

Общество с ограниченной ответственностью «Альтаир», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Зорина Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Частное профессиональное образовательное учреждение «Автошкола Иркутского регионального отделения Общественной организации Всероссийского общества автомобилистов», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Буркова Андреяна Александровича, действующего на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора и общие положения

1.1. Арендодатель передает во временное пользование, а Арендатор принимает следующий объект аренды: *производственную площадку*, площадью 2400 кв.м., расположенную в границах земельного участка с кадастровым номером 38:36:000022:1018, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ширямова, 2. (далее по тексту – Объект аренды). Объект аренды обозначен на плане, являющемся неотъемлемым приложением к настоящему Договору (Приложение №1).

Объект аренды принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.2. Цель использования Объекта аренды: *под площадку для первоначального обучения вождению.*

1.3. Арендодатель предоставляет возможность подключения к источнику электропитания, при условии установки за счет Арендатора приборов учета электрической энергии.

1.4. Передача Объекта аренды осуществляется путем подписания уполномоченными представителями Сторон акта приема-передачи.

1.5. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору другим лицам, в том числе: сдавать Объект аренды в субаренду, а также предоставлять Объект аренды в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

1.6. Арендатор не вправе возводить на территории Объекта аренды капитальные строения и сооружения. Размещение временных некапитальных строений и сооружений (в т.ч. сборно-разборных, подсобных, перевозных сооружений) допустимо только с письменного согласия Арендодателя, оформленного дополнительным соглашением к настоящему Договору.

### 2. Права и обязанности сторон

#### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Арендодатель после подписания настоящего Договора обязан в течение 3 (трех) рабочих дней передать Арендатору по акту приема-передачи Объект аренды в состоянии, позволяющем его целевое использование. Акт приема-передачи отражает состояние Объекта аренды и подписывается уполномоченными на то представителями Сторон.

2.1.2. Письменно уведомлять Арендодателя о предстоящем пересмотре (изменении) арендной платы за 30 (тридцать) календарных дней до предстоящих изменений размера арендной платы.

2.1.3. Принять Объект аренды по окончании срока действия или расторжения настоящего Договора по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней.

2.1.4. Информировать Арендатора обо всех известных Арендодателю обстоятельствах, которые препятствуют или могут препятствовать исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.5. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, при условии соблюдения последним условий настоящего Договора и требований законодательства РФ.

#### 2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Требовать своевременного внесения арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Осуществлять проверку использования Арендатором Объекта аренды, состояния Объекта аренды, снимать показания электросчетчика (при использовании электроэнергии).

2.2.3. Арендодатель имеет право доступа в Объект аренды в присутствии представителя Арендатора, за исключением аварийных случаев или обстоятельств, определенных настоящим пунктом. В случаях необходимости обеспечения правопорядка на территории Объекта аренды, или обеспечения безопасности сотрудников Арендодателя/ Арендатора или иных лиц Арендодатель и вызванные им службы имеют право беспрепятственного доступа в Объект аренды в любое время.

2.2.4. Требовать расторжения или отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

2.2.5. Привлекать Арендатора к проводимым субботникам по уборке территории не реже 2 (двух) раз в год, предупредив об этом Арендатора путем предоставления объявления за 2 (два) календарных дня.



### **2.3. Арендатор обязуется:**

2.3.1. Произвести осмотр и принять от Арендодателя Объект аренды по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.3.2. Своевременно оплачивать арендную плату в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.3. Использовать Объект аренды в соответствии с целью, определенной в п. 1.2. настоящего Договора.

2.3.4. Содержать Объект аренды и осуществлять свою деятельность на нем, в соответствии с санитарными правилами, нормами эксплуатации и охраны труда, нормами экологических и природоохранных обязательств, а также отраслевыми Правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора, за свой счет осуществлять подготовку и сдачу в соответствующие органы необходимые отчеты, проекты, декларации, касающиеся надлежащего исполнения обязательств, указанных в данном пункте настоящего договора. Для осуществления своей деятельности на территории Объекта аренды Арендатор обязан иметь все необходимые лицензии, сертификаты и иные разрешительные документы, наличие которых требуется в соответствии с законодательством РФ и нести ответственность перед Арендодателем, контролирующими (надзорными) органами, прочими третьими лицами, за ненадлежащее соблюдение и (или) обеспечение указанных требований.

2.3.5. Не допускать загрязнение, захламление Объекта аренды, самостоятельно обеспечивать вывоз твердых бытовых отходов, а также производить очистку территории от отходов, возникших в результате деятельности Арендатора.

2.3.6. Соблюдать и обеспечивать правила и нормы противопожарной безопасности (в том числе в соответствии с требованиями Федерального закона № 69-ФЗ от 21.12.1994 г. «О пожарной безопасности»), правила и нормы электрической, энергетической безопасности, санитарные нормы, условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций и иные, установленные нормы и правила, а также правила внутреннего режима, установленные Арендодателем, нести ответственность перед Арендодателем, контролирующими (надзорными) органами, прочими третьими лицами, за ненадлежащее соблюдение и (или) обеспечение указанных требований.

2.3.7. Соблюдать правила пропускного и внутриобъектового режима, действующие на территории Арендодателя. Обеспечить свободный доступ к Объекту аренды представителям Арендодателя и контролирующим органам в рамках их компетенции.

2.3.8. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Объекта аренды и имущества, находящегося на территории Объекта аренды.

2.3.9. По окончании срока действия настоящего Договора, а также при его досрочном прекращении, в течение 3 (трех) рабочих дней, возвратить Объект аренды по акту приема-передачи в состоянии, в каком он был получен, с улучшениями, произведенными силами и средствами Арендатора, как отдельными, так и неотделимыми.

2.3.10. Только с предварительного согласия Арендодателя и наличия разрешительных документов соответствующих уполномоченных органов, осуществлять размещение информации, рекламных объявлений, вывесок внутри Объекта аренды и на территории, принадлежащей Арендодателю, а также размещение наружной рекламы на Объекте аренды.

2.3.11. Не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении Объекта аренды.

### **2.4. Арендатор имеет право:**

2.4.1. Самостоятельно устанавливать свой график работы с учетом соблюдения условий, указанных в п. 2.3.7. настоящего Договора.

2.4.2. Требовать расторжения или отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

## **3. Арендная плата и порядок расчетов**

3.1. Ежемесячная арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается Сторонами в размере **30 000 (Тридцать тысяч) рублей, без НДС (УСН Арендодателя).**

3.2. Оплата за электроэнергию не включается в арендную плату и производится отдельно по фактическому потреблению в соответствии с показаниями счетчика, которые фиксируются уполномоченными лицами Арендодателя, либо по расчетным показателям (при отсутствии счетчиков), в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем счета.

3.3. Оплата арендной платы осуществляется ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца аренды путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре, либо путем внесения денежных средств в кассу Арендодателя.

3.4. Арендная плата начисляется с момента фактической передачи Объекта аренды по акту приема-передачи.

3.5. Арендная плата за неполный месяц в начале или в конце срока действия настоящего Договора

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_



вносится пропорционально фактическому количеству дней использования Объекта аренды. Фактическое количество дней использования Объекта аренды определяется датами подписания актов приемки-сдачи арендуемого Объекта аренды.

3.6. Размер арендной платы и ее условия (сроки и форма оплаты) могут быть пересмотрены Арендодателем в одностороннем порядке. В этом случае Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора об изменении арендной платы и (или) условий оплаты не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до применения новых условий платежа. Условия настоящего договора считаются измененными соответствующим образом по истечении 30 (тридцати) дневного срока с момента направления соответствующего уведомления Арендатору, если иное не предусмотрено в уведомлении.

3.7. Не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, Стороны проводят сверку расчетов.

3.8. Отделимые и неотделимые улучшения Объекта аренды или его элементов, произведенные Арендатором без письменного согласования с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя, их стоимость возмещению Арендатору не подлежит.

3.9. Стоимость отдельных и неотделимых улучшений Объекта аренды, произведенных с согласия Арендодателя, не подлежит возмещению Арендатору, если иное не предусмотрено в письменном дополнительном соглашении Сторон к настоящему Договору.

#### **4. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора**

4.1. Настоящий Договор заключен сторонами на срок с «01» февраля 2021 года по «31» декабря 2021 года включительно. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок

4.2. Договор вступает в законную силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, а также передачи Объекта аренды по акту приема-передачи и действует до момента истечения срока действия настоящего договора, если иное не предусмотрено настоящим договором или соглашением Сторон.

4.3. Все изменения, дополнения, приложения и дополнительные соглашения к Договору будут действительными и являться неотъемлемой частью настоящего Договора только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

4.4. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон.

4.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор (отказаться от исполнения настоящего договора), уведомив Арендатора в письменной форме в срок не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до расторжения настоящего Договора.

4.6. Арендатор вправе в одностороннем порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор, уведомив Арендодателя в письменной форме в срок не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до расторжения Договора.

4.7. Расторжение или окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от взаимных расчетов по обязательствам, возникшим из Договора, а также от мер ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств, возникших до момента прекращения Договора, в том числе обязательств Арендатора по оплате арендной платы.

#### **5. Ответственность сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

##### **5.2. Ответственность Арендодателя:**

5.2.1. Арендодатель не несет ответственности за убытки Арендатора, возникающие в результате его хозяйственной деятельности и не связанные с нарушением Арендатором условий настоящего Договора.

5.2.2. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Объекта аренды, которые были оговорены им при заключении настоящего Договора, отмечены в акте приема-передачи Объекта аренды и заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены им при приеме Объекта аренды.

5.2.3. Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора, находящееся на территории Объекта аренды, осуществление охраны данного имущества Арендатор осуществляет собственными силами и за свой счет.

5.2.4. Арендодатель не несет ответственности за убытки и иные меры ответственности перед Арендатором и (или) третьими лицами, возникающие в результате расторжения настоящего договора, в соответствии с пунктом 4.5. настоящего договора.

##### **5.3. Ответственность Арендатора:**

5.3.1. В случае допущения Арендатором просрочки в уплате арендной платы, Арендодатель вправе приостановить доступ Арендатора (его сотрудников) в арендуемый Объект аренды до момента исполнения в полном объеме соответствующей обязанности. При этом Арендатор не освобождается от



обязанности по уплате арендной платы за текущий период.

Также в случае просрочки оплаты Арендатором потребленной электроэнергии на срок более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета, Арендодатель вправе отключить Арендатора от источника электропитания, предварительно письменно уведомив о своем намерении за 5 (пять) рабочих дней. Подключение к источнику электропитания производится Арендодателем только после полного погашения возникшей задолженности Арендатора по оплате электроэнергии, подключение производится за счет Арендатора.

5.3.2. За несвоевременное внесение арендных платежей, установленных настоящим Договором, в сроки, указанные в настоящем Договоре, Арендодатель в праве требовать уплаты неустойки в размере 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3.3. В случае несвоевременного возврата, либо уклонения от возврата Объекта аренды, с даты окончания срока аренды, согласно п. 4.1. Договора, либо с момента окончания срока действия договора при его досрочном расторжении, Арендатор обязан уплачивать арендную плату в установленном настоящим Договором размере, а также Арендодатель вправе требовать уплаты неустойки в размере 2% за каждый день удержания Объекта аренды, до даты фактического возвращения Объекта аренды Арендодателю (подписания акта приема-передачи обеими Сторонами).

5.3.4. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.3.5. Арендатор самостоятельно (без привлечения Арендодателя) возмещает в полном объеме все убытки и иные меры ответственности (в том числе природоохранных и экологических обязательств, норм), предъявленные контролирующими (надзорными, прочими органами и лицами) и связанные с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Арендатором условий настоящего договора и (или) осуществлением Арендатором своей деятельности в рамках настоящего договора.

5.3.6. В случае предъявления Арендодателю контролирующими (надзорными, прочими органами и лицами) убытков (иных мер ответственности), связанных с исполнением Арендатором обязательств по настоящему договору и (или) осуществлением Арендатором своей деятельности в рамках настоящего договора, в полном объеме возмещать Арендодателю и (или) органам и третьим лицам, окружающей среде, все убытки и иные меры ответственности (в том числе природоохранных и экологических обязательств, норм).

5.3.7. Арендатор несет иную любую ответственность перед Арендодателем, связанную с осуществлением своей деятельности по настоящему договору.

5.3.8. Арендатор несет ответственность за установку и эксплуатацию рекламных конструкций без получения соответствующего разрешения и в нарушение требования п. 2.3.10 настоящего договора, предусмотренную ст. 14.37 КоАП РФ, а также обязан возместить убытки в случае привлечения Арендодателя к ответственности за действия, совершенные Арендатором с нарушением условий настоящего договора.

5.3.9. Положения ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ к отношениям сторон по настоящему Договору применению не подлежат.

## **6. Форс-мажорные обстоятельства**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами.

6.2. Форс-мажорными обстоятельствами Сторонами признаются: военные действия, стихийные бедствия, запретительные меры государственных органов и иные обстоятельства, предусматриваемые законодательством в качестве форс-мажорных.

6.3. Стороны по настоящему Договору согласились, что к обстоятельствам непреодолимой силы не могут быть отнесены забастовка сотрудников одной из Сторон договора, либо отсутствие у одной из Сторон договора денежных средств и/или производственных ресурсов.

6.4. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме, причем по требованию другой Стороны должны быть предоставлены подтверждающие данное обстоятельство, документы. Информация должна содержать данные о характере обстоятельств, также оценку их влияния на исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору и на срок исполнения обязательств.

6.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.6. В случае если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, с



уведомлением другой Стороны за 2 (две) недели до даты расторжения Договора.

6.7. По прекращении действия указанных условий Сторона должна без промедления известить об этом другую Сторону в письменном виде.

#### 7. Порядок разрешения споров

7.1. В случае возникновения споров и разногласий Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров.

7.2. При не достижении согласия спор подлежит рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

#### 8. Заключительные положения

8.1. С момента заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего Договора, теряют силу.

8.2. Права и обязанности Сторон, не определенные в настоящем договоре, регулируются гражданским законодательством РФ.

8.3. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, номеров телефонов, телефаксов и телексов не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их изменения. Сообщение одной стороны направленное в рамках настоящего договора по последнему известному адресу другой стороны, считается направленным по надлежащему адресу.

8.4. Любой документ, направляемый в соответствии с настоящим Договором, должен быть составлен в письменной форме и подписан лицом, уполномоченным действовать от имени направляющей его Стороны. Документы, переданные по каналам факсимильной связи, посредством электронной почты, имеют юридическую силу, что не освобождает стороны от последующего представления друг другу оригиналов документов. Оригиналы соответствующих документов должны быть направлены сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи таких документов по каналам факсимильной связи, посредством электронной почты.

8.5. Настоящий Договор заключен и подписан Сторонами в г. Иркутске в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.6. К настоящему Договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью с момента подписания Сторонами:

Приложение №1 – План с указанием Объекта аренды.

#### 9. Адреса и реквизиты сторон

**Арендодатель:**

**ООО «Альтаир»**

664025, г. Иркутск, ул. Чкалова, д. 37

ИНН/КПП 3808162150/380801001

Р/С 40702810604000017405

Сибирский филиал ПАО «Промсвязьбанк»

г. Новосибирск БИК 045004816

К/С 30101810500000000816

**Арендатор:**

**Частное профессиональное образовательное учреждение «Автошкола Иркутского регионального отделения Общественной организации Всероссийского общества автомобилистов»**

664047, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 105а,

помещение 37

т. 22-40-50

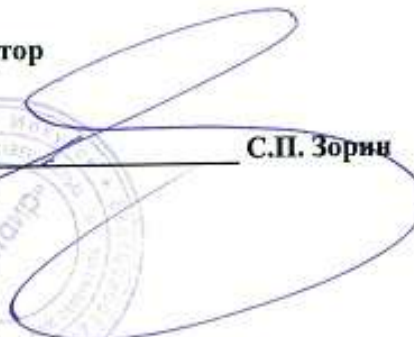
ИНН 3808105715

Р/С 40703810718350030074

Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск БИК 042520607

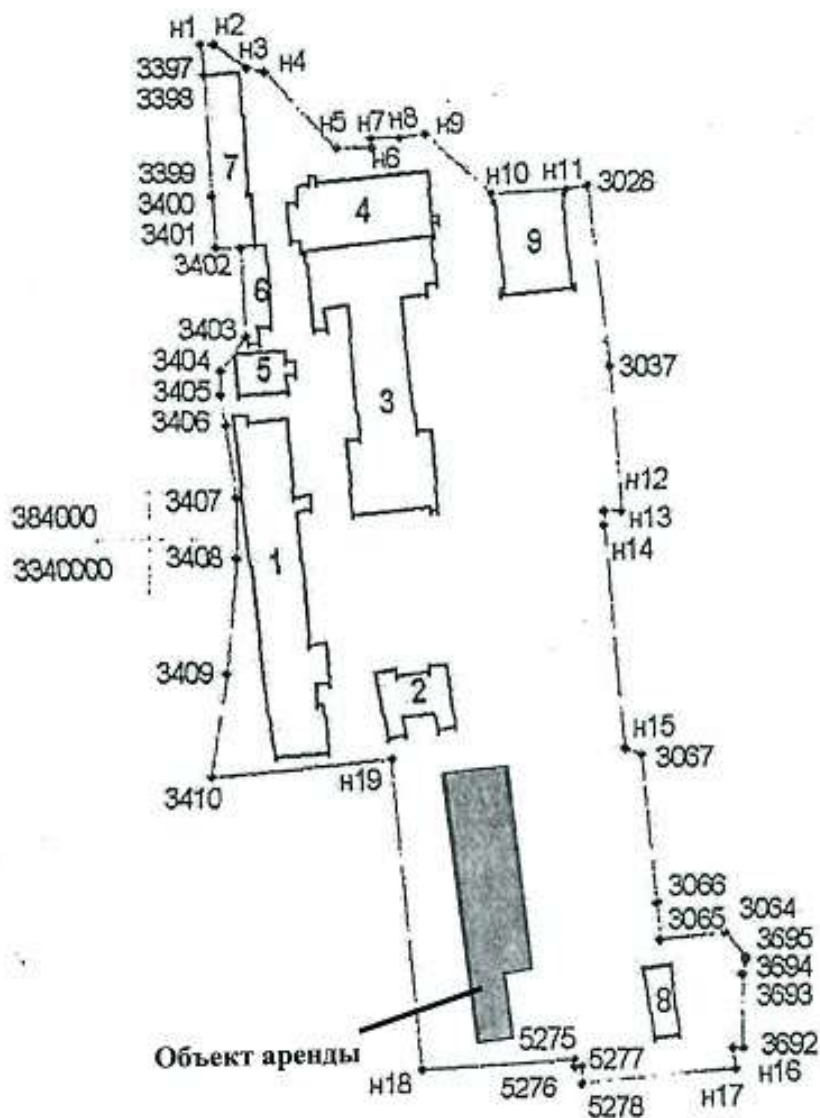
К/С 30101810900000000607

**Директор**

  
\_\_\_\_\_  
**С.П. Зорин**  
М.П.

**Директор**

  
\_\_\_\_\_  
**А.А. Бурков**  
М.П.



**Подписи сторон**

Арендодатель:  
**ООО «Альтаир»**  
664025, г. Иркутск, ул. Чкалова, д. 37  
ИНН/КПП 3808162150/380801001

Арендатор:  
**Частное профессиональное образовательное учреждение «Автошкола Иркутского регионального отделения Общественной организации Всероссийского общества автомобилистов»** ИНН 3808105715  
664047, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 105а, помещение 37, т. 22-40-50



Директор

С.П. Зорин

М.П.



Директор

А.А. Бурков

М.П.



**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
к договору аренды № А-АП2/2021 от 01.02.2021 г.

г. Иркутск

«01» февраля 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Альтаир»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Зорина Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Частное профессиональное образовательное учреждение «Автошкола Иркутского регионального отделения Общественной организации Всероссийского общества автомобилистов»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Буркова Андреяна Александровича, действующего на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с заключенным между Сторонами договором аренды № А-АП2/2021 от 01.02.2021 г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий Объект аренды:

- *производственную площадку*, площадью 2400 кв.м., расположенную в границах земельного участка с кадастровым номером 38:36:000022:1018, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ширямова, 2 (далее по тексту – Объект аренды).

2. Санитарно-техническое состояние Объекта аренды удовлетворяет требованиям Арендатора и пригодно для использования в целях, предусмотренных договором. Претензий по внешнему виду и состоянию Объекта аренды у Арендатора нет.

3. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**Подписи сторон**

**Арендодатель:**

**ООО «Альтаир»**

664025, г. Иркутск, ул. Чкалова, д. 37

ИНН/КПП 3808162150/380801001

Р/С 40702810604000017405

Сибирский филиал ПАО «Промсвязьбанк»

г. Новосибирск БИК 045004816

К/С 30101810500000000816

**Арендатор:**

**Частное профессиональное образовательное учреждение «Автошкола Иркутского регионального отделения Общественной организации Всероссийского общества автомобилистов»**

664047, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 105а,

помещение 37, т. 22-40-50

ИНН 3808105715

Р/С 40703810718350030074

Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск БИК 042520607

К/С 30101810900000000607

**Директор**

**М.И.**

**С.П. Зорин**

**Директор**

**М.П.**

**А.А. Бурков**