

ДОГОВОР АРЕНДЫ
нежилого помещения без права выкупа

г. Нижний Тагил

01 марта 2024г.

Открытое акционерное общество "АОРТА", именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора **Янгирова Андрея Валерьевича**, действующего на основании Устава, одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бухгалтерская школа», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Беспаловой Эльвиры Ильдусовны, действующей на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие условия.

1.1 «**Арендодатель**» предоставляет, а «**Арендатор**» принимает в возмездное временное пользование помещение нежилого здания, расположенного по адресу: г. Нижний Тагил, пр. Ленина, д.4 ЛитерБ, каб.8 (согласно тех. плану помещение №11), для использования под осуществление предпринимательской деятельности – образовательные услуги.

1.2. Общая площадь помещения, составляет 19,9 кв. м.

1.3 Передача помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4 «**Арендатор**» не вправе сдавать арендованное помещение в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

1.5 Переоборудование арендуемого помещения, отдельные и неотделимые улучшения арендуемого помещения без согласия «**Арендодателя**» не допускаются. В случае согласия «**Арендодателя**» расходы по переоборудованию или улучшению оплачиваются «**Арендатором**». При расторжении договора расходы возмещению не подлежат.

1.6 Ответственность за сохранность арендуемого помещения и находящейся в нем оргтехники «**Арендодатель**» не несет.

1.7 Передача арендуемого помещения «**Арендодателем**» и принятие его «**Арендатором**» осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

1.8 Настоящий договор аренды заключается на **11 месяцев**.

2. Обязанности сторон.

2.1 «**Арендодатель**» обязан:

2.1.1. Предоставить «**Арендатору**» арендуемое помещение для пользования его по назначению с момента подписания акта приема-передачи.

2.2 «**Арендатор**» обязан:

2.2.1. Использовать арендуемое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

2.2.2. Содержать арендуемое помещение в полной исправности и образцовом санитарном и противопожарном состоянии, аналогично требованиям распространяются и на прилегающую к зданию территорию, и на проезжую часть территории. Нести ответственность за нарушение санитарных норм, норм пожарной охраны и техники безопасности, организацию и безопасного обслуживания электроустановок на территории арендованного помещения.

Обеспечивать экологическую безопасность общехозяйственной деятельности, экологическую безопасность при работах в области обращения с опасными отходами.

2.2.3. Не допускать ухудшения состояния помещения и здания и находящегося в нем оборудования.

2.2.4. За свой счет производить ремонт, необходимый для устранения возникших повреждений помещения во время его использования.

2.2.5. За 30 рабочих дней письменно сообщить «**Арендодателю**» о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и сдать арендуемое помещение «**Арендодателю**» в том состоянии, в каком получено от «**Арендодателя**».

2.2.6. За 30 рабочих дней до истечения срока аренды письменно уведомить «**Арендодателя**» о намерении продлить срок договора.

2.2.7. Своевременно вносить арендную плату на расчетный счет «**Арендодателя**».

2.2.8. В случае допущения ухудшения состояния арендованного помещения или иного причинения вреда «Арендодателю» или третьим лицам по вине «Арендатора» при использовании им арендуемого помещения «Арендатор» возмещает им убытки в несудебном порядке в течение 10 дней с момента их возникновения.

2.2.9. Обеспечить охрану арендуемого помещения.

3. Арендная плата.

3.1 Арендная плата за месяц составляет: **5000-00 (Пять тысяч) рублей**, без учета НДС.

3.2 Оплата арендной платы производится до 15 числа текущего месяца.

3.3. Арендная плата производится платежным поручением, возможен наличный расчет.

3.4. За каждый день просрочки платежа арендной платы «Арендатор» уплачивает неустойку в размере 1% от суммы платежа.

3.5. В сумму арендной платы включены расходы по электроэнергии, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, вывозу ТКО, уборка помещения.

4. Изменение и расторжение договора.

4.1 Изменение условий договора, его расторжение допускается по соглашению Сторон, вносимые изменения рассматриваются сторонами в 10-х дневный срок со дня поступления и оформляются дополнительным соглашением.

4.2 Договор подлежит досрочному расторжению, а «Арендатор» выселению:

4.2.1. При использовании арендуемого помещения не в соответствии с его назначением.

4.2.2. При ухудшении «Арендатором» состояния помещения и ином невыполнении условий договора аренды.

4.2.3. При не внесении «Арендатором» арендной в полном объеме, в установленный срок, п.3.1; п.3.2.; договора аренды.

4.2.4. «Арендодатель» вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем несудебном порядке, письменно предупредив об этом «Арендатора» в срок не менее, чем за месяц.

4.3. «Арендатор» вправе до истечения срока действия настоящего договора в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды, письменно предупредив об этом «Арендодателя» за 30 рабочих дней, в течение 10-ти дней после окончания срока предупреждения, сдать «Арендодателю» арендованное помещение по передаточному акту, в том состоянии, в котором оно было сдано в аренду, с учетом нормального износа.

5. Прочие положения.

5.1 Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством.

5.2 Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в арбитражном суде.

5.3 Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6. Юридические адреса и подписи сторон:

«Арендодатель»:

ОАО "АОРТА"
622001г. Нижний Тагил
пр. Ленина, д.4
ИНН/КПП 6668001613/666801001
р/счет № 40702810938240000489
в Филиал «Екатеринбургский»
АО «Альфа Банк»
к/счет 30101810100000000964
БИК 046577964

Генеральный директор

ОАО «АОРТА»

А.В.Янгиров.

«Арендатор»:

ООО «Бухгалтерская школа»
622014 г. Нижний Тагил
ул. Ульяновская д.44 помещ.1000,
помещ.3 ИНН 6623141392
р/сч.40702810062480001358
ПАО КБ «УБРИР»
кор.счет 3010810900000000795
БИК 046577795

Директор

ООО «Бухгалтерская школа»

Э.И. Беспалова.



АКТ

приема-передачи нежилого помещения

г. Нижний Тагил

«01» марта 2024 г.

Открытое акционерное общество «АОРТА», в лице Генерального директора **Янгирова Андрея Валерьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в целях настоящего договора «Арендодатель», с одной стороны,

и, ООО «Бухгалтерская школа», в лице директора Беспаловой Эльвиры Ильдусовны, действующей на основании Устава, именуемое в целях настоящего договора «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о передаче Арендодателем и принятии Арендатором помещения, на плане здания расположенного по адресу: пр.Ленина 4, Литер Б (помещение №11). **Общая площадь помещения составляет: 19,9 м.²** Помещение оборудовано:

- электрическими сетями;
- системой отопления;
- системой горячего и холодного водоснабжения;
- системой водоотведения;
- охранной, автоматической пожарной сигнализацией;
-

Помещение передано и принято в надлежащем состоянии, соответствующем назначению имущества. На момент подписания акта Стороны претензий друг к другу не имеют.

Передал:
ОАО «АОРТА»

Принял:
ООО «Бухгалтерская школа»



Открытое
акционерное
общество
«АОРТА»
ИНН 6668001613



Э.И.Беспалова.



СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЕ № 335416

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Свердловской области

Дата выдачи: 25.04.2012 г.

Документы-основания:

План приватизации муниципального имущества трудовым коллективом АОЗТ "АОРТА" от 30.10.1992г., зарегистрирован Финансовым управлением администрации Свердловской области. Код государственной регистрации: 62-1П-71 от 22.01.1993г.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 66305000-106/11 от 11.11.2011 г.

Орган выдачи: Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Нижний Тагил Свердловской области.

Субъект (субъекты) права:

Открытое акционерное общество "АОРТА". ИНН 6668001613. ОГРН 1026601371543. КПП 666801001. Дата регистрации: 23.12.1992 г., наименование органа регистрации: Администрация Ленинского района города Нижний Тагил. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Нижний Тагил, пр. Ленина, 4.

Вид права: собственность

Объект права:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 678.5 кв.м., номера на поэтажном плане: №1 по поэтажному плану цокольного этажа; №№ 1-7, 21-32 по поэтажному плану 1-го этажа, №№ 1-17 по поэтажному плану 2-го этажа. Этаж: цокольный, 1,2. Литер: в строении литера Б.

Адрес (местоположение):

Россия, Свердловская область, г. Нижний Тагил, пр. Ленина, д. 4

Кадастровый (или условный) номер:

66-66-02/242/2011-559

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.04.2012 г. сделана запись регистрации № 66-66-02/242/2011-559

Государственный регистратор:

/ Богатырева А. А. /

66 АЕ № 335416



КОПИЯ
ВЕРНА

Экз. Закупка

**Филиал СОГУП «Областной Центр недвижимости» -
«Нижнетагильское БТИ и РН»**

**Выписка из технического паспорта
на нежилые помещения**

Расположенные в здании нежилого назначения, литера Б

По адресу: проспект Ленина №4

Составлена по состоянию на 28 октября 2009г.

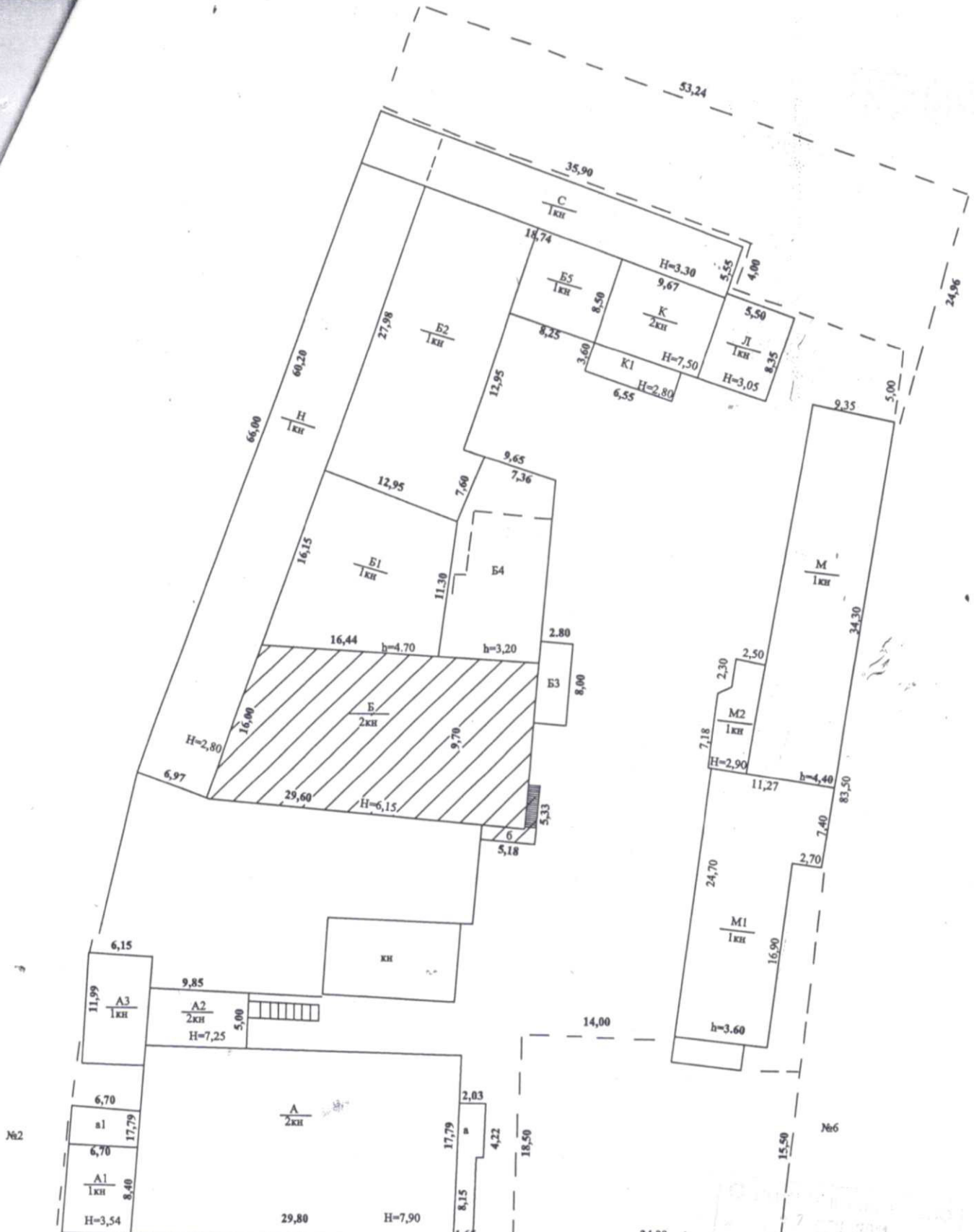
Инвентарный № дела 0067\12\46-00

Инвентарный № объекта 0067\12\0008\46-00

27 АИИ РН

Куркина Е. В.


Рисков В. В. С. Р.



№2

№6

проспект Ленина

 - объект учета

Рисовал В. В.

Филиал СОГУП "Областной Центр недвижимости" - "Нижнетагильское БТИ и РН"		инв. № 0067/12/46-00
лист №	План объекта проспект Ленина №4	масштаб 1:500
дата	исполнит	подпись
05.11.09	техник	Волохина М.С.
05.11.09	контролер	Колесниченко С.П.

Общие сведения о здании

Площадь земельного участка 5474 м².
 Площадь застройки 1566 м².
 Общая площадь здания (в жилых домах без учета л/клеток) 1409,8 м².
 В т.ч. подвал 115,2 м².
 Примечание: Здание является памятником истории и культуры.
 Все виды оформления с разрешения центра по охране культуры г.Екатеринбург, ул.Хохрякова, 9

III. Наличие элементов благоустройства в здании:

Водопривод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты (шт.)	
		От ТЭЦ	от групповой, кварт., котельной	от собственной котельной	От АТВ		печное	с централизованным горячим водоснабж.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное		жидким газом	пассажирские
1409,8	1409,8	1409,8				1409,8						1409,8		

IV. Назначение:

Здания - складское

Помещения - складское

Использование:

Здания - разрешительные документы на ввод объекта в эксплуатацию после реконструкции не предоставлены

Помещения - административное

Исчисление площадей и объема помещения

Наименование частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, м ²	Высота, м	Объем, м ³
1	2	3	4	5
Складские помещения 1-2 этажи	$(25,60+29,60)/2*15,80$	436,1	6,49	2830
Цокольный этаж	$9,70*6,04$	(58,6)	2,65	155
Лит.б-лестница	$5,18*5,33-4,01*4,12$	(11,1)		

С. Дувант Р. В. С. Д.

VI. Техническое описание помещения .

Год постройки здания 1917г. Этажность 2 Физический износ 42%
 Реконструкция 2009г.

1. Наружные стены (материал)	кирпичные		
2. Перегородки (материал)	кирпичные		
3. Перекрытия (материал)	Деревянное двойное		
4. Полы	Дощатые, линолеум		
5. Проемы	Оконные	Пластиковые стеклопакеты	
	Дверные	Филленчатые	
6. Отделка стен	Обои по гипсокартону		
7. Отделка потолков	Подвесной потолок		
8. Вид отопления	Центральное от ТЭЦ		
9. Наличие:			
А) водоснабжения	Центральное от гор.сети		
Б) электроснабжения (тип пров.)	скрытая		
В) канализация	Центральная в гор. сеть		
Г) горячего водоснабжения	центральное		
Д) ванны или душа, сауны или бассейна	-		
Е) лоджии или (и) балкона	-		
Ж) телефона	телефон		
З) радио	-		
И) лифта	-		
К) мусоропровода	-		

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Литера по плану	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоим. измерителя с поправками	Количество (объем куб.м, площадь в кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес	Группу капитальное	Климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Восстановительная инвентаризационная стоимость в ценах 1984г. руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1984г. руб.

06 ноября 2009г.
06 ноября 2009г.

Исполнил Волохина М.С.
Проверил Колесниченко С.П.

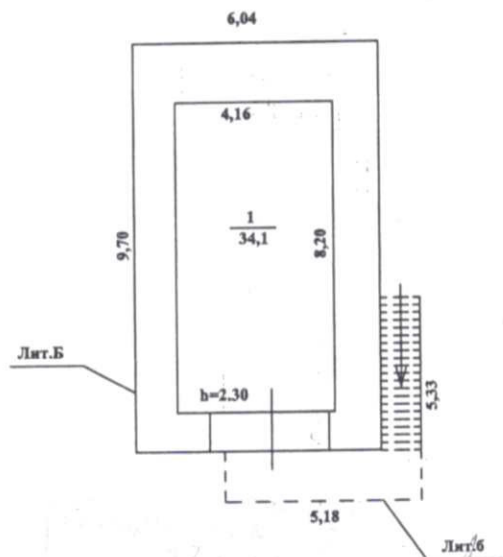
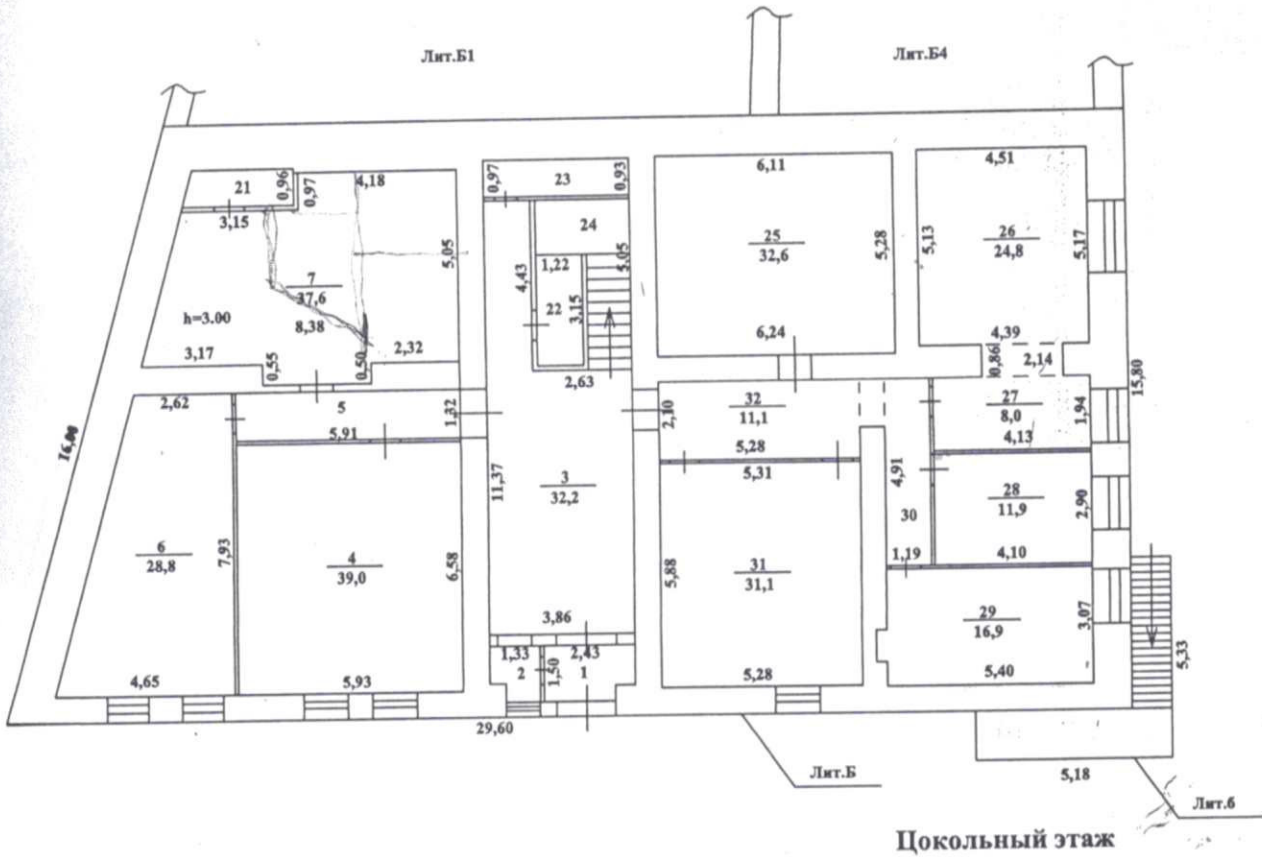
Волохина М.С.
Колесниченко С.П.

VIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			

Рисков В.В. *С.П.*

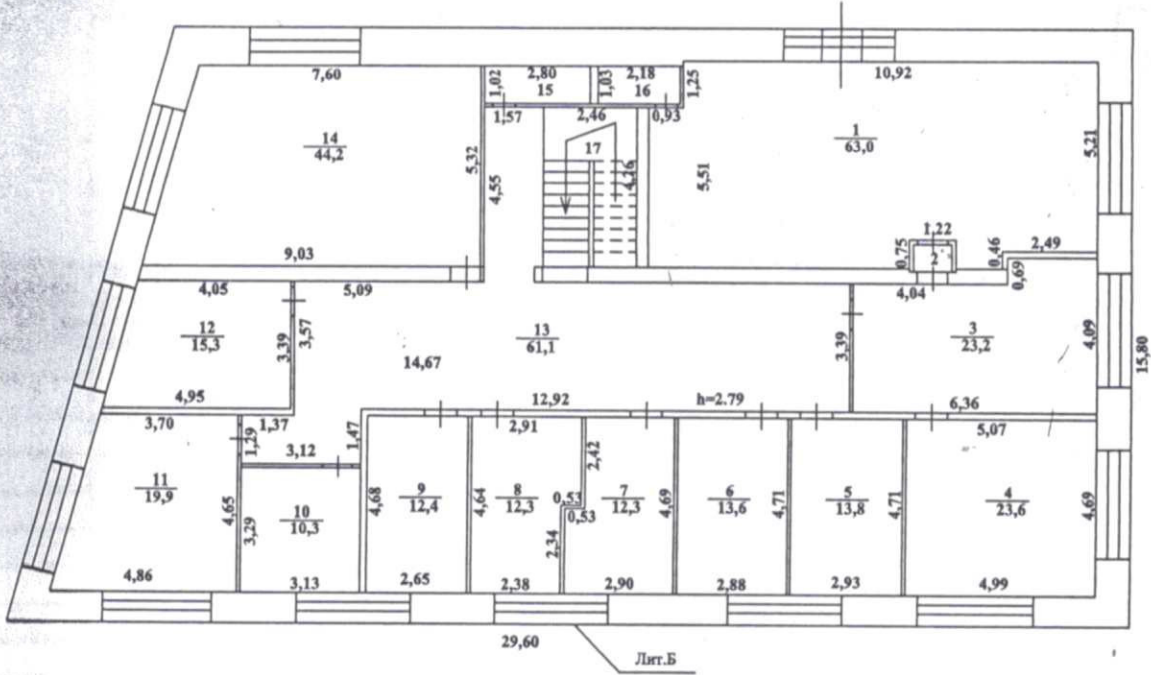
1 этаж



Филиал СОГУП "Областной Центр недвижимости" - "Нижнетагильское БТИ и РН"		инв. № 0067/12/46-00
лист №	Поэтажный план Лит.Б проспект Ленина №4	масштаб 1:200
дата	исполнит	Фамилия Имя Отчество
28.10.09	техник	Волохина М.С.
28.10.09	контролер	Колесниченко С.П.
		подпись

Григорьев В.В. (Р.)

2 этаж



Филиал СОГУП "Областной Центр недвижимости" - "Нижнетагильское БТИ и РН"		инв. № 0067/12/46-00
лист №	Поэтажный план Лит.Б проспект Ленина №4	масштаб 1:200
дата	исполнит	Фамилия Имя Отчество
28.10.09	техник	Волохина М.С.
28.10.09	контролер	Колесниченко С.П.
		подпись
		<i>[Handwritten signatures]</i>

Ришарь В. В. Ри.

Лит. Б к поэтажному плану строения
 Лит. Б проспект Ленина №4

этаж	№ п/п	наименование помещения	общая площадь здания кв.м	в том числе:				высота	
				административное		гараж			
				основная	вспомогат. (площадь подсоб. помещений)	основная	вспомогат. (площадь подсоб. помещений)		
			34,1			34,1			2,30
Б	Цоколь	1 гараж	34,1			34,1			
		Итого по цокольному этажу:							3,00
1		1 тамбур	3,4			3,4			
		2 коридор	1,8			1,8			
		3 вестибюль	32,2			32,2			
		4 кабинет	39,0	39,0					
		5 коридор	7,8			7,8			
		6 кабинет	28,8	28,8					
		7 склад	37,6	37,6					
		21 теплоузел	2,8			2,8			
		22 кладовая	3,8			3,8			
		23 туалет	3,5			3,5			
		24 лестница	5,5			5,5			
		25 архив	32,6	32,6					
		26 кабинет	24,8	24,8					
		27 приемная	8,0	8,0					
		28 кабинет	11,9	11,9					
		29 кабинет	16,9	16,9					
		30 коридор	5,8			5,8			
		31 кабинет	31,1	31,1					
		32 коридор	11,1			11,1			
		Итого по 1 этажу :	308,4	230,7		77,7			2,79
2		1 кабинет	63,0	63,0					
		2 тамбур	0,7			0,7			
		3 приемная	23,2	23,2					
		4 кабинет	23,6	23,6					
		5 кабинет	13,8	13,8					
		6 кабинет	13,6	13,6					
		7 кабинет	12,3	12,3					
		8 кабинет	12,3	12,3					
		9 кабинет	12,4	12,4					
		10 кабинет	10,3	10,3					
		11 кабинет	19,9	19,9					
		12 кабинет	15,3	15,3					
		13 коридор	61,1			61,1			
		14 кабинет	44,2	44,2					
		15 туалет	2,9			2,9			
		16 туалет	2,2			2,2			
		17 лестничная клетка	5,2			5,2			
		Итого по 2 этажу:	336,0	263,9		72,1			
		Всего по лит.Б:	678,5	494,6		149,8	34,1		

С. В. В. В. В. В.



Протитуровано
пронумеровано
и скреплено печатью
на 8 листах

19.02.1999