

г. Челябинск

«15» августа 2025 года

Индивидуальный предприниматель Левин Дмитрий Олегович (ИП Левин Д.О.), действующий на основании государственной регистрации от 23.01.2014, ОГРНИП 314745102300040, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Технопарк ЛД» (ООО «УК «Технопарк ЛД»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Левина Дмитрия Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование следующие объекты недвижимости (далее - Объекты):

- земельный участок, площадью 25153 кв. м, кадастровый номер 74:36:0303005:453, расположенный Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Ленинский, город Челябинск, улица Енисейская, земельный участок 56, вид разрешенного использования: для проектирования и расширения промплощадки,

с размещенными на нем объектами:

- нежилое здание II этап строительства – складское предприятие №3 (стр.) по ул. Енисейской, площадью 1442,8 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:85, расположенное Челябинская область, г Челябинск, р-н Ленинский, ул Енисейская, д 56, строение 2;

- нежилое здание производственное и складское предприятие №2 (стр.) (2 очередь строительства – здание №2) по ул. Енисейской, площадью 1113,2 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:86, расположенное Челябинская область, г Челябинск, р-н Ленинский, ул Енисейская, д 56, строен 1;

- нежилое здание производственное и складское предприятие №2 (стр.) (1 очередь строительства – здание №1) по ул. Енисейской, площадью 690,3 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:87, расположенное Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Ленинский, город Челябинск, улица Енисейская, дом 56;

- нежилое здание складское предприятие №11 (стр.), площадью 1458 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:91, расположенное Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Ленинский, город Челябинск, улица Енисейская, дом 56 строение 5;

- нежилое здание производственное и складское предприятие №4 (стр.). Здание №1, площадью 680,3 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:93, расположенное Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Ленинский, город Челябинск, улица Енисейская, дом 56 строение 3;

- нежилое здание производственное и складское предприятие №4 (стр.). Здание №2, площадью 1 134 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:94, расположенное Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Ленинский, город Челябинск, улица Енисейская, дом 56 строение 4;

- нежилое здание производственное и складское предприятие №4 (стр.). Здание №4, площадью 1 155 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:420, расположенное Челябинская область, г Челябинск, Ленинский район, ул Енисейская, д 56, строен 6;

- сооружение (Склад 1), площадью 1 278 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:473, расположенное Челябинская область, г Челябинск, Ленинский район, ул Енисейская, д 56;

- сооружение (Склад 4), площадью 1 310,2 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:474, расположенное Челябинская область, г Челябинск, Ленинский район, ул Енисейская, д 56;

- сооружение (Склад 2), площадью 1 282,5 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:475, расположенное Челябинская область, г Челябинск, Ленинский район, ул Енисейская, д 56;

- сооружение (Склад 3), площадью 1 309,9 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:476, расположенное Челябинская область, г Челябинск, Ленинский район, ул Енисейская, д 56;

- земельный участок, площадью 13351 кв. м, кадастровый номер 74:36:0303005:454, расположенный Челябинская область, г. Челябинск, р-н Ленинский, ул. Енисейская, вид разрешенного использования: для проектирования и расширения промплощадки;

с размещенными на нем объектами:

- нежилое здание производственное и складское предприятие (стр. №113). Здание №2, площадью 1 458 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:92, расположенное Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Ленинский, город Челябинск, улица Енисейская, дом 58 строение 1;

- нежилое здание производственное и складское предприятие (стр. №113). Здание №1, площадью 1 458 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:95, расположенное Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Ленинский, город Челябинск, улица Енисейская, дом 58;

- сооружение (Сооружение - склад №1), площадью 1 459,1 кв.м, кадастровый номер 74:36:0303005:469, расположенное Челябинская область, г Челябинск, Ленинский район, ул Енисейская, д 58;

Объекты недвижимости передаются в состоянии, позволяющем осуществлять их нормальную эксплуатацию.

Целевое назначение арендованного имущества определяется Сторонами как создание и обеспечение функционирования «Индустриального парка LD». Обязанность Арендатора по использованию арендуемого имущества по его целевому назначению является существенным условием настоящего Договора.

1.2. Объекты недвижимости переданы Арендатору без подписания акта приема-передачи. Заклячая настоящий Договор Стороны подтверждают, что объекты недвижимости переданы Арендатору надлежащим образом.

1.3. Срок аренды по настоящему Договору – по 31 декабря 2040 года.

1.4. Арендатор имеет право сдать указанное помещение в субаренду.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. За свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом нежилом помещении, если они произошли не по вине Арендатора.

2.1.2. Производить капитальный ремонт Объекта за свой счет в срок, установленный дополнительным соглашением Сторон.

2.1.3. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в пользовании Помещением.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Осуществлять проверку состояния Помещения и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще 2 раз в 6 месяцев в удобное для Арендатора время, а также в случае неотложной необходимости, по предварительному согласованию с Арендатором.

2.2.2. Запрашивать у Арендатора любую необходимую информацию, связанную с исполнением Договора.

2.2.3. Требовать расторжения Договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует Помещение не в соответствии с его целевым назначением и условиями Договора.

2.2.4. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором срока ее внесения, предусмотренного Договором.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Своевременно вносить арендную плату.

2.3.2. Использовать Объекты в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3.3. Содержать Объекты в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

2.3.4. Своевременно за счет собственных средств производить текущий ремонт.

2.3.5. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.3.6. Не проводить реконструкцию здания, переоборудование сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого здания производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.3.7. Если арендуемое здание 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 в полном объеме убытки, нанесенные Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. Требовать заключения договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по Договору.

2.4.2. Без письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение в субаренду.

2.4.3. Распоряжаться переданным ему имуществом без письменного согласия Арендодателя.

2.4.4. Осуществлять с письменного согласия Арендодателя строительство объектов недвижимости на арендованных объектах. Стороны согласовали, что право собственности на вновь возведенные здания и сооружения возникает у Арендатора.

2.4.5. Получать все необходимые разрешения, техническую и иную документацию на скважины, объекты водоснабжения, водоотведения, иные инженерно-сетевые объекты.

2.4.6. Заключать договоры от своего имени с сетевыми компаниями без согласования с арендодателем с целью обеспечения бесперебойного круглосуточного функционирования всех коммунальных и инженерных систем арендованного имущества.

3. Арендная плата

3.1. Арендатор обязан своевременно производить арендные платежи в общей сумме 9 866 439, в том числе НДС 20% в месяц.

3.2. Коммунальные услуги по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению, стоимость электрической энергии и мощности для целей использования Объектов, а так же прочие эксплуатационные услуги не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно на основании счетов, выставленных соответствующими обслуживающими организациями, в течение пяти рабочих дней с момента получения указанных счетов.

3.3. Арендная плата может быть пересмотрена по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке в случае изменения факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость. Арендодатель в указанном случае должен предупредить об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц.

3.4. Оплата арендной платы производится ежемесячно путем безналичного перечисления суммы, определенной Договором, в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.5. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

4. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

4.1. Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации.

4.2. Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней о предстоящем освобождении Объекта.

4.3. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение действия допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в течение 7 (семь) календарных дней и в случае достижения согласия Сторон оформляются дополнительным соглашением.

4.4. Любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, направив другой Стороне письменное уведомление по адресу, указанному в Договоре, в срок за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

Сторона, получившая письмо о расторжении Договора, обязана направить ответ в течение 3 (трех) календарных дней с даты получения письма.

В случае возникновения разногласий Стороны обязаны урегулировать их путем переговоров и составить акт взаиморасчетов.

В случае если к моменту расторжения Договора у Сторон имеются неисполненные или ненадлежащим образом исполненные обязательства, Стороны обязаны также согласовать сроки выполнения таких обязательств.

4.5. Договор может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, делающих его исполнение невозможным.

4.6. Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются Сторонами в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В течение 3 (трех) дней после истечения срока действия настоящего Договора и если Арендатор не воспользуется своим преимущественным правом на его продление, а также при прекращении действия настоящего Договора по другим основаниям Стороны подписывают Акт возврата Объектов Арендатором Арендодателю.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, указанных в п. 3.3 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

5.3. За нарушение сроков предоставления Объекта, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

5.4. За нарушение сроков возврата здания, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за каждый день просрочки.

5.5. При возврате здания, поврежденного виновными действиями и/или бездействием Арендатора, что подтверждается двусторонним актом, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения документально подтвержденных расходов, фактически понесенных Арендодателем в связи с проведением ремонта.

5.6. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений. Неустойка начисляется и выплачивается только в случае если потерпевшая сторона предъявит соответствующее требование. В указанном случае потерпевшая сторона вправе предъявить неустойку за весь период нарушения, не зависимо от того, когда было направлено соответствующее требование.

5.7. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору ущерб другой Стороне, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

6. Заключительные положения

6.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

6.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

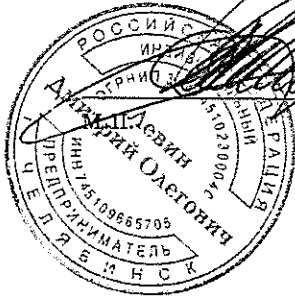
6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, подписанных обеими Сторонами, по одному для каждой из Сторон.

7. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Арендодатель:

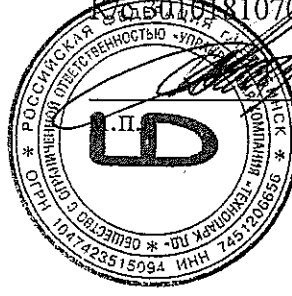
ИП Левин Дмитрий Олегович
ИНН 745109665705
ОГРНИП 31474510230040
р/сч 40802810872000009702
БИК 047501602
Банк Челябинское отделение № 8597 ПАО
Сбербанк
К/с 30101810700000000602



/ Левин Д.О.

Арендатор:

ООО «УК «Технопарк ЛД»
ИНН 7451206656
КПП 744901001
ОГРН 1047423515094
Юр. адрес: 454010, г. Челябинск, ул.
Енисейская, д. 47, стр. 6
Тел.: 8 (351) 730-47-47
р/сч 40702810072000014176
Банк Челябинское отделение №8597 ПАО
Сбербанк БИК 047501602
К/с 30101810700000000602



/ Левин Д.О.

ОГАУ «МФЦ Челябинской области»
г. Челябинск, пр. Победы, д. 396, стр. 1
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Маршанова А.И.
Дата 02.05.2015 Подпись Игорь



 **мой документ**