

2.2.6. вносить изменения в правила внутреннего распорядка в одностороннем порядке.

**2.3. Арендатор обязуется:**

2.3.1. принять Помещение в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты предоставления Арендодателем подписанного Акта приёма-передачи помещения;

2.3.2. использовать Помещение исключительно в соответствии с его целевым назначением, указанным в пункте 1.1. настоящего Договора;

2.3.3. обеспечить сохранность и поддержание Помещения и его инженерного оборудования в технически исправном и надлежащем состоянии;

2.3.4. своевременно за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещения. Затраты Арендатора на осуществление текущего ремонта Помещения не являются частью арендной платы.

2.3.5. проводить регулярную уборку Помещения. Затраты Арендатора на уборку Помещения не являются частью арендной платы. В случае если по соглашению сторон уборка проводится силами Арендодателя, оплата уборки производится по п. 3.10. Договора;

2.3.6. в возможно короткий срок устранять за свой счет любые повреждения, загрязнения или неисправности, другие убытки, нанесенные или причиненные Арендатором, его сотрудниками и/или его посетителями Помещению и/или Зданию, имуществу Арендодателя, находящемуся в них, или инженерным системам Здания (в том числе оборудованию, коммуникациям) либо компенсировать Арендодателю стоимость расходов, понесенных Арендодателем на устранение указанных повреждений (неисправностей и других убытков);

2.3.7. обеспечивать соблюдение правил пожарной и электрической безопасности, в том числе проведение пожарных инструктажей с работниками, обеспечивать свободное содержание эвакуационных путей и выходов, контролировать пожаробезопасный режим эксплуатации электротехнических устройств и изделий, а также проводить противопожарный осмотр по окончании рабочего дня, иные установленные требования к пользованию помещениями в соответствии с действующими нормативными документами РФ, отвечать за соблюдение пожарной безопасности и правил охраны труда своими работниками, посетителями;

2



**2.3.8.** в установленные сроки и в порядке, определенном статьей 3 настоящего Договора, вносить арендную плату, а также своевременно и в полном объеме оплачивать платежи, предусмотренные настоящим Договором;

**2.3.9.** немедленно извещать Арендодателя о любом повреждении, аварии, пожаре, взрыве, затоплении или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Помещению и/или Зданию;

**2.3.10.** обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение для осмотра и проверки соблюдения условий Договора и технического состояния Помещения;

**2.3.11.** не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение представленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (субаренда, внесения права на аренду Помещения в уставный капитал Арендатора или третьих лиц и др.) без предварительного письменного разрешения Арендодателя;

**2.3.12.** производить капитальные перепланировки и инженерное переоборудование Помещения исключительно при условии их предварительного письменного согласования с Арендодателем. Затраты Арендатора по перепланировке и переоборудованию Помещений не являются частью арендной платы;

**2.3.13.** незамедлительно устранять за свой счет последствия аварий или (и) повреждений Помещения, происшедших по вине Арендатора. В случае повреждения Помещения или (и) аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры к ограничению размеров возможного ущерба и предоставить Арендодателю разумный срок для устранения повреждения; по согласованию с Арендодателем принимать необходимые меры к устранению последствий указанных событий;

**2.3.14.** письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца, о предстоящем освобождении Помещения, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении;

**2.3.15.** по истечении срока действия Договора, а также при его досрочном прекращении/расторжении Договора передать Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата) помещения (в день окончания срока либо день расторжения Договора, если иное не установлено письменным соглашением Сторон) в том состоянии, в котором Арендатор его получил от Арендодателя с учетом нормального износа со всеми разрешенными Арендодателем переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями. Освободить Помещение от произведенных в течение действия Договора отдельных улучшений и переоборудования арендуемого Помещения, а также инвентаря, оборудования, товарно-материальных ценностей и иного имущества, принадлежащего Арендатору и находящегося в Помещении до передачи Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Помещений, после чего, Арендатор обязан привести Помещение в надлежащее первоначальное состояние за свой счет. Стороны могут заключить дополнительное соглашение, согласно которому отдельные детали перепланировки и переоборудования остаются в освобождаемом Помещении. Стоимость перепланировок, переоборудования и улучшений Помещения, неотделимых без вреда для последнего, произведенных Арендатором с письменного согласия Арендодателя возмещению не подлежит, если иное не установлено дополнительным соглашением Сторон. Если иное не установлено Сторонами, все отдельные улучшения, выполненные в Помещении за счет средств Арендатора, являются собственностью Арендатора;

**2.3.16.** в случае обнаружения переделок, перестроек и неотделимых улучшений, нарушения целостности любых конструктивных элементов Здания, оборудования Помещений, которые были произведены без письменного разрешения Арендодателя, Арендатор обязуется по требованию Арендодателя привести Помещение в надлежащее первоначальное состояние за свой счет и выплатить Арендодателю штрафную неустойку в размере 5-кратной арендной ставки за текущий (на момент обнаружения нарушения) месяц в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя. При этом Арендатор возмещает Арендодателю все убытки, понесенные последним в связи с несогласованными перепланировками/переустройствами, произведенными Арендатором;

**2.3.17.** не приносить и не разрешать приносить в Помещение, а также не использовать, не хранить и не выбрасывать в Помещении, Здании и на его территории токсические, опасные, взрывоопасные предметы, вещества и материалы;

**2.3.18.** если Арендатор не передает Арендодателю Помещение и продолжает пользоваться им после окончания срока действия настоящего Договора, не заключив с Арендодателем новый договор аренды на это Помещение, Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату за пользование Помещением в двойном размере. Внесение арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности освободить Помещение, если иное не установлено соглашением Сторон;

**2.3.19.** при нахождении в Здании Арендатор подчиняется правилам внутреннего распорядка и другим локальным нормативным актам, устанавливающим порядок пребывания в Здании Арендодателя.

**2.3.20.** нести ответственность за сохранность собственных товарно-материальных ценностей, других вещей, имущества, находящихся в Помещении, а также риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, находящегося в арендуемом Помещении;

**2.3.21.** не передавать третьим лицам во владение и/или пользование Помещение, как в целом, так и по частям, без письменного разрешения Арендодателя;

**2.3.22.** нести полную ответственность за сохранность и эксплуатацию электроустановок и сетей, а также выполнение требований безопасности по работе с электроприборами в Помещении, а также соблюдать разумное количество и порядок подключения к электросети используемых электропотребляющих приборов. В местах пользования электронагревательными приборами Арендатор обязан иметь несгораемые подставки под электроприборы, обеспечить их автономное подключение к сети через стандартные штепсельные соединения, исключая применение тройников и удлинителей.

**2.3.23.** Арендатор отвечает за сохранность ключей от арендуемого Помещения. Дубликаты ключей от всех замков на входных и внутренних дверях должны быть сданы на хранение Арендодателю не позднее 5 (пяти) дней после подписания Акта приема-передачи помещения. В противном случае, Арендодатель оставляет за собой право в экстренных случаях (пожар, протечка воды и т.д.) вскрыть двери с последующей оплатой Арендатором нанесенного ущерба.

**2.3.24.** Самостоятельно без привлечения Арендодателя и за свой счёт решать все вопросы гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и пожарной безопасности в арендуемом Помещении.

#### **2.4. Арендатор имеет право:**

**2.4.1.** производить с предварительного письменного согласия Арендодателя дополнительные работы по улучшению Помещения;

**2.4.2.** по окончании срока действия настоящего Договора либо досрочном его расторжении изъять произведенные им с предварительного письменного согласия Арендодателя (если иное не установлено Сторонами) улучшения Помещения, которые могут быть отделены без ущерба для Помещения (отделимые улучшения);

**2.4.3.** устанавливать с предварительного письменного согласия Арендодателя в течение срока действия настоящего Договора собственное технологическое и/или иное оборудование в Помещении;

**2.4.4.** с даты подписания Акта приема-передачи помещения пользоваться свободным доступом к Помещению в соответствии с правилами внутреннего распорядка;

**2.4.5.** устанавливать с предварительного письменного согласия Арендодателя охранные системы и/или нанимать независимые службы охраны для охраны арендуемого Помещения;

**2.4.6.** устанавливать с предварительного письменного согласия Арендодателя свои фирменные вывески и рекламные сообщения, таблички с наименованиями и указателями внутри (в том числе на внешней стороне двери Помещения) и снаружи арендуемого Помещения. Все необходимые согласования со стороны уполномоченных органов и согласующих организаций в связи с вышеуказанными рекламными мероприятиями и установками Арендатор осуществляет самостоятельно и за свой счет.

### **3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ**

**3.1.** Стороны пришли к соглашению, что сумма арендной платы за передаваемое по настоящему Договору Помещение устанавливается в следующем сочетании форм:

- Базовая арендная плата;
- Переменная арендная плата;
- «Коридорный коэффициент».

**3.1.1.** Базовая арендная плата составляет 15 909 (Пятнадцать тысяч девятьсот девять рублей) (включая НДС 20%) за всю площадь арендуемого по настоящему Договору Помещения.



**3.1.2.** Кроме того, Арендатор обязуется ежемесячно компенсировать Арендодателю его фактически понесенные расходы на энергоснабжение Помещения (Переменная арендная плата). Переменная арендная плата должна покрывать фактически понесенные расходы Арендодателя за потребленные Арендатором услуги энергоснабжения и подлежит определению в соответствии с показаниями приборов учета, установленных в здании или на основании расчета расхода электроэнергии, произведенной Арендодателем. Переменная арендная плата рассчитывается по действующим тарифам энергоснабжающей организации, и оплачивается на основании счета, выставяемого Арендодателем в течение 5 рабочих дней по окончании оплачиваемого месяца в срок, указанный в счете, а в случае, если срок оплаты не указан – в течение 3 (трех) рабочих дней. Стороны договорились, что изменение размера Переменной арендной платы в связи с изменением стоимости коммунальных услуг не является изменением размера арендной платы в соответствии с пунктом 3 статьи 614 ГК РФ.

**3.1.3** «Коридорный коэффициент» включает в себя оплату за пользование Арендатором, его работниками, посетителями помещений общего назначения: коридорами, туалетами, лестницами и различными служебными комнатами, в размере 10% от размера базовой арендной платы, что составляет 1 591 (Одна тысяча пятьсот девяносто один рубль) в месяц (включая НДС 20%). Размер «коридорного коэффициента», указанный в настоящем пункте Договора, не подлежит изменению в случае уменьшения площади Помещения вследствие осуществления Арендатором и/или Арендодателем перепланировок в Помещении, в случае увеличения площадей Помещения - размер «коридорного коэффициента» пропорционально увеличивается.

**3.1.4** Постоянной частью арендной платы за месяц является базовая арендная плата с учетом «коридорного коэффициента» и составляет 17 500 (Семнадцать тысяч пятьсот рублей), (включая НДС 20%) в месяц.

**3.2.** Постоянная арендная плата оплачивается Арендатором самостоятельно до 5 числа расчетного месяца за текущий расчетный месяц, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в статье 9 настоящего Договора. Обязанность по оплате считается выполненной Арендатором с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

**3.3.** Оплата постоянной части арендной платы за первый месяц аренды осуществляется в течение пяти рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи помещения.

**3.4.** Расходы на коммунальные (кроме электроэнергии) и эксплуатационные услуги (водоснабжение, отопление, канализация, вывоз мусора и т.п.), общие затраты/расходы на содержание Помещения и прилегающей к Зданию территории, плата за землю и др. включены в стоимость постоянной части арендной платы.

**3.5.** Отношения Сторон по оплате стоимости телефонных переговоров, абонентской платы за использованием телефонной линией, оплата за услуги доступа к Интернету не являются предметом рассмотрения настоящего Договора и регулируются отдельным соглашением сторон.

**3.6.** Отсчет расчетного периода начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения. Расчетный период за последний месяц аренды оканчивается в день исполнения Арендатором своих обязательств по передаче Помещения Арендодателю (дата подписания Акта приема-передачи (возврата) помещения)).

**3.7.** Поквартально по факту оказания Арендодателем и пользования Арендатором услугами по аренде Помещения Арендодатель предоставляет Арендатору Акт приема-передачи услуг по настоящему Договору, который подписывается Арендатором в срок до 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

**3.8.** Величина постоянной части арендной платы, указанная в п. 3.1. Договора, может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке, но не более чем на 10 % (десять процентов) и не чаще одного раза в год.

**3.9.** В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и Акта приема - передачи помещения, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя Обеспечительный платеж в размере полной суммы постоянной части арендной платы за один месяц аренды, установленной в п. 3.1. настоящего Договора.

**3.9.1.** Обеспечительным платежом применительно к настоящему Договору именуется денежная сумма, перечисляемая Арендатором Арендодателю в обеспечение исполнения обязательств Арендатора по уплате арендной платы, неустоек, а также возмещения причиненных Арендодателю убытков. Во избежание сомнений, Стороны пришли к соглашению, что Обеспечительный платеж является способом обеспечения предусмотренных Договором обязательств, регулируется ст.ст. 381.1, 381.2 ГК РФ. На сумму Обеспечительного платежа проценты не начисляются.

**3.9.2.** Арендодатель вправе в любое время удержать из указанного Обеспечительного платежа суммы задолженности Арендатора по уплате арендной платы, неустойки, убытков, причиненных Арендодателю в связи с нарушением Арендатором условий настоящего Договора. Названное удержание является правом Арендодателя и не может рассматриваться как его обязанность по настоящему Договору. При наступлении оснований для использования Арендодателем денежных средств из Обеспечительного платежа, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора до даты использования указанной суммы.

**3.9.3.** В случае если Арендодатель в любое время в течение срока аренды производит удержание из Обеспечительного платежа, то Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Арендодателя выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления полной суммы Обеспечительного платежа.

**3.9.4.** Удержание Арендодателем соответствующих сумм из Обеспечительного платежа не освобождает Арендатора от ответственности за несвоевременное перечисление платежей, предусмотренной настоящим Договором. Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендодателем в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи (возврата) помещения по окончании срока аренды, за вычетом удержанных сумм.

**3.9.5.** В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя в связи с нарушением Арендатором условий Договора обеспечительный платеж Арендатору не возвращается.

**3.10.** Стороны пришли к соглашению, что уборка в Помещении Арендатора будет осуществляться силами Арендатора.

#### **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**4.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента исполнения обязательств Сторон по Договору.

**Срок аренды Помещения устанавливается с «01» сентября 2023 г. по «31» мая 2024 г.** По истечении срока аренды автоматически прекращает действовать право пользования Помещением, независимо от уведомления Арендодателем Арендатора об истечении срока аренды.

**4.2.** О своем намерении заключить договор на новый срок Арендатор обязан уведомить Арендодателя не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Правила о возобновлении договора на неопределенный срок и о преимущественном праве Арендатора на заключение договора на новый срок к указанному договору аренды не применяются.

**4.3.** Действие настоящего Договора может быть досрочно прекращено в следующих случаях:

**4.3.1.** по соглашению Сторон, оформленному в письменной форме полномочными представителями Сторон;

**4.3.2.** по письменному заявлению любой из Сторон в случае длящегося форс-мажора (ст. 7 настоящего Договора);

**4.3.3.** по инициативе Арендодателя настоящий Договор может быть расторгнут в любое время в одностороннем внесудебном порядке в связи с необходимостью Арендодателя в эксплуатации переданного в аренду Помещения при условии уведомления Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения;

**4.3.4.** по инициативе Арендодателя настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением Арендатора за 3 (три) календарных дня до даты расторжения Договора, указанной в уведомлении, в следующих случаях:

**4.3.4.1.** при необходимости проведения капитального ремонта в Помещении;

**4.3.4.2.** если Арендатор пользуется Помещениями с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения, либо с нарушениями (два и/или более раза в течение срока аренды) и нарушение не устранено Арендатором в течение 5 (пяти) календарных дней после подачи Арендатору письменного уведомления о нарушении;

**4.3.4.3.** если Арендатор существенно ухудшает состояние Помещений;

**4.3.4.4.** Арендатор однократно по истечении установленного Договором срока платежа не вносит или вносит не полностью арендную плату;

**4.3.4.5.** Арендатор не вносит другие необходимые платежи по настоящему Договору, в том числе не пополняет Обеспечительный платеж в порядке п. 3.9.4., не оплачивает неустойку или не возмещает убытки Арендодателя, возникшие вследствие нарушения договора Арендатором.

**4.3.5.** По инициативе Арендатора в случае:

**4.3.5.1.** невыполнения Арендодателем своих обязательств, предусмотренных в пункте 2.1.1 Договора;

**4.3.5.2.** отказа продолжить арендные отношения после изменения Арендодателем размера арендной платы, с уведомлением об этом Арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней;

6  


4.4. В случае досрочного прекращения Договора по инициативе Арендатора по основаниям, не предусмотренным п. 4.3.5, Арендатор уплачивает Арендодателю в срок, не более 5 (пяти) календарных дней компенсацию за досрочный отказ от Договора в размере стоимости постоянной части арендной платы за 1 (один) месяц.

4.5. Арендная плата в случаях, указанных в п. 4.3. Договора уплачивается за период фактического пользования Арендатором Помещениями.

4.6. Настоящий Договор считается досрочно расторгнутым после проведения Сторонами окончательных взаиморасчетов, погашения задолженностей и подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения.

4.7. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение и за невыполнение надлежащим образом своих обязательств по настоящему Договору.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Арендодатель в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, за исключением случаев, когда такие недостатки были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений или проверки его исправности и технического состояния при заключении Договора и передаче Помещений в аренду.

5.3. Арендатор в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, отвечает за ухудшение Помещения, за исключением ухудшений, происходящих вследствие их нормального износа.

5.4. Арендатор несет полную ответственность за сохранность и состояние Помещения и его оборудования до момента возвращения Арендодателю. Если арендуемые Помещения в результате действий или бездействия Арендатора придет в аварийное состояние либо ему будет причинен иной ущерб, Арендатор обязан восстановить его за свой счет или возместить Арендодателю причиненный ущерб в полном объеме. Арендатор, причинивший неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки Арендодателю, обязан возместить причиненные убытки в установленном законом порядке в полном объеме.

5.5. При нарушении Арендатором сроков внесения арендной платы и любых иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор самостоятельно начисляет и уплачивает Арендодателю штрафную неустойку (пеню) в размере 1 (один) % от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки до момента полного выполнения обязательства.

5.6. В случае нарушения Арендатором сроков осуществления каких-либо платежей, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 10 (десять) календарных дней, Арендодатель вправе, при условии письменного уведомления Арендатора любым из способов, предусмотренных настоящим Договором, прекратить выполнение всех или части обязательств, определенных в настоящем Договоре, в том числе по предоставлению в пользование Помещения. Такие действия Арендодателя будут являться мерой оперативного воздействия на Арендатора, поскольку выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором обусловлено исполнением последним своих встречных денежных обязательств.

5.7. В случае неустранения Арендатором нарушения по оплате в срок, указанный в п. 5.6. настоящего Договора, Арендодатель вправе самостоятельно осуществить освобождение занимаемых площадей от имущества Арендатора и по своему выбору переместить это имущество за счет Арендатора на другие площади, при этом ответственность Арендодателя за сохранность такого имущества исключается.

5.8. Для обеспечения обязательств и возмещения убытков Арендодатель вправе удерживать имущество, находящееся на арендуемых площадях, до полного исполнения Арендатором своих обязательств. При удержании имущества Арендатора свыше 30 дней (тридцати) календарных дней Арендодатель вправе удовлетворить требования за счет удерживаемого имущества во внесудебном порядке.

5.9. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендодателю по причинам, не зависящим от Арендодателя, Арендатор уплачивает Арендодателю двойную арендную плату за срок пользования невозвращенным вовремя имуществом, а также по требованию Арендодателя – штрафную неустойку в размере 5% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.10. Возмещение убытков не освобождает виновную Сторону от исполнения обязательств по настоящему Договору, если иное не предусмотрено законом.

5.11. Возврат Помещения Арендодателю ранее даты окончания срока действия настоящего Договора допускается, но это не означает какое-либо уменьшение или возврат ранее уплаченной арендной платы (ее

7  


части) или какие-либо компенсации Арендатору, если иное не установлено дополнительным соглашением Сторон.

**5.12.** В случае привлечения Арендодателя специализированными организациями, предоставляющими коммунальные услуги, а равно органами СЭС, госпожарнадзора и иными уполномоченными организациями к административной и/или гражданско-правовой ответственности за нарушение Арендатором норм и правил, Арендатор самостоятельно устраняет указанные нарушения и несет ответственность, а также возмещает Арендодателю понесенные им в связи с этим расходы.

**5.13.** Арендатор несет ответственность за ущерб, причиненный им третьим лицам самостоятельно, без привлечения Арендодателя.

**5.14.** В случае наличия у Арендатора задолженности по оплате арендной платы, иным платежам, Арендодатель вправе после направления письменного уведомления Арендатора прекратить подачу электроэнергии в Помещение.

**5.15.** В случае несоблюдения правил пожарной и электрической безопасности (в том числе за курение в неустановленном месте Помещения/Здания Арендодателя), несоблюдения иных установленных требований к использованию помещениями, Арендатор уплачивает за каждый факт нарушения работниками, посетителями Арендатора штрафную неустойку в размере 10 000 руб., которая взимается Арендодателем посредством удержания указанной суммы из Обеспечительного платежа на основании п. 3.9.3. Договора, а также по требованию Арендодателя возмещает убытки, не покрытые указанной штрафной неустойкой.

## **6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

**6.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров.

**6.2.** При невозможности урегулирования Сторонами возникших разногласий путем переговоров, споры решаются в Арбитражном суде г. Москвы.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

**7.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, (событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами). К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияния и за возникновение которых она не несет ответственности, например, землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления или распоряжения государственных органов. Обстоятельства непреодолимой силы подтверждаются только соответствующей справкой, выданной Торгово-промышленной палатой РФ. В этом случае выполнение обязательств по настоящему Договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

**7.2.** При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

**7.3.** В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

**7.4.** Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**8.1.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон.

**8.2.** Все приложения, изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**8.3.** Настоящий Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается Арендодателю, второй – Арендатору.

**8.4.** Уведомления, письма, другие сообщения по настоящему Договору (далее - «Информация») могут направляться Арендодателем Арендатору любым из следующих способов, являющихся надлежащим извещением Арендатора по Договору:



- путем направления Информации через отделения почтовой связи телеграммой по почтовому адресу Арендатора, указанному в настоящем Договоре - считается полученной Арендатором в дату, указанную в уведомлении о вручении телеграммы;

- путем направления Информации через отделения почтовой связи заказным письмом по почтовому адресу Арендатора, указанному в настоящем Договоре - считается полученной Арендатором в дату доставки Информации на адрес Арендатора, в том числе по правилам абз.2 п.3 ст.54 ГК РФ;

- путем вручения Арендодателем бумажного экземпляра Информации Арендатору - считается полученным Арендатором в дату вручения бумажного экземпляра Информации;

- путем направления Информации на электронную почту Арендатора указанную в Договоре - считается полученной Арендатором в дату направления Арендодателем данной Информации.

**8.5.** Указанные ниже приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**8.5.1.** Приложение № 1. Акт приема-передачи помещения.

**8.5.2.** Приложение № 2. поэтажный план с отмеченным помещением.

## 9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### 9.1. Арендодатель:

ООО "Технопарк"

Юридический адрес: 117447,  
Москва г, Черемушкинская Б. ул,  
дом № 17, корпус А

Почтовый адрес: г. Москва,  
ул. Введенского, 1А.  
ИНН 7727325460

БИК 044525225

р/с 40702810538000095351 в ПАО  
СБЕРБАНК Г. МОСКВА

к/с 30101810400000000225

КПП 772701001

ОКПО 19064385

ОКВЭД 85.41

Тел./факс

### 9.2. Арендатор:

ООО "ТрэкШел"

Юридический адрес: 150061, г.Ярославль, пр-т  
Дзержинского, д.38, кв. 141

Почтовый адрес: 150061, г.Ярославль,  
пр-т Дзержинского, д.38, кв. 141

ИНН 7604346445

КПП 760201001

р/с 40702810777030015533 в КАЛУЖСКОЕ  
ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК  
Г.КАЛУГА

к/с 30101810100000000612

БИК 042908612

Тел./факс

e-mail

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

От Арендатора:

М.П.



М.П.



# АКТ

## приема-передачи Помещения

по Договору аренды нежилого помещения № 02ЯФ23 от 01.09.2023 г.

г. Москва

01 сентября 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОПАРК"**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Циклаури Мариам Давидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью "ТРЭКШЕЛ"**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Коноваловой Галины Георгиевны действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды помещения № 02ЯФ23 от 01.09.2023 г. (далее - "Договор") Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение общей площадью 49,9 кв. м.:

Здание	Помещение	Этаж	Площадь кв. м.	Назначение	Адрес местонахождения
УФ Ярославль	б/н	1	49,9	Столовая	г.Ярославль, ул. Кузнецова, д.1

2. В соответствии с настоящим Актом Арендодатель передал Арендатору Помещение в исправном состоянии, не требующем ремонта, как оно есть на день подписания настоящего Акта.

3. Арендатор принял от Арендодателя Помещение в исправном состоянии, не требующем ремонта, в каком оно есть на день подписания настоящего Акта.

4. Стороны подтверждают, что не имеют друг к другу претензий, связанных с состоянием передаваемых Помещений и иного имущества/документации, передаваемого в соответствии с п. 3 настоящего Акта.

5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается Арендодателю, второй – Арендатору.

6. Настоящий Акт подписан обеими Сторонами 01 сентября 2023 г.

7. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.

### ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:



/Циклаури М.Д./

М.П.

От Арендатора:



/Коновалова Г.Г./