

Договор аренды нежилого помещения № 1

г. Тюмень

«01» июня 2024г.

Индивидуальный предприниматель Томачинская Наталья Геннадиевна, действующая на основании Свидетельства ОГРНИП 317723200031739 именуемая в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Тюменский центр информационных технологий» в лице генерального директора Вейс Ольги Владимировны далее именуемое «Арендатор», действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Тюмень, улица Пермякова, дом 21, этаж № 01, кадастровый номер 72:23:0430003:5167, (помещение №№ 1-5, 7 на поэтажном плане), общей площадью 50,7 квадратных метров, (Приложение № 1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью), — именуемое в дальнейшем «Помещение».

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности 72:23:0430003:5167-72/041/2018-3 от 23.07.2018 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.08.2023 года, (Приложение № 2 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью) в момент заключения настоящего Договора помещение не заложено, не арестовано, в споре не состоит, не обременено правами третьих лиц.

1.3. Арендованное Помещение будет использоваться Арендатором для размещения образовательного центра.

1.4. Настоящий Договор заключается сроком на 11 месяцев.

1.5. Помещение передается по Акту приема-передачи (Приложение № 3 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

1.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещение в состоянии, пригодном для целевого использования в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами.

2.1.2. В течение 1(одного) дня с даты подписания Договора обеспечить доступ Арендатору в Помещение.

2.1.3. В срок не позднее 5 дней с момента получения письменного уведомления Арендатора устранять аварии и повреждения Помещения, случившиеся по вине Арендодателя, или компенсировать расходы Арендатора, понесенные в связи с устранением таких аварий и повреждений, согласно согласованной сторонами смете.

2.1.5. Обеспечивать предоставление Арендатору услуг водоснабжения (горячей и холодной воды), энергоснабжения, канализации и вывоза бытового мусора.

2.1.6. Принять Помещение по Акту приема-передачи по окончании срока аренды в состоянии, соответствующем п. 2.1.1 настоящего Договора с учетом нормального износа.

2.2. Арендатор обязуется:

- 2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи от Арендодателя в состоянии, соответствующем п. 2.1.1 настоящего Договора.
- 2.2.2. Вносить арендную плату, а также иные платежи в порядке и сроки, оговоренные настоящим Договором.
- 2.2.3. Использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего Договора.
- 2.2.4. Не сдавать Помещение как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.
- 2.2.5. Выполнять требования санитарно-гигиенического и природоохранного законодательства, требования пожарной безопасности, содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.
- 2.2.6. Не предпринимать каких-либо действий, изменяющих внешний вид здания, в котором находится Помещение.
- 2.2.7. За свой счет производить необходимый текущий и косметический ремонт Помещения для поддержания его в рабочем состоянии и обеспечения нормальных условий труда.
- 2.2.8. Следить за состоянием коммуникационных, инженерных сетей на арендованных площадях. При обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования, а также в аварийной ситуации немедленно информировать об этом Арендодателя.
- 2.2.9. После предварительного уведомления Арендодателем допускать в Помещение представителей Арендодателя (в том числе технический персонал) для контроля за соблюдением условий настоящего Договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а также допускать исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий.
- 2.2.10. Незамедлительно устранять нарушения, вызванные действиями Арендатора и выявленные Арендодателем при проверке.
- 2.2.11. Освободить Помещение не позднее окончания срока аренды и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- 3.1. Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей.
- 3.2. Постоянная часть арендной платы составляет 50000,00 (пятьдесят тысяч) рублей без НДС, в месяц. В постоянную часть арендной платы включается плата за пользование Помещением.
- 3.3. Переменная часть арендной платы определяется как коммунальные расходы в период пользования Помещением за месяц.
- 3.4. Арендатор перечисляет постоянную часть арендной платы ежемесячно на расчетный счет Арендодателя с 20 по 25 число оплачиваемого месяца. Арендатор имеет право сделать это досрочно.
- 3.5. Арендатор перечисляет переменную часть арендной платы с 01 по 10 число текущего месяца с момента выставления счетов за коммунальные расходы с предоставлением ему копий документов подтверждающих стоимость коммунальных услуг.
- 3.6. Помимо арендной платы Арендатор в течение 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего Договора обязан внести на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере 30000,00 (тридцати тысяч) рублей 00 копеек.
- 3.7. За счет обеспечительного платежа арендодатель вправе покрыть свои убытки, возникшие по вине арендатора, в том числе перечисленные в п.5.3 настоящего Договора.
- 3.8. При прекращении действия настоящего Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору за вычетом суммы убытка, возникшего по вине Арендатора.

4. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ И ВОЗМЕЩЕНИЯ РАСХОДОВ НА УЛУЧШЕНИЕ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

- 4.1. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Помещения.
- 4.2. Арендатор имеет право на возмещение расходов на неотделимые улучшения в течение 10 (десяти) дней со дня предоставления Арендодателю документов, оформленных в соответствии с законодательством РФ и подтверждающих такие расходы в сумме, согласованной с Арендодателем. Расчет суммы возмещения должен быть приведен в Акте приема-передачи неотделимых улучшений.
- 4.3. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.
- 4.4. Арендатор обязан передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда для конструкций Помещения по Акту приема-передачи неотделимых улучшений. Такие улучшения являются собственностью Арендодателя.

5. ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ

- 5.1. Перепланировка Помещения Арендатором запрещена.
- 5.2. Под перепланировкой понимается демонтаж стен, дверных проемов и окон, а также любое изменение инженерных коммуникаций.
- 5.3. В случае перепланировки Арендатор обязуется за свой счет в течение установленного Арендодателем срока выполнить работы по приведению помещения в исходное состояние, а также возместить ущерб, причиненный такой перепланировкой, Арендодателю и третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков нежилого помещения, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков нежилого помещения;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения Договора.

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

6.2. В случае просрочки любого из платежей по настоящему Договору (арендная плата, обеспечительный платеж, плата за дополнительные услуги, оговоренные сторонами, и т.п.) Арендатор обязан по требованию Арендодателя заплатить пеню в размере 100(сто рублей) за каждый день просрочки.

6.3. За несвоевременное освобождение арендуемой площади по окончании срока аренды Арендодатель вправе потребовать от Арендатора пеню в размере 100(сто) рублей за каждый день просрочки.

6.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны возмещают друг другу причиненный ущерб. Ущерб возмещается сверх неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором.

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

7.2. Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора при условии письменного уведомления Арендатора не менее чем за 14(четырнадцать) дней.

Основания для отказа Арендодателя от исполнения Договора и его расторжения во внесудебном порядке:

- Арендатор использует Помещение не в соответствии с п. 1.3 настоящего Договора;
- Арендатор существенно ухудшает предоставленное в пользование Помещение;
- Арендатор производит или произвел работы по перепланировке Помещения;
- Арендатор содержит Помещение в состоянии, угрожающем аварией, пожаром и создающем угрозу жизни обслуживающего персонала, работников Арендодателя;
- Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей.

7.3. Арендатор имеет право досрочно прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя за 5 (пять) дней.

7.4. По окончании срока действия Договора и при выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового Договора на следующий срок, предусмотренный п.1.4 настоящего Договора.

7.5. Если за 14(четырнадцать) дней до окончания срока аренды, установленного п. 1.4 настоящего Договора, стороны не выразили намерения о прекращении Договора, Договор автоматически пролонгируется на тот же срок на тех же условиях.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1 Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменной форме об изменении реквизитов (адрес, ИНН, КПП, банковские реквизиты).

Арендодатель:

ИП Томачинская Наталья Геннадиевна
ИНН 720316336111
ОГРНИП 317723200031739 от 03.05.2017г.
Адрес: 625046 Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Моторостроителей д.14 кв.215
Телефон: 89129960369, natalya1976.08@mail.ru
БАНК: ООО «БАНК ТОЧКА»
БИК 044525104
Корр/счет: 30101810745374525104
Расс/счет: 40802810720000117282

Арендатор:

ООО «ТЦИТ»
ИНН 7203575751 КПП 720301001
ОГРН 1247200009682
Адрес: 620078, г. Тюмень,
ул. Пермякова, д 21, этаж 01
Телефон: 89028716225
Уральский Банк ПАО Сбербанк
БИК 046577674
К/с 30101810500000000674
Р/с 40702810516540139951

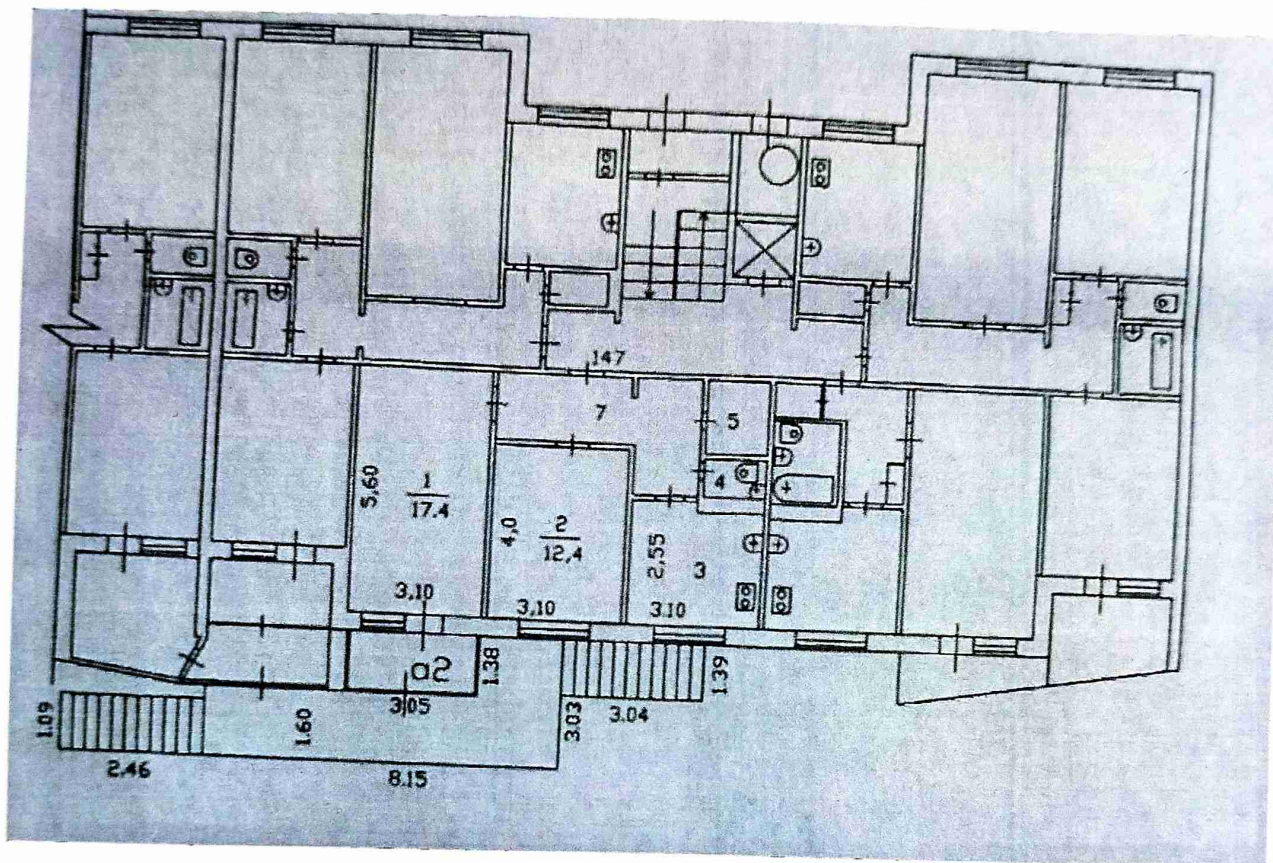


И.П. Томачинская



Генеральный директор
/О.В. Вейц

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ



Арендодатель:

ИП Томачинская Наталья Геннадиевна
ИНН 720316336111
ОГРНИП 317723200031739 от 03.05.2017г.
Адрес: 625046 Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Моторостроителей д.14 кв.215
Телефон: 89129960369, natalya1976.08@mail.ru
БАНК: ООО «БАНК ТОЧКА»
БИК 044525104
Корр/счет: 30101810745374525104
Расс/счет: 40802810720000117282

Арендатор:

ООО «ТЦИТ»
ИНН 7203575751 КПП 720301001
ОГРН 1247200009682
Адрес: 620078, г. Тюмень,
ул. Пермякова, д 21, этаж 01
Телефон: 89028716225
Уральский Банк ПАО Сбербанк
БИК 046577674
К/с 30101810500000000674
Р/с 40702810516540139951



Н.Г.Томачинская



Генеральный директор
О.В.Вейс

Приложение № 3
к договору аренды №1
от 01 июня 2024г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к Договору аренды нежилого помещения №1.

г. Тюмень

«01» июня 2024г.

Индивидуальный предприниматель **Томачинская Наталья Геннадиевна**, действующая на основании Свидетельства ОГРНИП 317723200031739 именуемая в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Тюменский центр информационных технологий» в лице генерального директора Вейс Ольги Владимировны далее именуемое «Арендатор», действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий акт приема-передачи (далее – Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование нежилое помещение расположенное по адресу: г. Тюмень, улица Пермякова, дом 21, этаж № 01, кадастровый номер 72:23:0430003:5167, (помещение №№ 1-5, 7 на поэтажном плане), общей площадью 50,7 квадратных метров.
2. Помещение передается в технически исправном состоянии, пригодном для использования Арендатором по его целевому назначению.
3. После подписания настоящего Акта Помещение считается переданным со стороны Арендодателя и принятым со стороны Арендатора. Стороны претензий по передаваемому Помещению не имеют.
4. С момента подписания настоящего Акта Арендатор несет полную ответственность за сохранность Помещения.
5. Арендодатель передал Арендатору ключи от Помещений 2 комплект(а).
6. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Арендодатель:

ИП Томачинская Наталья Геннадиевна
ИНН 720316336111
ОГРНИП 317723200031739 от 03.05.2017г.
Адрес: 625046 Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Моторостроителей д.14 кв.215
Телефон: 89129960369, natalya1976.08@mail.ru
БАНК: ООО «БАНК ТОЧКА»
БИК 044525104
Корр/счет: 30101810745374525104
Расс/счет: 40802810720000117282

Арендатор:

ООО «ТЦИТ»
ИНН 7203575751 КПП 720301001
ОГРН 1247200009682
Адрес: 620078, г. Тюмень,
ул. Пермякова, д 21, этаж 01
Телефон: 89028716225
Уральский Банк ПАО Сбербанк
БИК 046577674
К/с 30101810500000000674
Р/с 40702810516540139951



Н.Г.Томачинская



**Генеральный директор
О.В.Вейс**

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.08.2023, поступившего на рассмотрение 03.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

03.08.2023г. № КУВИ-001/2023-176853673	
Кадастровый номер:	72:23:0430003:5167
Номер кадастрового квартала:	72:23:0430003
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Пермякова, д. 21
Площадь:	50.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2636318.88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0430003:374
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.08.2023г. № КУВИ-001/2023-176853673			
Кадастровый номер:		72:23:0430003:5167	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Томачинская Наталья Геннадиевна	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	
Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
03.08.2023г. № КУВИ-001/2023-176853673			
Кадастровый номер:		72:23:0430003:5167	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Томачинская Наталья Геннадиевна, 06.12.1976, город Тюмень, Российская Федерация, СНИЛС 106-559-769 83 паспорт серия 71 01 №429216, выдан 28.01.2002, Городским отделом милиции при ГУВД Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:23:0430003:5167-72/041/2018-3 23.07.2018 14:42:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

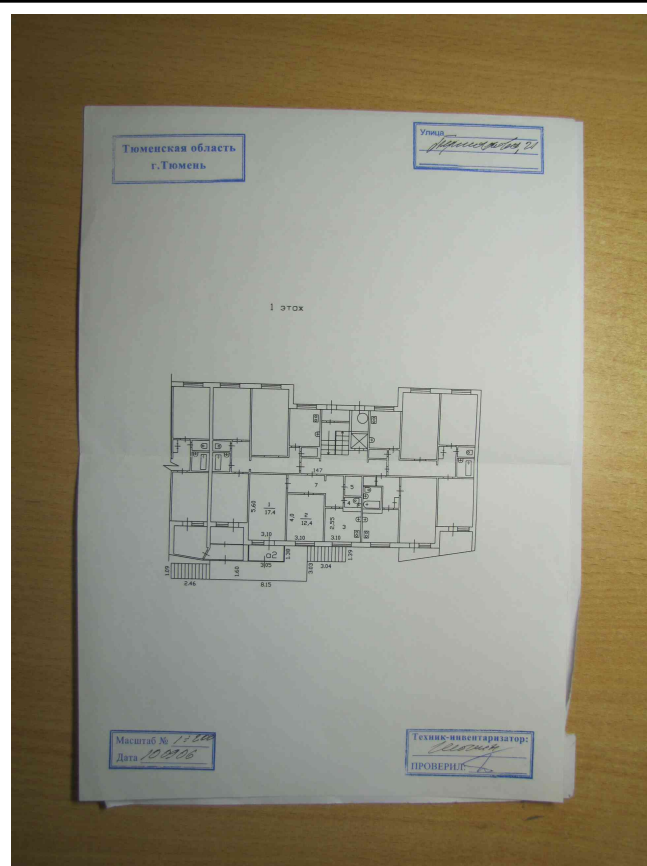
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.08.2023г. № КУВИ-001/2023-176853673			
Кадастровый номер: 72:23:0430003:5167		Номер этажа (этажей): 01	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1F07А347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	