

## Договор аренды №2-А/10

каналов связи в помещениях

г.Иркутск

"17" февраля 2010 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «КоннексО»**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице **Генерального директора Чалкина Алексея Олеговича**, действующего на основании Устава, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом Сервис»**, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице **Директора Воловика Владимира Олеговича**, действующего на основании Устава, вместе именуемые "сторонами", заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату каналы связи в соответствии с планировкой здания, указанной в приложении к Договору.

1.2. Под каналами связи в настоящем договоре понимаются участки на территории здания, а также в самом здании, по которым Арендатор производит монтаж специальных путей для обеспечения наличия сети Интернет в помещениях указанного здания. Помещения принадлежит Арендодателю на праве **оперативного управления**. Арендодатель гарантирует, что договор с эксплуатирующими и коммунальными организациями оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ для обеспечения нормальной деятельности всех помещений здания.

1.3. Срок действия настоящего договора составляет 5 (пять) лет и начинается с даты подписания Акта о начале деятельности Арендатора (Приложение №1), которое является неотъемлемой частью основного договора.

1.4. Помещение должно быть передано в аренду не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента подписания настоящего договора. Передача каналов связи в аренду и их возврат Арендодателю оформляются актами приема-передачи (передаточными актами), в которых указывается техническое состояние помещения на момент передачи. Указанные акты должны быть подписаны уполномоченными представителями сторон и скреплены печатями.

1.6. Затраты на материалы и выполнение работ по монтажу путей по каналам связи Арендатор будет нести самостоятельно. Строительно-монтажные и ремонтные работы выполняются с учетом законных прав собственников и владельцев соседних помещений.

### 2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель сдает Арендатору за плату в аренду каналы связи в помещениях для использования в соответствии с назначением на основании лицензии (для проведения в здании сети Интернет, для передачи данных).

2.2. Объект аренды (каналы связи в помещениях) расположен по адресу: 664043, г. Иркутск, бульвар Рябикова 36 строения с 1 по 6, и включает в себя серверное помещение (на (в) \_\_\_\_\_ этаже здания) для обеспечения работы узла связи, а также каналы связи, обеспечен теплом, водой, электроэнергией, телефонной связью. Имеется пожарная и охранная сигнализация, помещение охраняется.

2.3. Во время действия договора Арендатор вправе пользоваться местами для парковки, отведенными Арендодателю.

Во время действия договора Арендатор вправе размещать в установленном законом

- порядке свою вывеску и наружную рекламу в местах, отведенных Арендодателю.
- 2.4. Без согласия Арендодателя указанное нежилое помещение не может быть сдано Арендатором в субаренду.
- 2.5. Для проведения ремонтных работ Арендатор будет вправе привлекать подрядчиков.
- 2.6. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по основному договору помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что при сдаче его в аренду (заключении договора) Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.
- 2.7. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Арендатор принимает на себя следующие обязательства:
- 3.1.1. Принять помещение по Акту приема-передачи.
- 3.1.2. Соблюдать меры пожарной безопасности в арендуемом помещении.
- 3.1.3. Соблюдать требования техники безопасности.
- 3.1.4. Своевременно выплачивать арендную плату.
- 3.1.5. Проводить в Помещении ремонтные работы, прокладку кабелей и коммуникаций по согласованию с Арендодателем, а в случае необходимости - по согласованию с надзорными органами.
- 3.1.6. Арендатор имеет право использовать специальное оборудование, приборы и средства связи, необходимые ему для осуществления деятельности. Указанное оборудование является собственностью Арендатора и не подлежит передачи другим лицам, а также Арендодателю.
- 3.1.7. Для осуществления деятельности Арендатор имеет право привлекать третьих лиц.
- 3.2. Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:
- 3.2.1. Передать помещение в технически исправном состоянии по Акту приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) дней после подписания настоящего Договора..
- 3.2.2. В присутствии Арендатора проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого в аренду нежилого помещения, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации его либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования этим помещением и его систем жизнеобеспечения.
- 3.2.3. Арендодатель берет на себя обязательство снизить арендную плату за пользование помещениями не менее, чем на 1/4 в случае заключения аналогичного договора с третьими лицами, предоставляющими провайдерские услуги. услуги связи по средством Интернет (за исключением телефонных).
- 3.2.4. Возместить Арендатору стоимость улучшений арендованного нежилого помещения, неотделимых без вреда для помещения, в случаях, когда Арендатор осуществил такие улучшения своими силами и за свой счет при наличии на то письменного согласия Арендодателя. Также Арендодатель обязуется оказывать содействие Арендатору при возникновении препятствий в эксплуатации здания.
- 3.2.5. На день передачи Арендатору нежилого помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами города за потребленные им услуги: отопление, электроэнергию, горячую и холодную воду, газ, канализацию, вывоз мусора, телефон и др. (пропорционально площади помещения), Предоставить Арендатору в рабочем состоянии стационарную систему пожаротушения, предусмотренную проектом здания, Своими действиями при посещении Помещения не наносить ущерба имуществу Арендатора и не препятствовать его деятельности, в пределах настоящего договора.

### 4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Арендатор будет производить арендные платежи в сумме 9 000 (девять тысяч) рублей 00 коп. в квартал (в три месяца).
- 4.2. Оплата производится ежеквартально путем перечисления суммы, определенной договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя (либо путем передачи денежных средств в кассу Арендодателя) не позднее 15 числа расчетного месяца, начиная с первого квартала аренды.
- 4.3. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.
- 4.5. Арендная плата будет включать плату за пользование помещением, комплект ключей, охрану, оформление пропусков для сотрудников и посетителей Арендатора, плату за пользование местами для парковки, коммунальные и эксплуатационные платежи. Арендная плата начинает исчисляться с момента начала деятельности Арендатора (начала прокладки каналов, проведения иных работ). Момент начала деятельности Арендатора фиксируется в дополнительном Соглашении к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.
- 4.6. Расходы Арендатора на материалы и проведение капитального ремонта в пределах согласованной сторонами сметы Арендатор оплачивает на основании актов принятых работ в счет суммы аренды.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Сторона договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов: утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).
- 5.2. Любая из сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).
- 5.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие явления стихийного характера, как: землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень, температуру, силу ветра и уровень осадков, исключаяющих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке.
- 5.4. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее трех календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

## 6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

- 6.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними двусторонними переговорами.

6.2. В случае если стороны не достигли взаимного согласия, споры рассматриваются в Арбитражном суде Иркутской области.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1.1. Договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон или по иным основаниям, установленным действующим законодательством. Договор считается пролонгированным на новый срок если ни одна из сторон не заявит об ином за 6 (шесть) месяцев до окончания срока действия договора.

7.1.2. Арендатор обязан будет письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за месяц о предстоящем освобождении помещения как в связи с расторжением договора, так и при досрочном освобождении и сдать помещение по передаточному акту в исправном состоянии с учетом нормального износа. Арендодатель обязан уведомить Арендатора при досрочном расторжении Договора за 6 (шесть) месяцев до предполагаемой даты расторжения договора.

7.2. Изменение условий основного договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон, подписанному надлежащим образом. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.3. Договор аренды будет подлежать досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор выселению:

7.3.1. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние помещения.

7.3.2. Если Арендатор не внес арендную плату в течение 2 (двух) кварталов подряд.

7.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

7.4.1. Если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Любые изменения и дополнения, дополнительные соглашения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

8.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Уведомления и сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.

8.3. Настоящий договор совершен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у Арендодателя (1 шт.) и Арендатора (2 шт.).

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

## **9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «КоннексО»;  
адрес: 664017 г. Иркутск, ул. Помяловского, 10 - 6;

ИНН/КПП 3812125457 / 381201001;  
р/сч. № 40702810100120000398; Банк: ФМКБ «МАК-банк» (ООО) в г. Иркутске 664023 г.  
Иркутск, ул. Пискунова, 122к/с № 30101810800000000888 в ГРКЦ ГУ Банка России по  
Иркутской области г. Иркутск ИНН/КПП 1433001750 / 380802001 / БИК 042520888  
E-mail: alexxistu@mail.ru, телефон: 723-423.

Руководитель

/ Чалкин А. О.



Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Дом Сервис»;  
адрес: 664075 г. Иркутск, ул. Байкальская, 202;  
ИНН/КПП 3811133720 / 381101001;  
р/сч. N 40702810218350011691;  
в Байкальском банке СБ РФ г. Иркутск  
к/с 30101810900000000607;  
БИК 042520607;  
E-mail: domservis2009@rambler.ru, телефон: 41-00-59;

Руководитель

/Воловик О. В.

