

**ДОГОВОР 1203 / P3884Б**  
на аренду помещений

г. Ростов-на-Дону

«17» апреля 2024 г.

**Акционерное общество «Ростовское центральное проектно-конструкторское бюро «Стапель»** (АО «РЦПКБ «Стапель»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора **Тыртышного Николая Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Учебный центр «Техносфера»** (ООО УЦ «Техносфера»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора **Денисенко Сергея Сергеевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передаёт в аренду, а Арендатор принимает во временное пользование для использования в качестве офисного помещения, с целью осуществления образовательной деятельности.

1.2. Арендуемое помещение расположено в **инженерном здании** АО «РЦПКБ «Стапель» на 2-м этаже, в **офисе 209** (общей площадью 61,5 м<sup>2</sup>, состоящий из помещений с нумерацией согласно технического паспорта: кабинеты № 21, 21а, 22 и коридор № 21б по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.2-я Володарского, 76/23а.

1.3. Общая площадь арендуемого помещения составляет **61,5 м<sup>2</sup>**, в том числе **61,5 м<sup>2</sup>** – офис, комн. 507.

1.4. Состояние помещения на момент передачи в аренду пригодно для использования его согласно п. 1.1 настоящего договора.

1.5. Арендуемый объект принадлежит Арендодателю на праве собственности (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 08.06.2021 г. (кадастровый номер объекта 61:44:0031462:124)

### 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ

2.1. Приёмка-передача арендуемого помещения осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей сторон.

2.2. При передаче арендуемого помещения составляется акт сдачи-приёмки, который подписывается членами двусторонней комиссии.

2.3. Арендуемое помещение считается переданным в аренду с момента подписания акта сдачи-приёмки.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. Своевременно оплачивать арендную плату за арендуемые помещения на условиях и в сроки согласно настоящего договора.

3.1.2. Использовать арендованные помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в Договоре.

3.1.3. Устранять материальный ущерб, причиненный помещению в результате его действий (бездействия).

3.1.4. Своевременно за свой счёт производить текущий ремонт указанного в настоящем договоре помещения;

3.1.5. Содержать помещение в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии, соблюдать противопожарные правила, нормы экологической безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей, нести за это полную ответственность перед соответствующими органами до сдачи помещения Арендодателю.

3.1.6. Соблюдать и выполнять требования пожарной безопасности в арендованных помещениях в соответствии с правилами пожарной безопасности, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479 (ред. от 30.03.2023) «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»):

а) назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние арендованных помещений, и предоставить Арендодателю соответствующий распорядительный документ;

б) установить в помещении первичные средства пожаротушения, знаки пожарной безопасности;

в) ввести и поддерживать в арендованных помещениях надлежащий противопожарный режим, выполнять установленные требования пожарной безопасности;

г) предоставлять арендодателю (по его требованию) документацию по обеспечению пожарной безопасности в арендованных помещениях;

д) выполнять в установленный срок предписания государственного пожарного надзора об устранении выявленных нарушений.

3.1.7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, связанных с деятельностью Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

3.1.8. Согласовать со всеми контролирующими органами (пожарными, экологическими, архитектурными) все технические решения по перепланировке и переоборудованию помещений в случае получения письменного согласия Арендодателя.

3.1.9. Не сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору другому лицу; не предоставлять арендуемое помещение в безвозмездное пользование; не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал как паевой взнос.

3.1.10. В случае освобождения помещения в связи с расторжением договора оплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного текущего ремонта помещения.

3.1.11. В случае расторжения договора передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендованном помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещения, неотделимые от конструкции помещения.

3.1.12. Нести все расходы по эксплуатации арендуемого помещения, за свой счёт устранять неисправности и поломки коммуникаций этого помещения.

3.1.13. Оплачивать все затраты, связанные с проведением аварийных, капитальных, эксплуатационных ремонтов кабелей и электрооборудования, пропорционально занимаемой площади.

3.1.14. Не нарушать прав других арендаторов, расположенных в том же здании;

3.1.15. Соблюдать «Инструкцию доступа на территорию АО «РЦПКБ «Стапель» и перемещения имущества» и «Правила пожарной безопасности», действующие на территории Арендодателя.

3.1.16. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя в арендуемые помещения в целях проведения ремонта, контроля за состоянием, надлежащим содержанием и использованием помещений. В арендуемые помещения и сооружения, имеющие режим ограниченного доступа, представитель Арендодателя допускается в присутствии представителя Арендатора.

3.1.17. В случае досрочного расторжения договора аренды, передать арендуемые помещения Арендодателю в том состоянии, в котором они были получены, с учетом нормального износа по акту приемки-передачи в течение одного дня с момента прекращения договорных отношений.

### **3.2. Арендатор имеет право:**

3.2.1. Пользоваться арендуемыми помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. С согласия Арендодателя производить необходимые улучшения и перепланировку арендованных помещений в целях совершенствования технологических процессов в рамках своей деятельности в соответствии с п. 1.1. договора. Стоимость улучшений Арендатору не возмещается.

3.2.3. Расторгнуть Договор в целом, предупредив об этом Арендодателя письменно не позднее чем за 1 месяц до расторжения Договора. Арендатор имеет право расторгнуть Договор немедленно, если помещение окажется в состоянии не пригодном для использования не по вине Арендатора.

### **3.3. Арендодатель обязан:**

3.3.1. Передать имущество Арендатору по акту с отражением в нём технического состояния помещения.

3.3.2. Производить за свой счёт капитальный ремонт помещений, занимаемых Арендатором, связанных с общим капитальным ремонтом здания.

3.3.3. Предоставлять арендатору помещение, соответствующее основным требованиям пожарной безопасности в зависимости от его предназначения и условий аренды.

3.3.4. Обеспечивать содержание в пригодном к использованию состоянии и техническое обслуживание систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, дымоудаления в подвальном помещении, оповещения о пожаре, пожарного водопровода и пожарных кранов в здании, оснащение их необходимым количеством пожарных рукавов и стволов).

3.3.5. Обеспечивать вывод автоматической пожарной сигнализации арендованных помещений на центральный пункт пожарного наблюдения (вахта).

3.3.6. Информировать арендатора о сроках проверок противопожарного состояния, проводящихся органами государственного пожарного надзора.

3.3.7. Предоставлять Арендатору для пользования имеющиеся в здании санитарно-бытовые помещения (туалеты, курительные комнаты).

3.3.8. Принимать на рассмотрение и согласование предложения Арендатора об улучшениях арендуемых помещений, их перепланировке и ремонту.

3.3.9. Производить в помещениях арендатора работы по дезинфекции, дезинсекции и дератизации один раз в квартал. Стоимость включена в постоянную часть арендной платы. Арендодателем заключен договор с соответствующей организацией.

#### **3.4. Арендодатель имеет право:**

3.4.1. Не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора, контролировать своевременность перечисления арендной платы и исполнение Арендатором иных предусмотренных договором обязательств.

3.4.2. На возмещение убытков, причиненных действиями или бездействием Арендатора, повлекшими повреждение или уничтожение переданных в аренду помещений, а также иных убытков, возникших в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств.

3.4.3. Один раз в квартал осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого объекта в соответствии с условиями настоящего договора

3.4.4. На одностороннее досрочное расторжение Договора в случаях, предусмотренных Договором и законом.

### **4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Стороны установили следующий механизм исчисления арендной платы:

- арендная плата состоит из двух частей – платы за пользование арендуемым помещением (постоянная часть) и стоимости используемых Арендатором дополнительных услуг (переменная часть);

- ежемесячная плата за пользование арендуемого помещения составляет **36 285,00** (тридцать шесть тысяч двести восемьдесят пять ) рублей в месяц с момента фактического пребывания, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, в соответствии с пунктом 2 ст. 346.11 НК РФ, данная сумма включает в себя вывоз ТКО (Арендодателем заключен договор с региональным оператором на вывоз ТКО);

- размер дополнительных оказанных услуг рассчитывается ежемесячно, после чего Арендодатель составляет акт на оказание услуг по аренде, в котором указана **единая сумма арендной платы, без НДС.**

4.2. Арендная плата производится Арендатором ежемесячно не позднее **05** числа месяца, следующего за месяцем, в котором была предоставлена услуга Арендодателя непосредственно Арендатором на расчетный счет Арендодателя или иным образом по соглашению сторон.

4.3. В случае невнесения Арендатором платежей до **05** числа следующего месяца, Арендодатель вправе требовать неустойку в размере **0,1%** с просроченной суммы за каждый день просрочки на основании статьи 395 ГК РФ.

4.4. При изменении рыночной цены на аренду помещений и росте цен на коммунальные и прочие услуги, размер арендной платы может пересматриваться в течении срока действия договора не более одного раза в год. Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением сторон и является неотъемлемой частью договора.

4.5. Предложение об изменении арендной платы направляется Арендатору не менее чем за **30** календарных дней до момента повышения арендной платы.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Арендодатель несет ответственность за невыполнение своих обязанностей (указанных в договоре) по обеспечению пожарной безопасности и ответственность за последствия пожара, возникшего по его вине и нанесшего какой-либо ущерб арендатору.

5.2. Арендатор несёт следующую ответственность по настоящему договору:

- за невыполнение своих обязанностей (указанных в договоре) по обеспечению пожарной безопасности и ответственность за последствия пожара, возникшего по его вине и нанесшего какой-либо ущерб арендодателю;

**Стороны руководствуются нормой статьи 38 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»:**

- в случае нецелевого использования арендуемого помещения уплачивает штраф в размере **100%** от месячной суммы арендной платы;

- за передачу арендуемого помещения в субаренду без согласия Арендодателя либо нарушение других обязательств согласно п.п. 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8, 3.1.9, 3.1.4, 3.1.10 уплачивает штраф в размере **100%** от ежемесячной суммы арендной платы;

Уплата штрафа не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по договору и возмещения убытков, которые понёс Арендодатель.

5.3. Стороны возмещают друг другу ущерб, в полном объёме за последствия аварий по вине одной из сторон в размере стоимости восстановительных работ.

5.4. Арендатор возмещает полную восстановительную стоимость ремонта за ущерб, причинённый неосторожной эксплуатацией помещений и коммуникаций.

5.5. При нарушении срока возврата арендованного помещения, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки и возмещает убытки, причиненные Арендодателю в части не покрытой арендными платежами.

## 6. ДОКУМЕНТООБОРОТ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Стороны признают юридическую силу за документами, подписываемыми аналогом собственноручной подписи (факсимильным воспроизведением подписи (факсимиле)), к аналогу собственноручной подписи (п. 2 ст. 160 Гражданского кодекса).

6.2. Документы, которыми стороны обмениваются по факсимильной связи или посредством электронной почты (цветные и черно-белые отправления), имеют юридическую силу без досылки оригиналов почтой при соблюдении условий, определенных пунктами 6.3 и 6.4. настоящего договора.

6.3. Стороны признают обязательную юридическую силу за перепиской посредством факсимильной связи, осуществляемой с номеров телефонов, указанных в реквизитах сторон по настоящему договору.

6.4. Стороны признают обязательную юридическую силу за перепиской по адресам e-mail, указанным в реквизитах сторон по настоящему договору, а также в приложениях к договору и пересылаемыми посредством нее документами (содержимое электронных писем). Простые распечатки входящей или исходящей корреспонденции (не снимки с экрана) с почтовых ящиков подтверждают факт оказания услуг, выполнения работ, обмен документами, изменение ранее заключенного договора и другие юридически значимые действия. В качестве вложений в электронную переписку должны отправляться простые сканированные копии документов (черно-белые или цветные) без их подписания электронной цифровой подписью в форматах PDF, TIFF, JPEG, PNG с разрешением не ниже 200 dpi. Допускается архивирование вложений в переписку архиваторами 7-Zip, WinRAR, ZIP. Создание самораспаковывающихся исполнительных файлов в виде архива не допускается. Отправитель электронной корреспонденции обязан удостовериться в читаемости отправления. Не допускается отправка сканированных документов нечитаемого качества или с обрезанными полями.

6.5. В случае большого объема отправляемых документов допускается выкладка документов на файлообменниках с обязательным уведомлением об этом другой стороны договора официальным письмом с адреса электронной почты, указанной в настоящем договоре. При этом на файлообменник должны выкладываться сканированные копии документов (черно-белые или цветные) без их подписания электронной цифровой подписью в форматах PDF, TIFF, JPEG, PNG с разрешением не ниже 200 dpi. Допускается архивирование выкладываемых файлов архиваторами 7-Zip, WinRAR, ZIP. Создание самораспаковывающихся исполнительных файлов в виде архива не допускается.

6.6. Стороны обязуются сообщать друг другу обо всех случаях взлома или иного несанкционированного доступа к их электронным почтовым ящикам. В отсутствие такого уведомления исполнение, произведенное стороной настоящего договора с учетом имеющейся у нее информации, признается надлежащим и лишает вторую сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.

6.7. Стороны признают и соглашаются с тем, что любые письма, заявления, заявки и уведомления, а также любая иная без исключения деловая корреспонденция, отправленная с адресов электронной почты, указанных в настоящем договоре и приложениях к нему, является исходящей от надлежащим образом уполномоченных представителей сторон и в том случае, когда они не содержат сведений об отправителе.

## 7. СРОК АРЕНДЫ

7.1. Договор аренды заключен с **17 апреля 2024 г.** на неопределенный срок.

7.2. Стороны вправе отказаться от договора, уведомив надлежащим образом друг друга за 1 месяц.

7.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор – выселению в случаях:

- по взаимному соглашению сторон с предварительным уведомлением друг друга в срок не менее чем за 1 месяц;
- при однократном грубом нарушении противопожарных правил Арендатором;


- при использовании Арендатором помещения в целом или части его не в соответствии с целевым назначением, при сдаче его в субаренду без письменного согласия Арендодателя, а также при использовании арендных прав в качестве вклада в другое юридическое лицо или предмета залога;
- при использовании арендуемого объекта или его части с существенным нарушением условий договора;
- умышленного или по неосторожности ухудшения состояния арендуемого объекта;
- при перedelке или перепланировке Арендатором помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя;
- в случае невнесения арендной платы в течение 3-х месяцев подряд;
- в случае грубого нарушения «Инструкции доступа на территорию АО «РЦПКБ «Стапель» и перемещения имущества».
- возникшей необходимости использования Арендодателем сданного в аренду помещения для своих производственных нужд, о чем Арендодатель предупреждает Арендатора письменно за 1 месяц.

## 8. ПОРЯДОК ВОЗВРАЩЕНИЯ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДОДАТЕЛЮ

- 8.1. Возврат арендуемого помещения Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей сторон.
- 8.2. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к передаче помещения в течение 2-х дней до момента планируемого окончания срока аренды.
- 8.3. В течение срока по п. 7.2 настоящего договора Арендатор обязан выехать и подготовить помещение к передаче Арендодателю.
- 8.4. Помещение должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение суток с момента начала работы двусторонней комиссии.
- 8.5. При передаче помещения составляется акт сдачи-приёмки, который подписывается членами двусторонней комиссии и утверждается руководителями обеих сторон.
- 8.6. Помещение должно быть передано Арендодателю в том состоянии, которое указано в акте приёмки-передачи помещений. В случае, если помещение возвращается в неисправном состоянии, Арендатор оплачивает сумму необходимого ремонта, определённого при составлении акта технического состояния этого помещения.
- 8.7. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендуемого помещения являются собственностью Арендатора.
- 8.8. Помещение считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта сдачи-приёмки.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются путём переговоров, а при невозможности прийти к согласию передаются на рассмотрение в арбитражный суд Ростовской области.
- 9.2. Стороны обязаны немедленно письменно уведомить друг друга о перемене названия фирмы, адреса, счета в банке или фамилии руководителя предприятия.
- 9.3. Договор может быть изменён, расторгнут или прекращён по соглашению сторон; все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями.
- 9.4. Взаимоотношения, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим гражданским законодательством.
- 9.5. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
- 9.6. Доступ на территорию Арендодателя осуществляется согласно «Инструкции доступа на территорию АО «Ростовское ЦПКБ «Стапель» и перемещения имущества» от 16.01.2007 г. Руководитель Арендатора обязан ознакомить всех своих сотрудников с правилами доступа и перемещения имущества.
- 9.7. Действие настоящего договора распространяется на период фактического пользования Арендатором имуществом по настоящему договору (в соответствии с Актом приема-передачи).

Инструкцию получил «17» апреля 2024 г.  директор Денисенко С.С.

## 10. СТАНДАРТНАЯ АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

10.1. Стороны обязуются принимать меры по предупреждению коррупции, указанные в статье 13.3 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

10.2. При исполнении своих обязательств Стороны не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей работникам Сторон для оказания влияния на действия или решения этих лиц в целях получения каких-либо неправомерных преимуществ или достижения иных неправомерных целей.

10.3. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны не осуществляют действия, квалифицируемые как коррупция в соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Арендодатель: АО «РЦПКБ «СТАПЕЛЬ»

344116, Ростовская обл., город Ростов-на-Дону, ул 2-я Володарского, 76/23А, офис 301

Тел.: (863) 244-93-51, 306-02-10, факс: 244-43-80, 244-47-28

e-mail: info@stapel.ru, sekretar@stapel.ru.

ИНН 6162002250, КПП 616201001, ОКПО 01127047.

Расчетный счет: 40702810200220750009 в Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» Г.МОСКВА, БИК 044525360, кор. сч. 30101810445250000360

### Арендатор: ООО УЦ «Техносфера»

344116 г. Ростов-на-Дону, ул 2-я Володарского, зд. 76/23а, офис 209

ИНН 6162090351, КПП 616201001, ОГРН 1246100008550

Р/счет 40702810326000012296 в ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО «АЛЬФА-БАНК»


БИК 046015207, кор/сч 30101810500000000207

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Генеральный директор

Директор

  
М.П.

Н.Н. Тыртышный



С.С. Денисенко