

## Договор аренды нежилого помещения № 972/20

г. Псков

«25» ноября 2020 г.

Индивидуальный предприниматель Радинский Владимир Александрович, действующего на основании ОГРНИП 317602700025241, именуемый в дальнейшем, «Арендодатель», с одной стороны, и

Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация «Автошкола «ОлисА», в лице директора Корж Татьяны Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование (в аренду) нежилые помещения №№ 731, 119, 209, общей площадью 68,5 кв. м., в том числе № 731 – 5,4, № 119 – 28,4 кв. м., № 209 – 34,7 кв. м., далее по тексту именуемое «Помещение».

Помещение расположено на цокольном (№ 731), первом (№ 119) и втором (№ 209) этажах здания по адресу: город Псков, Вокзальная улица, дом 20, 60:27:020314:13 (далее по тексту «Объект»).

Помещение указано в соответствии с техническим паспортом, выданным в 2011 года. Помещение выделено на копиях поэтажных планов первого, второго и цокольного этажей Объекта (Приложение №1(листы 1, 2 и 3) к настоящему договору).

1.2. Помещение предоставляется в аренду для использования под офис (№119), учебный класс (№ 209) и подсобное помещение (№ 731).

1.3. Арендатор не вправе сдавать Помещение в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору субаренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал или иное имущество хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, без письменного согласия Арендодателя. В указанных случаях, за исключением передачи прав и обязанностей по настоящему Договору, ответственным перед Арендодателем остается Арендатор.

1.4. Арендодатель распоряжается помещением на основании агентского договора.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Помещение на момент заключения настоящего договора никому не продано, в споре или под запретом (арестом) не состоит.

1.6. Осуществляя свою деятельность, Арендатор обязан строго соблюдать требования законодательства Российской Федерации, относящиеся к осуществляемой Арендатором деятельности. Арендатор несет полную ответственность перед третьими лицами за нарушение в своей деятельности законодательства Российской Федерации.

1.7. Настоящий Договор одновременно является актом приема-передачи. Общее состояние Помещения удовлетворительное, претензий у Арендатора к состоянию Помещения нет.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду Помещение.

2.1.2. Следить за использованием Помещения по назначению, указанному в п. 1.2 Договора.

2.1.3. Нести расходы на содержание Объекта.

2.1.4. Производить капитальный ремонт Объекта.

2.1.5. Не вмешиваться в коммерческую деятельность Арендатора.

2.1.6. Арендодатель вправе входить в Помещение в часы работы Арендатора с целью проверки его целевого использования и надлежащего соблюдения Арендатором порядка пользования Помещением, при этом не нарушая коммерческой деятельности Арендатора. В случае не целевого использования Арендатором Помещения, определенного п.1.2, а также передача его третьим лицам, влечет наложение на Арендатора штрафа в размере 25% годовой арендной платы за данное Помещение.

2.1.7. Арендодатель имеет право без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, таких как: пожар, затопление, поломка инженерных систем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия. После устранения чрезвычайных обстоятельств, Арендодатель обязан оформить на месте соответствующий акт с представителем Арендатора. Если чрезвычайные обстоятельства возникли в нерабочее время, то Арендодатель в обязательном порядке любым доступным способом (телефон, факс и т.д.) уведомляет ответственного представителя Арендатора о происшествии. Затем представители Сторон оформляют на месте соответствующий акт.

2.1.8. Арендодатель обязан принять Помещение от Арендатора по окончании срока действия настоящего Договора или при его досрочном расторжении и подписать Акт приема-передачи в случае возврата Помещения Арендатором.

2.2. Арендодатель вправе осуществлять контроль соблюдения Арендатором правил привлечения иностранных граждан и лиц без гражданства к трудовой деятельности, осуществляемой в Помещении, а также вправе письменно запрашивать у Арендатора штатное расписание, сведения о гражданстве работников Арендатора, разрешения на привлечение и использование иностранных работников.

2.3. Арендатор обязан:

От Арендодателя

Радинский В.А.

От Арендатора

Корж Т.И.

2.3.1. Использовать Помещение только в целях, указанных в п.1.2 Договора. Содержать Помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электробезопасность.

2.3.2. Проводить за свой счет не реже одного раза в три года текущий ремонт, предварительно согласовав с Арендодателем объем ремонта и виды работ.

2.3.3. Своевременно вносить арендную плату в размере и сроки, определенные настоящим Договором.

2.3.4. Нести расходы на содержание Помещения, за исключением платежей за теплоснабжение, водоснабжение, канализацию, вывоз ТБО, которые уже включены в арендную плату, а также соблюдать законодательство РФ, регулирующее уплату налогов, сборов, иных обязательных платежей, связанных с осуществляемой Арендатором деятельностью.

Расходы Арендодателя на электроснабжение возмещаются Арендатором ежемесячно до 10 числа последующего месяца согласно выставленным счетам (пропорционально занимаемой площади на этаже).

Арендатор обязуется использовать для освещения помещения только энергосберегающие или люминесцентные лампы.

Вывоз промышленных отходов (картонных и деревянных упаковок), образующихся после распаковки товара, производится Арендатором самостоятельно и за свой счет.

2.3.5. Соблюдать пожарные, санитарные требования, требования по охране труда, и иные обязательные требования, установленные действующим Законодательством, в том числе законодательством о правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации. Соблюдать требования «Общеобъектовой инструкции по мерам пожарной безопасности в офисном центре «Вокзальная, 20», которая находится на доске информации в фойе первого этажа.

2.3.6. В течение 7 (семи) дней после подписания Договора, сдать на пост охраны экземпляр ключей от арендуемого помещения в печатанном конверте на случай возникновения чрезвычайных ситуаций. На конверте необходимо указать ФИО и телефоны ответственных лиц.

2.3.7. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования в Помещении и на Объекте немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.3.8. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий.

2.3.9. Не осуществлять в Помещении:

- деятельность по производству товаров;
- деятельность по изготовлению и переработке ядовитых и взрывчатых веществ, газов ядов, химикатов и других соединений (источников повышенной опасности), неконтролируемое распространение которых способно причинить вред жизни и здоровью, а также имуществу других лиц;
- деятельность, которая оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шумовое воздействие, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, распространение специфических запахов, загрязнение воздуха и иные вредные воздействия);
- деятельность по изготовлению оружия и боеприпасов к нему;
- деятельность, запрещенную действующим законодательством Российской Федерации, или деятельность, для занятия которой требуется специальное разрешение (лицензия), отсутствующее у Арендатора.

2.3.10. Арендатор обязан соблюдать следующий установленный режим работы:

- рабочий день начинается в 08.00 часов утра;
- окончанием рабочего дня считается 20.00 час московского времени соответствующего дня недели;
- при необходимости работы в праздничные и выходные дни, а также за пределами установленного рабочего времени допуск в помещения осуществляется по письменной заявке с указанием ответственного лица.

2.3.11. Допустить в занимаемое Помещение сотрудников правоохранительных органов, не оспаривая правомерность их нахождения в Помещении. Обжалование действий правоохранительных органов осуществляется Арендатором самостоятельно в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, после устранения угрозы причинения вреда имуществу Арендодателя.

2.3.12. Обеспечить доступ в Помещение сотрудников правоохранительных органов, не создавая поводов и оснований к применению ими физической силы, специальных средств и приспособлений для взламывания дверей и дверных перегородок, разрушения (пробойн) стен, выбивания оконных стекол и выдавливания оконных рам.

2.3.13. Арендатор в лице своих работников обязан соблюдать установленный в настоящем договоре режим работы. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить режим работы, уведомив об этом Арендатора.

2.3.14. Арендатор в лице своих работников обязан обеспечить пользование туалетами в соответствии с санитарными нормами и правилами и не допускать поломок замков и ручек туалетных кабин, смывных бачков, компактов, кранов, устройств для хранения жидкого мыла и туалетной бумаги, а также не допускать слива в канализацию бытовых и иных отходов, которые по своим физическим и (или) химическим свойствам могут привести к поломкам систем канализации и (или) причинению вреда жизни и здоровью других лиц (смыв жидкой ртути, химикатов, резины, и т.д.).

2.3.15. Арендатор в лице своих работников обязан обеспечить использование коридоров, лестниц Объекта, а также Помещения только по их прямому назначению, не допуская:

- уничтожения и повреждения облицовочных материалов, кафеля, керамической плитки, ковровина и иных отделочных материалов;
- совершения на стенах надписей и рисунков;
- сбрасывания мусора (окурков, оберточной бумаги и прочих бытовых отходов) в не установленных для этих целей местах.

От Арендодателя

Радинский В.А.

От Арендатора

Корж Т.И.

2.3.16. Арендатор в лице своих работников обязан пользоваться всем иным имуществом Арендодателя, находящимся на Объекте, но не являющимся объектом аренды, бережно и строго по его прямому назначению.

2.3.17. Возвратить Помещение Арендодателю в исправном состоянии, с учетом нормального износа, произвести соответствующий ремонт, в случае расторжения (прекращения) настоящего договора по любому основанию.

2.4. В целях соблюдения пожарной безопасности Арендатор также обязан:

- запретить курение своим работникам и иным физическим лицам, находящимся в Помещении с ведома Арендатора в самом Помещении и в местах общего пользования Объекта, за исключением специально отведенных для курения мест на Объекте;
- не разводить в Помещении очагов открытого и неконтролируемого горения;
- использовать бытовые электроприборы, отвечающие требованиям пожарной безопасности;
- по окончании рабочего дня обесточить (отключить) все объекты электрического питания кроме функционирующих круглосуточно (телефоны, факсы, компьютеры и т.п.), не допускать нахождение в Помещении веществ и отходов, способных к самостоятельному воспламенению;
- в течение семи календарных дней с момента заключения настоящего Договора назначить работника, ответственного за пожарную безопасность Помещения и передать Арендодателю уведомление с указанием фамилии, имени, отчества, паспортных данных, места жительства и мобильного телефона этого работника;
- ежемесячно проводить инструктаж работников о порядке действий в случае возникновения пожара, в том числе о порядке использования противопожарной сигнализации, противопожарных систем тушения, огнетушителей и порядке эвакуации из Помещения и Объекта;
- при возникновении любых признаков внезапного и неконтролируемого горения немедленно вызвать подразделение пожарной охраны, в том числе и с использованием средств мобильной (сотовой) связи, обеспечить эвакуацию людей и имущества согласно планам эвакуации, находящимся на этажах и сообщить о признаках горения дежурному администратору;
- подчиняться всем требованиям Арендодателя, обусловленным соблюдением и исполнением норм действующего законодательства Российской Федерации, а также исполнением предписаний органов пожарного надзора.

2.5. В целях соблюдения санитарно-гигиенических и эпидемиологических требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации, Арендатор также обязан:

- не использовать Помещение для хранения быстро портящихся продуктов и веществ;
- самостоятельно и за свой счет производить уборку, проветривание занимаемого Помещения, выносить и вывозить мусор после завоза товара, бытовые и иные отходы собственной деятельности (в том числе заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов);
- без разрешения Арендодателя не допускать на площадях Помещения никаких животных, если это не связано с характером деятельности Арендатора.

2.6. В целях соблюдения Федерального закона от 25.07.2002 №115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» Арендатор обязан:

- соблюдать правила привлечения иностранных граждан и лиц без гражданства к трудовой деятельности, осуществляемой в Помещении.
- письменно информировать Арендодателя о случаях привлечения к трудовой деятельности иностранных граждан и лиц без гражданства в 5-дневный срок с момента заключения трудового договора или фактического допуска к работе,
- по письменному запросу Арендодателя представлять для ознакомления копию штатного расписания, сведения о гражданстве работников, разрешение на привлечение и использование иностранных работников.

2.7. Арендатор обязуется не производить реконструкции, перепланировки, переоборудования Помещения, переоборудования сантехники и других капитальных и текущих ремонтных работ без согласия Арендодателя.

2.8. Производство отделочных и неотделимых улучшений Помещения, переоборудование или перепланировка Помещения возможны только с письменного согласия Арендодателя и только за счет средств Арендатора. В случае необходимости изменения технической документации на здание Офисного центра, а также увеличения расходов на содержание и обслуживание Помещения в связи с производством переоборудования, перепланировки и неотделимых улучшений Помещения, все эти расходы будет нести Арендатор. В случае прекращения настоящего Договора неотделимые улучшения не подлежат возврату Арендатору. Неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя с момента их создания (ввода в эксплуатацию). Арендатор не вправе требовать от Арендодателя выплаты ему компенсации за произведенные им неотделимые улучшения Помещения. В случае порчи или уничтожения Арендатором произведенных им неотделимых улучшений Помещения, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненные в связи с этим убытки в полном объеме.

2.9. Арендатор на момент заключения настоящего договора сообщает, что не привлекает труд иностранных работников при осуществлении своей деятельности.

2.10. Арендатор вправе размещать вывески внутри и снаружи Объекта только с письменного согласия Арендодателя на основании отдельного договора с соблюдением Законодательства РФ «О рекламе».

2.11. Арендатор от своего имени и за свой счет заключает договоры оказания услуг телефонной связи, Интернета. Расходы по оплате услуг телефонной связи, в том числе факсимильной связи, и Интернета, оплачиваются Арендатором самостоятельно.

2.12. Арендатор в лице своих работников и других физических лиц, которые проведены работниками Арендатора в Помещение или с их ведома находятся в нем, не имеет права фактически проживать в Помещении. Фактическим проживанием в Помещении считается наличие хотя бы одного из следующих обстоятельств:

- оборудование в Помещении спального места;

От Арендодателя

Радинский В.А.

От Арендатора

Корж Т.И.

- оборудование в Помещении места для стационарного (постоянного) приготовления пищи.
- 2.13. Арендатору в лице своих работников запрещается отмечать любые праздники, а также юбилей, дни рождений работников Арендатора и других лиц в Помещении, а также на Объекте.
- 2.14. Арендатор самостоятельно и за свой счет получает все необходимые разрешения на осуществление определенных видов деятельности и проходит все необходимые в таких случаях процедуры.
- 2.15. Настоящим на Арендатора возлагается обязанность по соблюдению законодательства об охране окружающей среды в РФ. Арендатор несет самостоятельную ответственность за его нарушение.
- 2.16 Арендодатель имеет право в течение календарного года произвести отключение электроэнергии не более двух раз для проведения регламентных и профилактических работ, предварительно уведомив Арендатора любым доступным способом. При массовом отключении объявление о предстоящем отключении размещается на Доске информации на входе в здание. Продолжительность каждого отключения не должно превышать 24-х часов. С требованием о возмещении убытков (как реального ущерба, так и упущенной выгоды) Арендатор не вправе обращаться к Арендодателю.

### 3. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Возврат Помещения производится Арендатором по истечении срока Договора, а также при досрочном его расторжении (прекращении) по Акту возврата в том состоянии, в котором оно передавалось, с учетом нормального износа, но не позднее, чем в последний день действия настоящего договора. Помещение должно быть свободно от персонала и имущества Арендатора.

Имущество, оставленное Арендатором, его сотрудниками или третьими лицами в Помещении после окончания действия договора по любым основаниям, рассматривается как бесхозное и ответственность за него Арендодатель не несет.

Элементы дизайна Помещения, оборудование, рекламные материалы, а так же иные отдельные улучшения Помещения, принадлежащие Арендатору, должны быть демонтированы им до возврата Помещения Арендодателю. Также после демонтажа Арендатор обязан привести в нормальное техническое и косметическое состояние стены, потолки и иные части помещения, с которых демонтированы указанные выше элементы.

3.2. В случае, если Помещение возвращено Арендодателю в состоянии худшем по сравнению с состоянием, отраженным в Акте приема-передачи, с учетом нормального износа, Арендатор обязан оплатить Арендодателю стоимость восстановительного ремонта на основании данных Акта возврата и требования Арендодателю, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения требования.

### 4. СТОИМОСТЬ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ, ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

4.1. С момента передачи Помещения по акту приема-передачи за предоставленное Помещение Арендатор уплачивает Арендодателю сумму ежемесячной (за один календарный месяц) арендной платы в размере 26020 рублей 50 копеек из расчета:

- 375 рублей за 1 (один) кв.м. площади помещения № 209;
- 420 рублей за 1 (один) кв. м площади помещения № 119,
- 200 рублей за 1 (один) кв.м. площади помещения № 731,

НДС не облагается, т. к. Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения. Потребленная электроэнергия оплачивается в соответствии с п.2.3.4.

Арендодатель вправе не чаще одного раза в квартал, начиная с момента его заключения, индексировать сумму арендной платы в пределах инфляции, определяемой Комитетом государственной статистики Псковской области. Размер ежемесячной арендной платы, в итоге, определяется как произведение величины ежемесячной арендной платы, указанной в настоящем пункте, на коэффициент инфляции за срок, истекший с указанной даты. Применение для расчета размера арендной платы коэффициента инфляции не является изменением твердого размера арендной платы, а представляет собой порядок (механизм) исчисления размера арендной платы в соответствии с Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 11.01.2002 года № 66.

4.2. В случае если размер инфляции в течение 3 месяцев подряд превысит 10% годовых или в течение 12 месяцев подряд 20% годовых, это является основанием для изменения размера арендной платы. Изменение размера арендной платы происходит в следующем порядке. Арендодатель направляет Арендатору дополнительное соглашение о пересмотре размера арендной платы, указанной п.4.1. настоящего Договора. Арендатор вправе отказаться от подписания дополнительного соглашения, письменно уведомив об этом Арендодателя в 10-дневный срок с момента получения дополнительного соглашения. Также отказом Арендатора от подписания дополнительного соглашения будет расцениваться факт не получения Арендодателем дополнительного соглашения, подписанного Арендатором, в 20-дневный срок с момента направления соглашения Арендатору. В случае отказа от подписания дополнительного соглашения Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендатора. Договор будет считаться расторгнутым по истечении 30-дневного срока с момента направления Арендодателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

4.3. Сумма арендной платы за первый месяц аренды (в том числе неполный месяц) вносится не позднее 5 календарных дней с момента подписания настоящего договора. В дальнейшем сумма ежемесячной арендной платы вносится авансовым платежом в срок до 25 (двадцать пятого) числа месяца, предшествующего месяцу пользования Помещениями. В случае индексирования арендной платы в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора Арендодатель рассчитывает размер ежемесячной арендной платы на следующий месяц с учетом коэффициента инфляции и уведомляет об этом Арендатора не позднее 15-го числа месяца, предшествующего месяцу аренды, за который подлежит оплачивать арендную плату в повышенном (проиндексированном) размере. Арендатор в этом случае

От Арендодателя

Радинский В.А.

От Арендатора

Корж Т.И.

обязуется внести арендную плату в новом размере уже за следующий месяц аренды. Все окончательные расчеты между Сторонами настоящего Договора должны быть произведены не позднее, чем за три дня до окончания срока действия настоящего Договора. Арендатор самостоятельно исчисляет арендную плату и перечисляет ее Арендодателю, каких-либо счетов, напоминаний или письменных расчетов арендной платы от Арендодателя не требуется.

4.4. Моментом надлежащей оплаты арендной платы, оплаты неустойки, штрафов, возмещения убытков является день зачисления полной суммы арендной платы в российских рублях на расчетный счет Арендодателя в обслуживающем банке в пределах срока, указанного в п.4.3. настоящего договора.

4.5. Арендная плата подлежит уплате Арендатором с даты подписания настоящего договора до дня расторжения (прекращения действия) договора, а в случае, если помещение не передано по акту возврата в срок, установленный в пункте 3.1. договора, - по дату возврата помещения по акту возврата.

4.6. Стороны осуществляют сверку расчётов по договору не реже 1 (одного) раза в год. Акт сверки расчётов составляет Арендодателем и направляется Арендатору. Арендатор обязан подписать акт сверки в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения. Если по истечению указанного срока Арендатор не представит подписанный акт сверки, то задолженность считается признанной.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) в день от суммы задолженности за каждый день просрочки. Неустойка, установленная в настоящем пункте, является штрафной. Уплата неустойки не освобождает виновную сторону от возмещения убытков и дальнейшего исполнения настоящего Договора.

5.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы более чем на десять дней Арендодатель вправе по своему усмотрению:

5.2.1. потребовать от него досрочного внесения арендной платы за два срока подряд. Требование направляется письменно. Денежные средства подлежат перечислению Арендодателю в течение трёх дней с момента получения Арендатором такого требования. Неисполнение указанного требования в срок является основанием для одностороннего отказа Арендодателя от исполнения настоящего договора.

5.2.2. приостановить пользование Арендатором помещения (путем физического блокирования входа в помещение или отключения электрической энергии), до момента внесения арендной платы.

5.3. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное невыполнение своих обязанностей по Договору, если такое невыполнение явилось следствием действия непреодолимой силы.

5.4. Под непреодолимой силой в смысле п. 5.3. Договора будут пониматься такие внешние и чрезвычайные события или действия, которые:

- не зависят от воли сторон, и
- возникли после подписания Договора, и
- наступление которых внимательная сторона не могла предвидеть и/или предотвратить средствами, применения которых в конкретной ситуации разумно и справедливо требовать и ожидать от сторон, и
- препятствуют полностью или в части исполнению обязательств по Договору, и
- признаются непреодолимой силой нормами действующего законодательства и/или существующей судебной практикой.

5.5. Сторона, подвергаясь действию непреодолимой силы, обязана немедленно известить другую Сторону факсимильной связью или телеграммой о возникновении, виде, возможной продолжительности действия непреодолимой силы и о том, исполнению каких именно обязанностей она препятствует. Если эта Сторона своевременно не сообщит указанную выше информацию полностью или частично, она лишается в дальнейшем права ссылаться на непреодолимую силу, как на обстоятельство, освобождающее ее от ответственности.

5.6. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, при условии соблюдения указанных выше процедур, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который соответствует сроку действия непреодолимой силы и разумному сроку для устранения ее последствий.

5.7. В случае причинения Арендатором вреда любому имуществу Арендодателя, находящемуся на Объекте (включая Помещение), Арендатор обязан возместить в полном объеме причиненный вред в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.8. Если вред имуществу Арендодателя причинен действиями работников Арендатора, совершенными при исполнении трудовых обязанностей, то ответственность за возмещение вреда возлагается на Арендатора.

5.9. Если арендуемое Помещение в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств, или возмещает убытки, нанесенные Арендодателю, в полном объеме (как реальный ущерб, так и упущенную выгоду).

5.10. Нарушение Арендатором требований ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации», повлекшее привлечение Арендодателя или Собственника помещения к административной ответственности, влечет обязанность Арендатора возместить Арендодателю (Собственнику помещения) ущерб в размере, не меньшем чем сумма штрафа. Если последствием нарушения норм законодательства явилось приостановление работы Торгового центра, то Арендатор обязан возместить все убытки, включая упущенную выгоду.

## 6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

От Арендодателя

Радинский В.А.

От Арендатора

Корж Т.И.

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами. Помещение передается Арендодателем во временное пользование Арендатору (в аренду) на 360 дней с 01 декабря 2020 года.

6.1.1. Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях в случае отсутствия возражений хотя бы у одной из Сторон за 30 дней до даты окончания Договора;

6.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение, отказ от Договора допускаются по соглашению Сторон, а также путем одностороннего отказа от исполнения договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством РФ.

6.3. Арендодатель имеет право передать свои права по настоящему Договору третьему лицу, предварительно письменно уведомив Арендатора в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней до даты передачи прав по Договору.

6.4. Арендатор вправе расторгнуть настоящий договор в случаях, когда:

1) Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленных договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Предложение о расторжении Договора должно быть направлено не менее чем за 15 дней до предлагаемой даты расторжения договора. В случае отказа Арендодателя от расторжения либо неполучения от него ответа в 3-дневный срок до предложенной даты расторжения, Арендатор имеет право обратиться в суд с требованием о расторжении Договора. Договор расторгается по решению суда. Арендатор обязан вносить арендную плату до момента расторжения договора.

6.5. Арендодатель вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего договора и выселить Арендатора:

6.5.1. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с договором субаренды (срок предупреждения об одностороннем отказе от исполнения договора - 5 дней);

6.5.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения (срок предупреждения об одностороннем отказе от исполнения договора - 5 дней);

6.5.3. Если Арендатор нарушил срок внесения арендной платы более чем на 10 (десять) дней;

6.5.4. Если Арендатор однократно нарушил любое обязательство, установленное в пунктах 2.3.-2.15. настоящего договора;

6.5.5. Если Арендатор не производит ремонтов, предусмотренных настоящим договором, или отказывается от выплаты Арендодателю компенсации за произведенный ремонт;

6.5.6. в иных случаях, предусмотренных настоящим договором;

6.5.7. в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.6. Любая из Сторон вправе по своей инициативе во внесудебном порядке, при отсутствии нарушений условий настоящего договора другой стороной, потребовать расторжения договора. Предложение о расторжении договора должно быть направлено не менее чем за 45 суток до предлагаемой даты расторжения договора.

6.7. При расторжении (прекращении) настоящего договора по любому основанию освобождение Помещения производится Арендатором в последний день срока действия договора.

6.8. В случае нарушения Арендатором срока освобождения Помещения, указанного в п. 6.7. настоящего Договора, Арендодатель вправе произвести выселение Арендатора. Под выселением понимается одностороннее выдворение Арендодателем имущества и работников Арендатора за пределы Объекта. При этом опись выдвояемого имущества не производится, а имущество на ответственное хранение Арендодателем не принимается. Имущество и работники считаются выдворенными за пределы Объекта с момента выноса последней вещи Арендатора на прилегающую к Объекту территорию и вывода последнего работника. По решению Арендодателя одностороннее выдворение к Арендатору может не применяться. В этом случае выселение Арендатором осуществляется самостоятельно.

6.9. В случае невыплаты или неполной выплаты Арендатором любых платежей, причитающихся с него по настоящему договору (включая арендную плату, неустойку, штраф, возмещение убытков и т.д.), в установленный настоящим договором или письменным соглашением сторон срок, Арендодатель вправе произвести удержание имущества (ст. 359 ГК РФ), находящегося в Помещении Арендатора, до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.

6.10. В случае нарушения Арендатором правил привлечения иностранных граждан и лиц без гражданства к трудовой деятельности и/или отказа от предоставления по письменному запросу Арендодателя копии штатного расписания и/или сведений о гражданстве работников и/или разрешения на привлечение и использование иностранных работников Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке путем письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора аренды за 1 месяц.

6.11. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора оформляется письменно и направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам, указанным сторонами в настоящем договоре. Уведомление должно быть сделано не позднее, чем за 15 дней до момента расторжения договора, если иной срок не установлен конкретным пунктом настоящего договора. Отказ, сделанный с нарушением порядка, установленного в настоящем пункте, является не действительным.

От Арендодателя

Радинский В.А.

От Арендатора

Корж Т.И.

6.12. Расторжение Договора не влечёт прекращения обязательств сторон, возникших в период его действия и не исполненных на момент расторжения Договора

## 7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Арендатору известно, что Объект оснащен пожарной сигнализацией, а также о том, что осуществляется физическая охрана Объекта.

7.2. Арендатор извещен и согласен с тем, что Арендодатель не несет ответственности (уголовной, административной, гражданско-правовой, материальной и др.) за ущерб, причиненный товарно-материальным ценностям (далее по тексту «ТМЦ»), находящимся в арендуемом помещении и принадлежащим Арендатору, в т. ч. кражами ТМЦ, уничтожением и повреждением ТМЦ, пожарами или в силу других причин, вызванных противоправными действиями работников (представителей) Арендатора или третьих лиц. С требованием о возмещении убытков (как реального ущерба, так и упущенной выгоды) Арендатор не вправе обращаться к Арендодателю. Арендатору рекомендовано в разумный срок с момента заключения настоящего Договора заключить со страховой организацией договор имущественного страхования и застраховать свое имущество (ТМЦ) от вышеуказанных страховых рисков.

7.3. Данный договор не является сделкой, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделкой, которую сторона была вынуждена совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальной сделкой).

7.4. Все споры и разногласия Стороны обязуются решать путем переговоров. При не урегулировании Сторонами возникших разногласий спор передается на решение Арбитражного суда Псковской области. Расторжение (прекращение действия) настоящего договора не изменяет подсудность споров, вытекающих из настоящего договора.

7.5. Настоящий договор не является для Сторон крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью. Данная сделка относится к обычной хозяйственной деятельности.

7.6. Стороны обязуются направлять всю корреспонденцию по настоящему договору по адресам, указанным в настоящем договоре либо вручать лично представителям. Об изменении места нахождения, банковских реквизитов стороны уведомляют друг друга письменно. Негативные последствия не уведомления несет сторона, не уведомившая другую сторону.

7.7. Все физические лица, подписавшие от имени Арендатора настоящий договор, признаются солидарно обязанными поручителями по его обязательствам перед Арендодателем. Неисполнение со стороны Арендатора обязательств по настоящему договору является основанием для взыскания с Арендатора и физического лица, подписавшего данный договор (генерального директора, директора, представителя и т.д.) солидарно задолженности, пеней, процентов, неустойки, убытков, судебных расходов и судебных издержек.

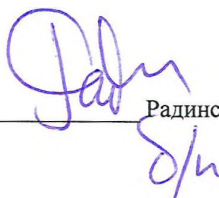
7.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

7.8.1. Приложение №1 (листы 1, 2 и 3) – план Помещений с указанием площади, передаваемой в аренду;

## 8. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.

<p><b>Арендодатель:</b> Индивидуальный предприниматель Радинский Владимир Александрович, ОГРНИП 317602700025241, ИНН 602708369973, Паспорт 5804 798176, выдан УВД города Пскова 28.04.2005 года Почтовый адрес: г. Псков, 180004, ул. Вокзальная, дом 20, пом. 234</p>	<p><b>Арендатор:</b> Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация «Автошкола «ОлиСА», ОГРН 1086000000151, ИНН 6027111975, КПП 602701001, Псков, ул. Вокзальная, д.20, офис 208.</p>
--	---

От Арендодателя

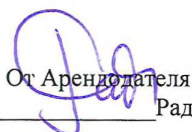


Радинский В.А.

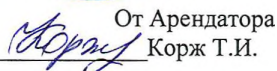
От Арендатора:



Корж Т.И.



От Арендодателя  
Радинский В.А.



От Арендатора  
Корж Т.И.