

2

## ДОГОВОР № 3/СТС/АП АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Череповец

« 15 » января 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строй Тех Сервис» (ОГРН 1093528001170)**, в лице директора Смирнова Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, далее именуемое **Арендодатель**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЭКСПЕРТ» (ОГРН 1177847145850)**, в лице директора Порядиной Елены Леонидовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору **Арендодатель** передаёт, а **Арендатор** принимает во временное владение и пользование за плату следующее имущество (далее по тексту именуемое как «Помещение»): назначение: нежилое помещение, общая площадь 470,3 кв.м., этаж 1, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, г. Череповец, ул. Социалистическая, д. 50, кадастровый (условный) номер: 35:21:0401011:4065.

1.2. Помещение, передаваемое **Арендатору** во временное владение и пользование в соответствии с настоящим Договором, может быть использовано для осуществления медицинской деятельности и других видов деятельности **Арендатора**, не запрещенных законодательством РФ.

1.3. Помещение принадлежит **Арендодателю** на праве собственности на основании договора купли-продажи нежилого помещения от 25.12.2019 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 декабря 2019 года сделана запись регистрации № 35:21:0401011:4065-75/02/2019-2, 35:21:0401011:4065-75/02/2019-7.

### 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

2.1. **Арендодатель** передаёт **Арендатору** указанное Помещение в течение 1 календарного дня с момента подписания настоящего Договора.

2.2. Передача Помещения **Арендатору** и его возврат **Арендодателю** оформляется актом приёма-передачи (Приложение № 1 к настоящему Договору), подписываемым обеими сторонами, в котором указывается состояние Помещения на момент сдачи в аренду, либо на момент возврата **Арендодателю**.

2.3. **Арендатор** не вправе сдавать указанное Помещение в субаренду, иным образом передавать его во владение или пользование третьим лицам, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении указанного Помещения без письменного согласия **Арендодателя**.

2.4. **Арендатор** не вправе занимать или использовать Помещение или его часть для проживания физических лиц, хранения вещей, изъятых из оборота, ядовитых, опасных веществ, предметов, а также имущества, для хранения которого законодательством Российской Федерации установлен особый порядок.

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Ежемесячная арендная плата составляет 175 000,00 рублей (сто семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС (20%) и включает в себя плату за арендуемую площадь.

3.2. Оплата коммунальных услуг (электроэнергии, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, сбор и размещение отходов производства и плату за негативное

воздействие на окружающую среду) и иных услуг, осуществляется **Арендатором** согласно показаний и на основании выставленных счетов соответствующих организаций, при этом Арендатор самостоятельно заключает договора на обслуживание (предоставление услуг) с организациями коммунального хозяйства.

По требованию Арендодателя Арендатор обязуется предоставить сведения об оплате данных услуг в течении одного рабочего дня.

3.3. Срок внесения **Арендатором** арендной платы – не позднее 17 (семнадцатого) числа каждого месяца. Внесение арендной платы производится за текущий месяц (в порядке предоплаты).

3.4. Оплата услуг, указанных в п. 3.2. настоящего Договора производится в соответствии с условиями заключенных договоров.

3.5. Начисление арендной платы производится с даты подписания настоящего Договора и до даты фактического возврата Помещения **Арендодателю**. Указанные даты определяются по актам приёма-передачи Помещения, подписанными обеими сторонами.

3.6. **Арендатор** вносит арендную плату путём перечисления денежных средств на расчётный счёт **Арендодателя**.

3.7. По соглашению сторон размер арендной платы может повышаться, о чем сторона иницирующая изменение должна уведомить другую сторону не позднее, чем за 30 дней.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Обязанности Арендодателя:**

4.1.1. **Арендодатель** обязан предоставить **Арендатору** Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

##### **4.2. Обязанности Арендатора:**

4.2.1. **Арендатор** обязан принять арендуемое Помещение по акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. **Арендатор** обязан своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, а также иные платежи, предусмотренные Договором, за временное владение и пользование арендуемым Помещением в размере, порядке, сроках и на условиях, установленных настоящим Договором, независимо от фактического использования Помещения. Если внести арендную плату в срок, указанный в договоре, не предоставляется возможным, **Арендатор** обязан заблаговременно письменно согласовать перенос срока платежа с **Арендодателем**. При невыполнении **Арендатором** данного положения, **Арендодатель** оставляет за собой право воспользоваться п.5.2. настоящего Договора.

4.2.3. **Арендатор** обязан пользоваться Помещением в соответствии с его назначением и положениями настоящего Договора, соблюдать правила пользования тепловой и электрической энергией. **Арендатор** несёт имущественную ответственность в случае причинения ущерба имуществу **Арендодателя** и/или третьих лиц вследствие нарушения правил пожарной безопасности, а также правил пользования тепловой и электрической энергией.

4.2.4. В случае проведения **Арендатором** по письменному согласованию с **Арендодателем** работ по переоборудованию или перепланировке арендуемого помещения, **Арендатор** обязан компенсировать **Арендодателю** расходы, связанные с установкой силами и средствами **Арендодателя** дополнительных датчиков пожаротушения, необходимых по нормам пожарной безопасности.

4.2.5. **Арендатор** обязан поддерживать арендуемое Помещение и имущество **Арендодателя** в исправном состоянии, не допуская их ухудшения, за исключением нормального износа.

4.2.6. При обнаружении признаков аварийного состояния арендуемого Помещения, сантехнического, электрического, отопительного оборудования, а также прочих дефектов

Помещения, требующих устранения, **Арендатор** обязан незамедлительно письменно извещать об этом **Арендодателя**. В случае возникновения аварий теплосетей, канализационных сетей, электросетей, водопровода **Арендатор** обязан незамедлительно принимать все возможные меры по устранению их последствий и немедленно письменно сообщать об этом **Арендодателю**.

4.2.7. **Арендатор** обязан незамедлительно в письменном виде извещать **Арендодателя** о любых изменениях контактных телефонов, адресов, телефонов лиц, назначенных ответственными за охрану и пожарную безопасность Помещения.

4.2.8. Если по истечении срока настоящего Договора **Арендатор** не желает перезаключить договор аренды нежилого помещения на новый срок, то он обязан не менее чем за 60 календарных дней письменно уведомить **Арендодателя** о предстоящем освобождении арендуемого Помещения в связи с истечением срока договора.

4.2.9. При заключении **Арендатором** договора на оказание охранных услуг с частным охранным предприятием **Арендатор** обязуется соблюдать правила сдачи помещения под охрану на пульт центрального наблюдения Частного охрannого предприятия. Дополнительное оборудование в случае необходимости арендуемого помещения средствами охраны от несанкционированного проникновения посторонних лиц и средствами противопожарной сигнализации, а также организация круглосуточной охраны помещения производятся силами и средствами **Арендатора**.

4.2.10. **Арендатор** обязан по истечении срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора освободить арендуемое им Помещение от принадлежащего ему движимого имущества и возвратить **Арендодателю** Помещение и переданное ему по акту приёма – передачи движимое имущество в том состоянии, в котором оно было получено **Арендатором**, с учётом нормального износа, со всеми неотделимыми улучшениями в течение 1 (одного) календарного дня с момента прекращения срока настоящего Договора или его расторжения.

4.2.11. **Арендатор** обязуется соблюдать и обеспечивать соблюдение работниками **Арендатора** требований **Арендодателя** о возможности курения только в специально отведенных местах здания, а также требований о недопустимости распития спиртных напитков и нахождение в Помещении в нетрезвом виде.

4.2.12. **Арендодатель** не несёт ответственности за сохранность имущества **Арендатора**, находящегося в арендуемом Помещении.

4.2.13 **Арендатор** обязан в случае размещения или установки в арендуемом помещении дополнительного оборудования кондиционирования воздуха, водонагреватели, теплонагреватели, систем вентиляции письменно согласовать условия и схемы установки оборудования с **Арендодателем**. Оборудование, установленное без письменного согласования с **Арендодателем**, будет считаться, как незаконно установленное.

4.2.14. **Арендатор** обязуется получить все разрешения и согласования, необходимые для работы организации в арендуемых помещениях, в том числе заключить договоры: пожарной охраны и т.п.

4.2.15. В случае замены запорных механизмов на входных дверях в арендуемое помещение **Арендатор** обязуется в течение 3 (трех) календарных дней предоставить **Арендодателю** дубликаты ключей. **Арендодатель** имеет право воспользоваться дубликатами ключей в соответствии с п. 4.3.3. настоящего Договора.

4.2.16. **Арендатор** обязан при необходимости производить капитальный ремонт Помещения.

4.2.17. **Арендатор** обязан организовывать и осуществлять уборку и содержание прилегающей к входу, арендуемых Помещений, территории, в котором находятся арендуемые помещения, в соответствии с нормами и правилами эксплуатации зданий и сооружений.

### **4.3. Права Арендодателя:**

4.3.1. **Арендодатель** вправе требовать внесения арендной платы за время просрочки в случае невозвращения или несвоевременного возвращения Помещения **Арендатором**.

4.3.2. **Арендодатель** или его представители вправе иметь беспрепятственный доступ в арендуемое Помещение в рабочее время с целью осмотра в присутствии **Арендатора** или его представителей.

4.3.3. **Арендодатель** вправе вскрывать арендуемое помещение без согласия **Арендатора** при необходимости по производству неотложных ремонтных и восстановительных работ в случае аварии, стихийного бедствия или прочих обстоятельств, требующих производства таких работ или устранения угрозы аварии или повреждения имущества. При необходимости вскрытия помещения **Арендодатель** обязан незамедлительно сообщить об этом **Арендатору**. В случае отсутствия **Арендатора** или его представителей или непредставления дубликатов ключей, согласно п. 4.2.15. настоящего Договора при вскрытии помещения **Арендодателем** составляется акт вскрытия помещения.

4.3.4. **Арендодатель** вправе при выполнении ремонта или осмотра инженерных сетей и оборудования приостановить эксплуатацию сетей и оборудования на время, требуемое для проведения вышеуказанных работ при условии предварительного уведомления в разумный срок с указанием даты, времени и сроков проведения работ.

4.3.5. **Арендодатель** вправе в случае изменения законодательства РФ, Вологодской области или города Череповца в части условий, порядка и процедуры использования наружной рекламы на фасадах зданий и сооружений, в одностороннем порядке изменить ранее согласованные согласно п. 4.4.2. настоящего Договора с **Арендатором** условия и порядок размещения рекламной и иной информации, в том числе наружной рекламы, вывесок на фасадах здания.

4.3.6. **Арендодатель** вправе удерживать принадлежащее **Арендатору** и расположенное в арендованном Помещении имущество в случае неоплаты арендной платы в установленный настоящим Договором срок. В данном случае **Арендодатель** опечатывает Помещение, и **Арендатор** не имеет права пользоваться Помещением до полной оплаты задолженности, при этом арендатор не освобождается от уплаты арендной платы за всё то время, что Помещение опечатано.

#### **4.4. Права Арендатора:**

4.4.1. **Арендатор** вправе осуществлять переоборудование или перепланировку арендуемого Помещения только по письменному согласованию с **Арендодателем**, что оформляется дополнительным соглашением между сторонами.

4.4.2. **Арендатор** вправе с письменного согласия **Арендодателя** размещать внутри и снаружи арендуемого Помещения надписи, рекламные щиты и другие указатели, о чём сторонами заключается дополнительное соглашение. Рекламный проект предварительно согласовывается с **Арендодателем** и должен соответствовать нормам действующего законодательства РФ.

4.4.3. Все неотделимые улучшения арендованного Помещения, произведённые **Арендатором** как по согласованию так и без согласования с **Арендодателем**, а также все отделимые улучшения, не удалённые **Арендатором** по окончании срока действия настоящего Договора, являются собственностью **Арендодателя**. При этом **Арендатор** не вправе требовать возмещения стоимости подобных улучшений.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, сторона, не исполнившая либо ненадлежащим образом исполнившая обязательство, обязана возместить другой стороне реальный ущерб и упущенную выгоду, а также установленную договором неустойку. Выплата неустойки не освобождает сторону от исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.2. В случае невнесения арендной платы в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором, **Арендодатель** вправе потребовать от **Арендатора** уплаты неустойки в размере 0,1 % (одна десятая процента) от суммы невнесённого платежа за каждый день просрочки. Неустойка исчисляется со дня, по истечении которого обязательство должно было быть выполнено до дня окончательного погашения задолженности включительно.

5.3. В случае любого ухудшения имущества **Арендодателя**, произошедшее по вине **Арендатора** или третьих лиц (посетители, работники и др.), находящихся в Помещении **Арендатор** обязан в полном объёме возместить убытки, причинённые имуществу **Арендодателя**, включая расходы на восстановление эксплуатационных показателей имущества.

5.4. **Арендодатель** не несёт ответственности за ущерб, причинённый имуществу **Арендатора** в результате действий третьих лиц, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.5. **Арендодатель** не несёт ответственности за вещи **Арендатора**, личные вещи его сотрудников и посетителей.

## 6. ФОРС – МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошли вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон, которых они не могли предвидеть и избежать.

6.2. При наступлении указанных в п.6.1. обстоятельств сторона, для которой сложилась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана при первой возможности в письменном виде известить другую сторону с документальным подтверждением фактов, изложенных в уведомлении.

## 7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путём переговоров между сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путём переговоров они подлежат разрешению Арбитражным судом Вологодской области.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует до **25 ноября 2020 года**.

8.2. После окончания срока действия настоящего Договора настоящий Договор может быть пролонгирован по соглашению сторон, путем заключения дополнительного соглашения.

## 9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Изменение и прекращение настоящего Договора возможно по дополнительному соглашению сторон, подписанному обеими сторонами, а так же согласно п. 9.4. настоящего Договора.

9.2. Настоящий Договор прекращается по окончании срока его действия.

9.3. Настоящий Договор подлежит досрочному прекращению в следующих случаях:

9.3.1. **Арендодатель** вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в том случае, когда **Арендатор** производит задержку расчетов по арендной плате, в том числе частичную, на срок более 10 дней.

9.3.2. **Арендодатель** имеет право требовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случае, если **Арендатор** пользуется Помещением не в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением арендуемого Помещения.

9.3.3. В случае несогласованной с **Арендодателем** передачи **Арендатором** прав по настоящему договору либо в случае передачи **Арендатором** арендуемого помещения во временное владение или пользование третьему лицу, не имеющему данных правомочий.

9.3.4. В случае если у **Арендодателя** возникает необходимость в использовании арендуемого Помещения в личных производственных целях.

9.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора письменно уведомив Арендатора за 30 календарных дней. Настоящий договор считается в данном случае расторгнутым по истечении 30 календарных дней с момента получения такого уведомления.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

10.2. После подписания настоящего Договора все ранее имевшиеся договорённости, соглашения и заявления сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка по нему теряют свою юридическую силу.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, должны быть совершены в письменном виде и вступают в силу лишь с момента подписания обеими сторонами.

10.4. Недействительность какого-либо из положений настоящего Договора не затрагивает действительности остальных его положений. Стороны настоящего Договора вправе заменить недействительное положение настоящего Договора иным положением, позволяющим достичь схожего результата.

10.5. Стороны обязуются уведомлять друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов, телефаксов, телексов, а также банковских реквизитов не позднее 2 (двух) календарных дней с даты их изменения. Все сообщения или уведомления должны направляться в письменной форме.

10.6. При заключении настоящего Договора Арендатор обязан предоставить копии следующих документов, с надписью «копия верна», заверенные подписью ответственного лица организации с указанием должности, ФИО и скрепленные печатью организации:

- Свидетельство о государственной регистрации;
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- Выписку регистрирующего органа из единого государственного реестра юридических лиц/ индивидуальных предпринимателей (ЕГРЮЛ/ЕГРИП);
- Приказ (решение) о назначении руководителя (директора и т.д.);
- Подтверждение полномочий иного лица, указанного в Преамбуле договора на подписание договора (копия доверенности).

10.7. Акт приема-передачи (Приложение № 1) к настоящему Договору, являются неотъемлемой частью Договора.

10.8. Отношения между сторонами по настоящему Договору, не урегулированные его положениями, регулируются нормами гражданского права Российской Федерации.

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
<p>ООО «Строй Тех Сервис»  162625, РФ, Вологодская область,  г. Череповец, Северное шоссе, д.55, оф. 6  ИНН/КПП 3528151050/352801001  ОГРН 1093528001170 ОКПО 89847278  р/с 40702810284810000039  к/с 30101810200000000704  в Филиал оперу Банка ВТБ (ПАО)  БИК 044030704</p> <p>Директор</p> <p>  _____/Смирнов А.И./</p> 	<p>ООО «МЕДЭКСПЕРТ»  194156, РФ, г. Санкт-Петербург,  пр-кт Энгельса, д. 27, лит. Т, пом. 64Н  ИНН/КПП 7802618771/780201001  ОГРН1177847145850  р/с 40702810603000065356  к/с 30101810100000000723  Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО  "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"  БИК 044030723</p> <p>Директор</p> <p>  _____/Порядина Е.Л./</p> 

**АКТ ПРИЁМА – ПЕРЕДАЧИ**  
к договору аренды нежилого помещения от «15» января 2020 года № 3/СТС/АП

г.Череповец

«15» января 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строй Тех Сервис» (ОГРН 1093528001170)**, в лице директора Смирнова Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, далее именуемое **Арендодатель**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЭКСПЕРТ» (ОГРН 1177847145850)**, в лице директора Порядиной Елены Леонидовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

В соответствии с договором аренды № 3/СТС/АП от 15.01.2020 года (далее – Договор) **Арендодатель** передал, а **Арендатор** принял следующее нежилое помещение (далее – Помещение): нежилое помещение, общая площадь 470,3 кв.м., этаж 1, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, г. Череповец, ул. Социалистическая, д. 50, кадастровый (условный) номер: 35:21:0401011:4065.

Помещение передано **Арендодателем** в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с условиями Договора.

Вместе с Помещением **Арендодатель** передает **Арендатору** 1 комплект ключей.  
Помещение принято **Арендатором** без претензий и замечаний.

<b>Арендодатель:</b>	<b>Арендатор:</b>
<p>ООО «Строй Тех Сервис» 162625, РФ, Вологодская область, г. Череповец, Северное шоссе, д.55, оф. 6 ИНН/КПП 3528151050/352801001 ОГРН 1093528001170 ОКПО 89847278 р/с 40702810284810000039 к/с 30101810200000000704 в Филиал оперу Банка ВТБ (ПАО) БИК 044030704</p> <p>Директор</p> <p> /Смирнов А.И./</p> <p></p>	<p>ООО «МЕДЭКСПЕРТ» 194156, РФ, г. Санкт-Петербург, пр-кт Энгельса, д. 27, лит. Т, пом. 64Н ИНН/КПП 7802618771/780201001 ОГРН1177847145850 р/с 40702810603000065356 к/с 30101810100000000723 Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" БИК 044030723</p> <p>Директор</p> <p> /Порядина Е.Л./</p> <p></p>