

**ДОГОВОР № А-251**  
**на аренду нежилых помещений**

« 01 » марта 2022г.

г. Владикавказ

Акционерное общество «Союзцветметавтоматика», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице И.О. Директора филиала НПК «Югцветметавтоматика» Алексеенко М.Н., действующего на основании Положения НПК «Югцветметавтоматика», Устава АО «Созцветметавтоматика» и Доверенности № 22 от 25.11.2021г. с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью НПП «Интеграл»**

именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Угнивенко А.В., действующего на основании Устава с другой стороны (далее совместно именуемые «Стороны»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие условия.**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в арендное пользование нежилое помещение по адресу г. Владикавказ ул. Калинина 2а, на 4 этаже (9-ти этажного здания) с общей площадью 104 кв. м для использования под офис.

1.2. Арендуемое помещение принадлежит Арендодателю на правах собственности.

1.3. Помещение находится в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию, и соответствует требованиям норм и правил, регулирующих эксплуатацию и использование нежилых помещений в г. Владикавказе.

1.4. Курение разрешено в специально оборудованной стационарной комнате для курения.

**2. Арендная плата и порядок расчетов по договору.**

2.1. Всего договорной арендной платы по договору на 11 месяцев 242 770,00 рублей (двести сорок две тысячи семьсот семьдесят рублей) с учетом НДС.

2.2. При заключении настоящего договора аренды также взимается депозитно-страховой взнос (ДСВ) в размере месячной арендной платы. ДСВ засчитывается в качестве арендной платы за последний месяц аренды. При продлении срока аренды ДСВ остается на хранении у Арендодателя.

В случае образования дебиторской задолженности, со стороны Арендатора, при досрочном расторжении Договора одной из Сторон, депозитно-страховой взнос (ДСВ) используется в счет погашения задолженности (части задолженности).

2.3. За пользование арендованным помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, согласно представляемых Арендодателем счетов, в размере 22 070,00 рублей (двадцать две тысяча семьдесят рублей) в месяц рублей, в т.ч. НДС – 3 678,33 рублей до 5 числа текущего месяца. Расчеты производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.4. Ежемесячно Арендодатель предоставляет Арендатору счет-фактуру и акт об оказании услуг по договору аренды не позднее 5 числа текущего месяца.

2.5. Цены могут корректироваться не чаще 1 раза в квартал на величину инфляции за указанный период, а также в случае изменения ставок оплаты за энергоресурсы, налогов на землю и др.

Стороны согласны считать изменение цен, тарифов и ставок, установленных естественными монополиями как существенное изменение обстоятельств, которое является основанием для изменения арендной платы. В этом случае Арендодатель обязан уведомить в письменном виде об этом арендатора за 10 дней. В течение пяти рабочих дней с момента уведомления Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение, в котором вносятся изменения в п. 2.3. В случае если Стороны не достигли соглашения о приведении настоящего Договора в соответствии с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, настоящий Договор считается расторгнутым.

2.6 Основанием для изменения арендной платы являются такие существенные обстоятельства как принятие Федеральными и Муниципальными органами власти законодательных и подзаконных актов в области увеличения налогов, тарифов, ставок и льгот, которые влияют на увеличение затрат, связанных с содержанием Помещений. Изменение арендной платы в этом случае производится в соответствии с п.2.5. настоящего Договора.

2.7 В арендную плату не входит стоимость услуг по уборке арендуемых помещений. Вывоз строительного и технологического мусора, твердых коммунальных отходов производится за счет Арендатора. Данная услуга оплачивается отдельно по соглашению сторон за отдельную плату.

**3. Права и обязанности сторон.**

3.1. Права и обязанности Арендодателя.

**3.1.1. Арендодатель имеет право:**

3.1.1.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.1.2. В случае несоблюдения Арендатором условий п.п. 3.2.2.2., 3.2.2.3., 3.2.2.4., 3.2.2.7. настоящего Договора давать ему соответствующие односторонние предписания.

3.1.1.3. Арендодатель имеет право в случае неуплаты арендной платы, в сроки, установленные настоящим Договором, произвести удержание имущества должника в соответствии с действующим законодательством до полного погашения задолженности, проводить мероприятия по ограничению или полного отключения электроэнергии Арендатору до момента полного погашения расходов причиненных Арендодателю.

3.1.1.4. Контролировать соблюдение правил пожарной безопасности, санитарного состояния в помещениях арендованных Арендатором.

### **3.1.2. Арендодатель обязуется:**

3.1.2.1. Своевременно передать арендатору Помещения предназначенные под аренду.

3.1.2.2. Обеспечить доступ к арендуемым помещениям сотрудникам Арендатора по пропускам.

3.1.2.3. Обеспечить потребности Арендатора в электрической (до 5 кВт установленной мощности) и тепловой энергии, водоснабжении.

3.1.2.4. Обслуживать эл.сети помещения арендатора.

3.1.2.5. Предоставить Арендатору возможность пользования вспомогательными и бытовыми помещениями (коридорами, туалетами и т.п.)

3.1.2.6. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

## **3.2. Права и обязанности Арендатора.**

### **3.2.1. Арендатор имеет право:**

3.2.1.1. С письменного разрешения Арендодателя производить неотделимые улучшения помещений с обязательным согласованием этих улучшений в соответствующих административных органах.

### **3.2.2. Арендатор обязуется:**

3.2.2.1. Своевременно вносить арендную плату, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы.

3.2.2.2. Использовать арендуемые помещения в соответствии с настоящим Договором для размещения офиса организации.

3.2.2.3. Производить уборку арендуемых помещений, и прилегающих к ним территорий, иметь контейнеры для сбора пищевых отходов и мусора и периодически вывозить их, вывозить бытовой мусор по собственным заявкам с заказом контейнеров соответствующего объема у специализированных предприятий.

3.2.2.4. Не производить перепланировок и переоборудования инженерных сетей без письменного согласования с Арендодателем. При получении соответствующего согласия Арендодателя на осуществление такого рода действий, Арендатор обязуется оформить разрешения на перепланировки в соответствующих органах. В случае обнаружения Арендодателем -самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещения приведены в прежний вид за счет Арендатора, на основании одностороннего предписания Арендодателя.

3.2.2.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении помещений при досрочном освобождении, и сдать помещения Арендодателю в соответствии с п. 4 настоящего Договора.

3.2.2.6. Нести полную ответственность за соблюдение правовых, санитарно-гигиенических, лечебно-профилактических, социально-экономических и организационно-технических мероприятий по охране труда своих работников на арендуемых площадях, а также все последствия, возникшие в случае нарушения этих мероприятий. Выполнять требования действующего законодательства РФ по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям, пожарной безопасности, охране окружающей природной среды и санитарному благополучию населения.

3.2.2.7. Предоставить Арендодателю перед подписанием настоящего Договора копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации и другие необходимые документы. В случае внесения изменений и дополнений к этим документам, а также в случае избрания (назначения) нового исполнительного органа Арендатора, последний обязан предоставить эти документы Арендодателю.

3.2.2.8. Беспрепятственно допускать в арендуемые помещения представителей Арендодателя с целью проверки состояния и использования арендуемых помещений.

3.2.2.9. Арендатор в вопросах охранно-пропускной системы на предприятии обязуется строго руководствоваться утвержденным Положением «О внутреннем распорядке».

3.2.2.10. Арендатор обязуется осуществлять обслуживание и эксплуатацию электрохозяйства и электрических сетей помещения арендатора в соответствии с межотраслевыми правилами (техникой безопасности электрохозяйства новых потребителей электроэнергии 2001г. выпуска МОПОТЗЭ и правилами устройства электроустановок 1998г. и отдельных глав 2001г. (ПУЭ)..

**3.3. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя осуществлять следующие действия:**

3.3.1. Заключать договоры субаренды Помещений или какой-либо их части.

3.3.2. Уступать или передавать в залог права, вытекающие из настоящего договора.

3.3.3. Совершать какие-либо иные гражданско-правовые сделки с правами, вытекающими из настоящего Договора.

3.3.4. Осуществлять какие-либо изменения или реконструкцию арендуемых помещений.

- 3.3.5. Устанавливать на арендуемых помещениях какое-либо техническое оборудование, требующее стационарного прикрепления к конструктивным частям Здания.
- 3.3.6. Вносить изменения в имеющиеся в здании системы водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, кондиционирования воздуха, связи и телекоммуникаций.
- 3.3.7. Изменять устройство энергохозяйства здания, требующегося в связи с установкой Арендатором какого-либо оборудования.
- 3.3.8. В случае нарушения пп.3.3.4., 3.3.5., 3.3.6., 3.3.7. Арендатор обязан устранить изменения за свой счет в течение 10 дней.

#### **4. Порядок передачи помещений в аренду и порядок возвращения арендуемых помещений.**

- 4.1. Передача Помещений Арендодателем и принятие их Арендатором осуществляется представителями Сторон по акту приема-передачи.
- 4.2. Арендуемые помещения считаются переданными в аренду с даты подписания акта приема-передачи.
- 4.3. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется уполномоченными на то представителями Сторон в последний день срока действия настоящего Договора.
- 4.4. Арендуемые помещения должны быть возвращены в том же состоянии, в котором они были переданы в аренду.
- 4.5. Помещения считаются фактически возвращенными арендодателю с даты подписания акта приема-передачи Сторонами.
- 4.6. Стоимость произведенных Арендатором в соответствии п.3.2.1.1. настоящего Договора неотделимых улучшений после прекращения настоящего Договора (как в случае окончания срока его действия, так и при досрочном расторжении) не возмещается и в зачет арендной платы не засчитывается.
- 4.7. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи при сдаче арендуемых помещений, Арендодатель по истечении срока предусмотренного в п.4.3., принимает помещение по факту и не несет ответственности за имущество Арендатора, оставленное в арендуемых помещениях.

#### **5. Обстоятельства непреодолимой силы.**

- 5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств. Наличие и продолжительность подобных обстоятельств должны быть подтверждены оригинальными документами соответствующих компетентных органов и организаций.

#### **6. Конфиденциальность.**

- 6.1. Условия настоящего Договора, приложений и дополнений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.
- 6.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их акционеры (участники), члены исполнительных и наблюдательных органов, сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного Договора и приложений к нему.

#### **7. Основания досрочного расторжения настоящего Договора.**

- 7.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.
- 7.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке, при условии предварительного получения Арендатором соответствующего письменного уведомления Арендодателя:
- 7.2.1. В случае невыполнения Арендатором в течение 10 дней после получения односторонних письменных предписаний арендодателя, предусмотренных в п. 3.1.1.2. настоящего Договора, обязанностей, предусмотренных п. 3.2.2.1., 3.2.2.4., 3.2.2.7. настоящего Договора.
- 7.2.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы, указанной в п.2.3. настоящего Договора в течение 10-ти банковских дней.
- 7.2.3. В случае несоблюдения арендатором п.3.2.2.2. настоящего Договора.
- 7.3. Арендатор может досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в любое время, предупредив другую сторону о предстоящем расторжении не позднее, чем за один месяц.
- 7.4. Арендодатель может отказаться от исполнения Договора (полностью или в части предоставления беспрепятственного доступа к арендуемому нежилому помещению):
- 7.4.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы, указанной в п.2.3. настоящего Договора, платы за другие предоставляемые Арендодателем услуги (телефонной связи и др.) до 25 числа расчетного месяца.
- 7.4.2. В случае существенного ухудшения состояния арендуемого помещения или иного имущества Арендодателя по вине Арендатора.
- 7.4.3. В случае нарушения Арендатором условий п. 3.2.2.8. Договора.
- 7.4.4. В случае нарушения Арендатором условий п. 3.3. Договора.
- 7.4.5. В случае использования помещений не в соответствии с целевым назначением (п.3.2.2.2. настоящего Договора).
- 7.4.6. В случае неисполнения Арендатором требований действующего законодательства РФ по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям, пожарной безопасности, охране окружающей природной среды и санитарному благополучию населения в арендуемых помещениях и иной территории Арендодателя.

7.5. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение обязательства, не зависящих от воли Арендодателя. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о необходимости освободить арендуемые помещения в указанном случае в 2-х месячный срок.

#### 8. Прочие условия настоящего Договора.

- 8.1. Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора находящееся в арендуемых помещениях.  
 8.2. Арендатор несет ответственность в случае просрочки уплаты арендных платежей, в виде пени в размере 0,2% от суммы долга за каждый день просрочки.  
 8.3. Арендатор несет ответственность в случае, если он не предупредил Арендодателя о своем намерении в одностороннем порядке отказаться от арендных отношений по настоящему Договору за один месяц до даты расторжения, в виде штрафа в размере месячной арендной платы.  
 8.4. Арендатор несет ответственность в том случае, если он произвел без письменного согласия Арендодателя перепланировку арендуемых помещений, перенес систему электропроводки, отопления и др. В этих случаях Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы.  
 8.5. Арендатор несет ответственность в том случае, если он не освобождает арендуемые помещения в соответствии с п.4.3. настоящего Договора, в виде штрафа в размере 3,5% от размера месячной арендной платы за каждый день неправомерного пребывания в арендуемых помещениях.  
 8.6. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров, а при невозможности достижения согласия направляются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Владикавказа.  
 8.7. С момента подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.  
 8.8. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они сделаны в письменном виде, отнесены к настоящему Договору и подписаны уполномоченными на то лицами обеих Сторон.  
 8.9. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить письменно друг друга.  
 8.10. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

#### 9. Срок действия настоящего Договора.

- 9.1. Договор действует с 01.03.2022г. до 01.02.2023г.  
 9.2. При условии надлежащего исполнения своих обязанностей, Арендатор имеет преимущественное, перед другими лицами, право на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных для всех контрагентов условиях.  
 9.3. В случае прекращения действия настоящего Договора Арендатор обязан сдать арендуемые помещения Арендодателю в порядке и в срок, установленные настоящим Договором.

#### 10. Юридические адреса и реквизиты сторон.

**Арендодатель: НПК «Югцветметавтоматика»**  
 362001 РСО-Алания г. Владикавказ, ул.Калинина, 2а  
 ИНН 7711000762, КПП 150402001 Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь  
 Р/с №40702810060340001369  
 к/с 30101810907020000615, БИК 040 702 615

**Арендатор: ООО НПП «Интеграл»,**  
 362035 РСО-Алания, г.Владикавказ, пл.Победы,1, тел. 8(867-2)74-62-95  
 Ставропольский филиал АКБ «Банк Москвы» г. Ставрополь  
 ИНН/КПП : 1504075014/150401001  
 р/с 40702810700220001981, БИК 044525593

Арендодатель

И.О.Директора  
 филиала НПК «Югцветметавтоматика»



Алексеевко М.Н.

Арендатор

Генеральный директор  
 ООО НПП «Интеграл»



М.П.

А.В.Угнивенко

АКТ  
приема-передачи нежилого помещения

АРЕНДОДАТЕЛЬ  
АО «Союзцветметавтоматика»

АРЕНДАТОР  
ООО НПП «Интеграл»

НПК «Югцветметавтоматика»  
г. Владикавказ

01 марта 2022г.

Мы нижеподписавшиеся, И.О.Директора НПК «Югцветметавтоматика» Алексеенко М.Н., с одной стороны, и генеральный директор ООО НПП «Интеграл» Генеральный директор Угнивенко И.В. с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

Арендодатель передал Арендатору помещение, расположенное по адресу: г.Владикавказ, ул.Калинина 2а на 4 этаже (9-ти этажного здания) общей площадью 104 кв.м., для использования под офис в соответствии с договором аренды № А-251 от 01.03.2022г.

Арендатор претензий по состоянию помещения не имеет.

АРЕНДОДАТЕЛЬ  
НПК «Югцветметавтоматика»

АРЕНДАТОР  
ООО НПП «Интеграл»



М.Н.Алексеенко



И.В.Угнивенко