

ПУБЛИЧНЫЙ ДОГОВОР-ОФЕРТА
на предоставление во временное владение и пользование рабочего места
в рабочем пространстве @fun(c)
(редакция от «02» марта 2026 г.)

г. Екатеринбург

Общество с ограниченной ответственностью «Фанк Екатеринбург», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Директора Юферова Константина Анатольевича, действующего на основании Устава, настоящей публичной офертой предлагает любому физическому или юридическому лицу (далее – Арендатор) заключить договор аренды рабочего места, условия которого приведены ниже (далее – Договор).

Настоящее предложение, согласно пункту 2 статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), является публичной офертой.

Настоящий Договор вступает в силу с момента размещения в сети Интернет по адресу: <https://func.town/ekaterinburg.html> (далее - Сайт) и действует до момента отзыва Договора Арендодателем.

Арендодатель вправе в любое время по своему усмотрению изменить условия Договора или отозвать его. В случае изменения Арендодателем условий Договора изменения вступают в силу с момента размещения измененных условий оферты на Сайте, если иной срок не указан Арендодателем при таком размещении.

Моментом полного и безоговорочного принятия предложения Арендодателя заключить Договор (то есть акцептом оферты), в соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 438 ГК РФ, считается внесение Арендатором платы за пользование рабочими местами в соответствии с выбранным тарифом, которые указаны на сайте <https://func.town/ekaterinburg.html>.

Договор, заключенный посредством акцепта настоящей оферты, регламентируется нормами гражданского законодательства о договоре присоединения (статья 428 ГК РФ), поскольку его условия определены Арендодателем в настоящей оферте и могут быть приняты любым лицом не иначе как путем присоединения к предложенному Договору в целом.

В связи с вышеизложенным, внимательно прочитайте текст данного Договора и, если Вы не согласны с каким-либо пунктом Договора, Арендодатель предлагает Вам отказаться от каких-либо действий, необходимых для акцепта.

1. Предмет договора

В соответствии с условиями настоящего договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату любые свободные рабочие места (далее по тексту – «Объект аренды»), расположенные в нежилом здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 3, принадлежащем Арендодателю на праве аренды на основании договора аренды № РНС-ФЕ-001 от «01» мая 2025 года, заключенного между Арендодателем и Акционерным обществом «Ренессанс» (собственник).

1.2. Указанный в п.1.1. настоящего Договора Объект аренды будет использоваться Арендатором в целях организации Арендатором своих рабочих (офисных) мест. В целях исполнения настоящего пункта Арендатор обязуется предоставить список лиц, имеющих право использовать арендуемые по настоящему договору рабочие места. Список должен содержать следующую информацию: Ф.И.О. лица, его контактные данные (номер контактного телефона, наименовании аккаунта в мессенджере, при наличии).

Предоставление рабочих мест Арендатору не подразумевает предоставление и организацию (оснащение) рабочего места работника в соответствии с требованиями, установленными Трудовым кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

1.3. Настоящим Арендатор подтверждает свою осведомленность в том, что Объект аренды расположен в нежилом здании, являющемся рабочим пространством **@fun(c)** (**@fun(c)** - рабочее пространство, предназначенное для использования его физическими, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в своих деловых целях, предоставляющее возможность пользоваться благами в соответствии с выбранным Тарифом) и гарантирует соблюдение и исполнение Правил рабочего пространства **@fun(c)**, которые размещены на сайте <https://func.town/ekaterinburg.html>.

Арендатор гарантирует также соблюдение и исполнение Порядка пользования арендованным Объектом, который размещен на сайте <https://func.town/ekaterinburg.html>.

Заключение Арендатором настоящего договора означает его согласие со всеми положениями Правил рабочего пространства **@fun(c)**, а также Порядка пользования арендованным Объектом, а также осведомленность о том, что в указанные документы в одностороннем порядке могут быть внесены изменения Арендодателем.

1.4. Доступ на территорию рабочего пространства **@fun(c)** возможен только при наличии свободных рабочих мест, а также при условии приобретения соответствующего тарифа на каждое лицо. Нахождение на территории рабочего пространства **@fun(c)** третьих лиц не допускается.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Контролировать целевое использование, правильность эксплуатации и техническое состояние Объекта аренды.

2.1.2. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором Объекта аренды.

2.1.3. На возмещение фактически понесенных документально подтвержденных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.4. Отказать Арендатору в предоставлении Объекта аренды при отсутствии свободных рабочих мест возвратив внесенную арендную плату в течение 2 (Двух) рабочих дней.

2.1.5. Изменять режим работы рабочего пространства **@fun(c)** в целом или отдельных его помещений, а также частично или полностью ограничивать доступ к ним Арендатору или его посетителям, о чем Арендатор извещается не менее чем за 3 (Три) календарных дня, а в случае, если срок аренды составляет 1 (Один) день или менее за 3 (Три) часа до вступления таких изменений, путем размещения информации в специально отведенном месте на территории рабочего пространства **@fun(c)**, предназначенном для регистрации посетителей рабочего пространства **@fun(c)** и получения необходимой информации о деятельности рабочего пространства **@fun(c)**. При этом период предоставления услуг по настоящему Договору продлевается на соответствующий срок.

2.1.6. Полностью или частично прекратить доступ к Объекту аренды при возникновении необходимости проведения технических или санитарно-гигиенических мероприятий. При этом период предоставления доступа к рабочему месту по настоящему Договору продлевается на срок, необходимый для проведения указанных в настоящем подпункте мероприятий.

2.1.7. Отказать в доступе на территорию рабочего пространства **@fun(c)**, если Арендатором не был оплачен стоимость тарифа, не была установлена личность явившегося лица, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность такого лица, или явившееся лицо, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность или в случае отказа лица от подписания согласия на обработку персональных данных при необходимости.

2.1.8. В течение срока действия настоящего договора без согласия Арендатора изменять место расположения Объекта аренды на территории рабочего пространства **@fun(c)**.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Не позднее дня внесения Арендатором арендной платы предоставить Арендатору Объект аренды в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора, предупредив о недостатках, которые Арендодатель обязан оговорить. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Объекта аренды, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта аренды.

2.2.2. Обеспечить беспрепятственное использование и эксплуатацию Арендатором Объекта аренды на условиях настоящего Договора в период режима работы рабочего пространства **@fun(c)**.

2.2.3. Не препятствовать и не вмешиваться в какой-либо форме в деятельность Арендатора в Объекте аренды, если эта деятельность осуществляется в соответствии с условиями настоящего Договора, не противоречит действующему законодательству РФ.

2.2.4. Обеспечивать общие зоны и места общего пользования необходимыми хозяйственно-бытовыми принадлежностями.

2.2.5. Надлежащим образом выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Использовать Объект аренды строго в соответствии с его целевым назначением, указанным в п.1.2. настоящего Договора.

2.3.2. Своевременно оплачивать арендную плату в порядке и на условиях, установленных разделом 3 настоящего Договора.

2.3.3. Обеспечить сохранность инженерных сетей отопления, коммуникаций и оборудования (водопровода, канализации, электросети и т.д.), иного имущества Арендодателя, Собственника (в том числе санитарно-техническое, энергетическое оборудование, мебель, предметы интерьера, техника), которым пользуется Арендатор.

2.3.4. Содержать Объект аренды в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, соблюдать требования санитарно-эпидемиологических, экологических, природоохранных и противопожарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями (бездействием) Арендатора, возмещать Арендодателю причиненные такими действиями (бездействием) убытки.

2.3.5. Обеспечить беспрепятственный доступ к Объекту аренды уполномоченных представителей Арендодателя, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения.

2.3.6. В случае возникновения любых аварийных ситуаций, неполадок в Объекте аренды, немедленно уведомить Арендодателя и принять соответствующие меры по устранению аварий или неполадок, а также сообщить соответствующим службам и обеспечить им беспрепятственный доступ к Объекту аренды для устранения аварий и неполадок.

2.3.7. Не изменять и не перемещать Объект аренды, если на это не получено предварительное согласие Арендодателя. Согласовывать с Арендодателем любые предполагаемые существенные изменения и улучшения, неотделимые без вреда для Объекта аренды, а также установку на Объекте аренды любого оборудования, удаление которого невозможно без нанесения вреда Объекту аренды. Производить такие улучшения либо установку оборудования только после получения письменного согласия Арендодателя.

2.3.8. Не размещать на территории здания, в котором располагается Объект аренды, вывески, указатели информационного характера, макеты/баннеры/объявления рекламного характера без предварительного письменного согласования такого размещения с Арендодателем.

2.3.9. Арендатор и его представители обязаны соблюдать в Объекте аренды санитарно-эпидемиологические, экологические, природоохранные нормы и правила, правила противопожарной безопасности, правила техники безопасности, правила общественного порядка и других обязательных норм и правил, а также Правил посещения рабочего пространства @fun(c), порядка пользования Объектом недвижимости, в котором расположены арендуемые рабочие места при использовании Объекта аренды и прилегающей территории.

Арендатор и (или) его представитель самостоятельно несут ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за невыполнение первого абзаца настоящего пункта Договора, а также за невыполнение обязательных требований и предписаний соответствующих контролирующих и надзорных органов.

2.3.10. Принимать все необходимые меры для недопущения курения табака, электронных сигарет в местах, не отведенных для этого специально Арендодателем, в том числе контролировать соблюдение физическими лицами Арендатора ограничений, установленных законодательством РФ и настоящим Договором в отношении курения.

2.3.11. Не допускать перегрузки электросетей, не производить установку (подключение, использование) электрических приборов, машин и иного оборудования, потребляющих мощность, превышающую технологические возможности электрической сети в Объекте аренды. Подключение любого иного оборудования, кроме офисного, возможно только при наличии письменного согласия Арендодателя.

2.3.12. Освободить Объект аренды не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора или прекращения Действия его по любым другим основаниям в надлежащем виде и состоянии с учетом естественного износа со всеми улучшениями, составляющими принадлежность Объекта аренды и неотделимыми без вреда для конструкций Объекта аренды.

2.3.13. Не нарушать установленный нормативно-правовыми актами предельно-допустимый уровень шума в ночное время с 22.00 часа вечера до 08.00 часов утра в будние дни, с 22.00 часа вечера до 10.00 часов утра в выходные дни, проводить все шумовые работы и при необходимости их проведения вне рабочего времени Здания с предварительным предупреждением Арендодателя;

2.3.14. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

3. Арендная плата и порядок расчетов.

3.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату согласно выбранному Тарифу, которые указаны на сайте <https://func.town/ekaterinburg.html>.

3.2. Оплата арендной платы осуществляется в рублях Российской Федерации, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или иным, не запрещенным действующим законодательством способом. Днем оплаты Стороны признают дату зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

3.3. Все платежи по настоящему Договору не облагаются НДС, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

3.4. Стороны договорились, что проценты за пользование денежными средствами в порядке статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не начисляются и не выплачиваются.

3.5. Денежные средства, перечисленные в качестве арендной платы, не подлежат возврату в случае, если Арендатор не воспользовался Объектом аренды (рабочим местом). Арендатор признает и понимает, что Арендодатель при заключении Договора резервирует ему необходимое количество рабочих мест, которые в период не предоставляются третьими лицам.

4. Порядок предоставления и возврата Объекта аренды.

4.1. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора Объект аренды предоставляется Арендатору не позднее дня внесения Арендатором арендной платы.

4.2. По окончании срока аренды по настоящему Договору или в случае досрочного расторжения настоящего Договора по любому основанию доступ Арендатор к Объекту аренды и на территорию рабочего пространства **@fun(c)** прекращается.

4.3. В случае, если Арендатором было установлено оборудование и при его демонтаже обнаружатся дефекты и повреждения Объекта аренды, то такие повреждения должны быть устранены силами и средствами Арендатора в максимально короткий срок.

4.4. Улучшения, произведенные Арендатором с письменного согласия Арендодателя при содействии Арендодателя либо без такового, и которые не могут быть отделены без причинения косметического, технологического либо иного вреда для Объекта аренды и нарушения функций климатической системы являются собственностью Арендодателя, их стоимость возмещению не подлежит.

4.5. В случае, если при возврате Объекта аренды будут обнаружены недостатки или изменения Объекта аренды, имущества Арендодателя, Собственника, Стороны составляют Акт об обнаружении недостатков, в котором отражают обнаруженные недостатки или изменения, которые Арендатору необходимо устранить к установленной Арендодателем дате, а также примерную стоимость восстановительного ремонта.

При отказе Арендатора подписать такой Акт, он подписывается Арендодателем в одностороннем порядке с отметкой об отказе Арендатора от подписи. Один экземпляр вручается/направляется Арендатору.

Арендатор обязан осуществить восстановление Объекта или иного поврежденного имущества собственными силами и за свой счет в течение установленного соответствующим актом срока, а в случае невыполнения указанной обязанности оплатить Арендодателю стоимость предполагаемых затрат на проведение восстановительного ремонта согласно Акту об обнаружении недостатков в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения счета от Арендодателя. В случае восстановления Объекта силами и средствами Арендатора, выбор подрядной организации, которая будет осуществлять такой ремонт, подлежит согласованию с Арендодателем.

4.6. В случае, если по истечении срока действия настоящего договора Объект аренды не будет освобожден Арендатором, Арендодатель вправе самостоятельно распорядится вещами Арендатора без компенсации в будущем каких-либо убытков.

5. Ответственность Сторон.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

5.2. Неустойка (штрафы) по настоящему Договору выплачивается на основании письменного требования Сторон.

5.3. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

5.4. Ответственность Арендатора:

5.4.1. В случае нарушения Арендатором сроков и порядка осуществления любых платежей, установленных настоящим Договором либо Приложениями к нему, Арендатор уплачивает пени в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4.2. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными и/или муниципальными контролирующими органами, за нарушение Арендатором правил противопожарной безопасности, за нарушение правил техники безопасности, правил благоустройства, санитарных и экологических норм, требований технических регламентов, правил

общественного порядка, требований установленных Федеральным законом от 23.02.2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака», норм градостроительного и земельного законодательства.

5.4.3. за нарушение требований п.2.3.10. настоящего договора на Арендатора налагается штраф в размере 5000 (Пять тысяч) рублей за каждый заактированный случай. Акт составляется и подписывается представителями Сторон в 2-х экземплярах по одному для каждой из Сторон. Если Арендатор отказывается от подписания Акта, то данный факт фиксируется Арендодателем в Акте с привлечением двух свидетелей либо с приложением материалов фото- или видеофиксации. Оплата штрафа Арендатором осуществляется в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Арендатором экземпляра Акта.

5.4.4. В случае применения государственными контролирующими органами санкций за нарушение правил и норм действующего законодательства Российской Федерации и Республики Татарстан, когда нарушения возникли по вине Арендатора (в т.ч. его работников, посетителей, клиентов, заказчиков, подрядчиков, исполнителей), Арендатор обязан их компенсировать в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения счета от Арендодателя.

5.4.5. В случае нарушения п. 4.5. настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) от стоимости затрат на проведение восстановительного ремонта за каждый день просрочки даты, установленной для устранения нарушения Арендатором.

5.4.6. За каждый случай выявленного нарушения Порядка пользования арендованным Объектом на Арендатора налагается штраф в размере, определенном Порядком.

5.4.7. В случаях существенного нарушения Арендатором условий настоящего Договора, а именно:

использование Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего Договора;

умышленное ухудшение Арендатором состояния Объекта аренды,

Арендатор уплачивает неустойку в виде штрафа в размере арендной платы согласно выбранному Тарифу за каждый установленный факт нарушения.

5.4.8. Арендатор соглашается с тем, что он не вправе требовать от Арендодателя какой-либо компенсации морального вреда, а также возмещения упущенной выгоды, в связи с оказанием услуг по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.4.9. Арендатор несет ответственность за действия своих сотрудников, а также лиц, не являющиеся стороной по настоящему Договору, приглашенных Арендатором, не имеющих собственного рабочего места как за свои собственные.

6. Разрешение споров.

6.1. Все споры и разногласия, возникшие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Досудебный претензионный порядок является для Сторон обязательным. Срок ответа на претензию – 10 (десять) календарных дней с момента ее получения.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Удмуртской Республики.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Изменения в настоящий договор вступают в силу с момента их опубликования на сайте Арендодателя. Арендатор соглашается и признает, что внесение изменений в Договор-оферту означает внесение этих изменений в заключенный и действующий между Арендодателем и Арендатором Договор.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента акцепта оферты и действует в течение оплаченного согласно Тарифу срока аренды.

7.3. В случае однократного нарушения Арендатором любого из условий настоящего договора Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора, направив в адрес Арендатора соответствующее уведомление с указанием даты прекращения договора.

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендатора, при условии обязательного письменного уведомления Арендодателя не позднее чем за 7 (семь) календарных дней до планируемой даты расторжения Договора, в случаях, когда:

7.4.1. Арендодатель не предоставляет Объект аренды в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Объектом аренды в соответствии с условиями Договора или назначением Объекта аренды.

7.4.2. Объект аренды в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования в соответствии с назначением, указанным в п.1.2. настоящего Договора.

7.5. Настоящий договор прекращает свое действие в случае прекращения действия договора аренды, указанного в п.1.1. настоящего договора.

8. Заключительные положения.

8.1. Стороны вправе обмениваться юридически значимыми документами (актами, уведомлениями, претензиями и иными с использованием системы ЭДО. Электронный документ, подписанный квалифицированной электронной подписью уполномоченного представителя Стороны настоящего договора, признается Сторонами равнозначным бумажному документу с собственноручной подписью и печатью.

Стороны вправе направлять друг другу документы, связанные с исполнением настоящего договора (акты, уведомления, претензии, запросы и иные), на адреса электронной почты (в случае его предоставления), через мессенджер по номеру контактного телефона, предоставленного Арендатором.

В случае изменения предоставленных данных наименования/ФИО, местонахождения/адреса регистрации, банковских реквизитов, адреса электронной почты, номер контактного телефона и других данных каждая из Сторон обязана в 3-дневный срок в письменной форме сообщить другой Стороне о произошедших изменениях.

8.2. Если какое-либо условие или положение Договора, или применение его к какому-либо лицу или обстоятельству в какой-либо части будут признаны недействительными, это не повлияет на остальные условия и положения Договора и их применение к лицу и обстоятельствам, если они не противоречат действующему законодательству Российской Федерации.

8.3. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Заключая настоящий договор Арендатор выражает согласие на обработку предоставляемых Арендатором Арендодателю персональных данных путем совершения с ними необходимых и достаточных в целях исполнения настоящего Договора следующих действий (операций) или совокупности следующих действий (операций): сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, а также передачу с использованием и без использования средств автоматизации третьим лицам с целью осуществления такими третьими лицами действий, направленных на защиту прав и законных интересов Арендодателя, вытекающих из настоящего договора.

8.4. При этом Арендодатель обязан соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», соблюдать конфиденциальность персональных данных и обеспечивать безопасность персональных данных при их обработке, а также принимать меры для защиты обрабатываемых персональных данных, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному – для каждой из Сторон.

9. Реквизиты Арендодателя

ООО «Фанк Екатеринбург»

ИНН/КПП 6685202510/180001001

ОГРН 1226600047520

Юридический, почтовый адрес: 426039,

Удмуртская Республика, г. Ижевск, Воткинское

шоссе, д. 280, офис 6.

р/с 40702810919069008389

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Банк: ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА

ВТБ (ПАО)



Директор ООО «Фанк Екатеринбург»

[Handwritten Signature]
/К.А. Юферов