

Договор аренды нежилого здания

Шекснинский р-н., д. Нифантово

«01» февраля 2020 года

Изюмова Любовь Сергеевна, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», паспорт серия 19 04 №291969, выдан 18.06.2005 года Шекснинским РОВД Вологодской области, код подразделения 352-029, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, Шекснинский р-н, Нифантовский с/с, д. Нифантово, д. 1. кв. 6б, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Менконен Дарья Андреевна, именуемое в дальнейшем «Арендатор», ИНН 352835594446, ОГРН 318352500028735, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование) нежилое Здание, а именно: здание магазина, назначение – нежилое, именуемое далее «Здание».

Общая площадь Здания составляет 86,8 кв.м., 1 - этажное, лит. А, адрес (месторасположения): Вологодская обл., Шекснинский район, д. Нифантово, кадастровый (или условный) номер: 35:23:0103012:1646.

Здание расположено на земельных участках с кадастровыми номерами: 35:23:0103012:1434, 35:23:0103012:1490.

Целевое использование – для организации розничной торговли и общественного питания.

1.2. Сведения об объекте, изложенные в договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования объекта в соответствии с целями использования объекта в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. договора.

1.3. Указанное в п. 1.1. настоящего договора Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 35-35-23/011/2014-069.

1.4. Арендодатель подтверждает, что предоставляемое в аренду Здание на момент заключения настоящего Договора никому не продано, в споре и под арестом не состоит, ограничений (обременений) права не имеется. В случае наличия каких-либо ограничений (обременений) прав на объект аренды, Арендодатель обязуется в течение 5 рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставить письменное согласие Залогодержателя на передачу в долгосрочную аренду с правом сдачи в субаренду, либо произвести государственную регистрацию снятия существующих ограничений (обременений) права.

2. Срок аренды.

2.1. **Срок действия Договора аренды Здания с «01» марта 2020 года по «28» февраля 2025 года.**

2.2. В случае надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, он имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора аренды Здания на новый срок.

2.3. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника арендуемого имущества не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

2.4. До момента государственной регистрации стороны признают договор и все его условия действительными в отношениях сторон и не вправе ссылаться на факт отсутствия государственной регистрации как основание недействительности или незаключенности договора.

3. Обязанности сторон.

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Здание по акту приема-передачи. Акт приема-передачи Здания подписывается Арендодателем и Арендатором. Указанный акт является его неотъемлемой частью.

3.1.2. Не препятствовать в размещении Арендатором вывески на фасаде здания, в котором находится Здание, без каких-либо дополнительных платежей. Арендатор вправе размещать на фасадной стороне здания вывески, не противоречащие требованиям действующего законодательства. Формат и размер вывесок является исключительной прерогативой Арендатора. Ответственность за согласование с уполномоченными государственными и муниципальными органами размещения вывески лежит на Арендаторе. В случае если вывеска установлена с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своими силами и за свой счет устранить нарушения в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.3. Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором работ по перепланировке Здания, не затрагивающей несущие конструкции Здания/Здания.

3.1.4. В 10-ти дневный срок рассматривать обращение Арендатора по вопросам изменения целевого использования Здания или его части.

3.1.5. Не предпринимать каких-либо действий, препятствующих юридическому или фактическому использованию Арендатором Здания, обеспечивать свободный проход в Здание.

3.1.6. Устранять за свой счет последствия аварий и повреждений Здания, произошедших не по вине Арендатора.

3.1.7. Производить за свой счет капитальный ремонт Здания, связанный с общим капитальным ремонтом Здания, в соответствии с графиком капитального ремонта и действующими нормативами и правилами.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Арендодатель и уполномоченные им представители имеют право на вход в Здание с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства, а так же по мере необходимости в соответствии с условиями договора, в том числе для целей осуществления обследования Здания органами технической инвентаризации, пожарного надзора и другими контролирующими органами и организациями. При этом Арендодатель и уполномоченные им представители не должны нарушать текущей хозяйственной деятельности Арендатора.

3.2.2. Арендодатель и вызванные им аварийные службы имеют право доступа в Здание в любое время в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения. По требованию Арендодателя представитель Арендатора обязан в течение 2 (Двух) часов прибыть в Здание и присутствовать при устранении аварии.

3.2.3. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы и иных платежей, установленных настоящим Договором.

3.2.4. Потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений, допущенных по вине Арендатора, исполнения обязательств по настоящему договору, эксплуатации Здания и/или инженерных сетей Здания и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Разместить по согласованию с Арендодателем и в соответствии с действующим законодательством на входах в Здание (в т.ч. на фасаде) официальные вывески за счет Арендатора.

3.3.2. Производить в течение действия Договора за свой счет и своими силами любые отделимые и неотделимые улучшения, перепланировку и переоборудование Здания с письменного разрешения Арендодателя.

3.3.3. Сдавать Здание в субаренду, как в целом, так и частично, с письменного согласия Арендодателя.

3.3.4. Арендатор не несет ответственность за имущество Арендодателя, находящееся в Здании, но не указанное в акте приема-передачи Здания.

3.3.5. С момента подписания сторонами акта приема-передачи Здания, Арендатор и его подрядчики вправе производить любые строительные и отделочные работы в Здании, необходимые Арендатору для использования Здания по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство указанных выше работ, в том числе, не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Здания, установка/демонтаж дверей внутри Здания, установка систем вентиляции и кондиционирования, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы, необходимые Арендатору.

3.3.6. Арендатор имеет право на проведение реконструкции Здания, в том числе с возможностью увеличения общей площади и возможностью проведения перепланировки и других неотделимых улучшений, по согласованию с Арендодателем и заинтересованными государственными и муниципальными органами. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за возведенные Арендатором дополнительные площади.

3.3.7. Арендатор вправе своими силами, так и с привлечением третьих лиц, осуществлять внутреннюю отделку Здания в соответствии с корпоративным стилем. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Здании оборудование необходимое для ведения торговой деятельности.

3.3.8. Самостоятельно организовать внутреннюю охрану Здания и находящегося в нем имущества, за свой счет устанавливать любые разрешенные к использованию системы безопасности и вводить пропускной режим допуска в Здание.

3.3.9 Самостоятельно и от своего имени заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями.

3.4 Арендатор обязан:

3.4.1 В установленные Договором сроки производить расчеты по арендной плате и иные платежи, в соответствии с условиями, указанными в разделе 4 настоящего Договора.

3.4.2 Поддерживать Здание в исправном состоянии, производить за свой счет, текущий ремонт и нести расходы по содержанию арендованного имущества.

3.4.3. Содержать Здание в порядке, предусмотренном санитарными, противопожарными, экологическими и другими нормами и правилами, не причиняя вреда арендованному имуществу.

3.4.4. Назначить ответственное лицо за противопожарную безопасность в Здании.

3.4.5. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожарнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуации, возникающих в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность объекта, экологическую и санитарную обстановку арендуемых помещений.

3.4.6. Не заключать Договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Здания или его части в уставной капитал предприятия и др.).

3.4.7. Безвозмездно передать Арендодателю Здание при его освобождении Арендатором в исправном состоянии со всеми разрешенными Арендодателем переделками, неотделимыми улучшениями без вреда для конструкций.

3.4.8. Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком существенном повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры для предотвращения наступления вредных последствий для Здания.

В случае наступления аварий внутренних, тепло, энерго и других сетей по вине Арендатора принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

3.4.9. Не изменять целевое назначение Здания.

4. Расчеты.

4.1. **Размер ежемесячной арендной платы за Здание с 01 марта 2020 года составляет 33 190 (Тридцать три тысячи сто девяносто) рублей** и включает в себя налог на доходы физических лиц 13%, который уплачивается в соответствии с налоговым законодательством Арендатором, выступающим в качестве налогового агента.

4.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно на основании Договора, путем перечисления суммы, установленной договором на расчетный счет Арендодателя не позднее 25 числа каждого месяца аренды, за следующий месяц. Днем внесения арендной платы считается день зачисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Арендодателя.

4.3. Расходы за коммунальные услуги (газоснабжение, обслуживание газового оборудования, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз ТКО) не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором на основании самостоятельно заключенных договоров.

4.4. Дополнительно Арендатор уплачивает арендную плату за земельные участки, на которых расположено Здание, на основании предоставленных Арендодателем расчетов уполномоченного органа администрации Шекснинского района.

4.5. Изменение размера и порядка внесения постоянной величины арендной платы в течение первого года действия настоящего Договора не допускается. Изменение размера постоянной величины арендной платы по истечении первого года действия настоящего Договора допускается не чаще одного раза в год, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

4.6. Изменение размера арендной платы оформляется Дополнительным соглашением, которое должно содержать текст вносимых изменений в Договор и дату вступления их в силу.

5. Условия расторжения и продления договора.

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке при наличии следующих условий:

- систематического нарушения Арендатором условий настоящего Договора;
- использование Здания не по назначению;
- осуществление действий направленных на ухудшение состояния арендуемого Здания.

Под термином «систематические нарушения» Стороны понимают просрочку внесения Арендатором арендной платы более чем за 2 (Два) календарных месяца.

5.3. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендатора

путем предварительного письменного уведомления в срок не менее 2 (двух) месяцев до предполагаемой даты расторжения.

5.4. В случае надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора аренды на новый срок.

5.5. Здание возвращается в том состоянии, в котором оно было передано по акту приема-передачи с учетом нормального износа и выполненных Арендатором работ по ремонту, переоборудованию, перепланировке и/или реконструкции Здания, при этом Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Здания в первоначальное состояние, а также возмещения Арендатором убытков и оплаты компенсаций для восстановления Здания в первоначальное состояние, если все произведенные Арендатором переоборудования, перепланировки и реконструкции Здания, произведены с согласия Арендодателя.

5.6. Арендатор вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем внесудебном порядке в случае:

а) введения в действие нормативно-правовых актов федерального или местного уровней власти, распространяющих свое действие на осуществляемые Арендатором виды деятельности, положения которых будут препятствовать в осуществлении Арендатором нормальной торговой деятельности, повлечет приостановку и/или аннулирование лицензии и разрешений, полученных Арендатором для осуществления своей деятельности;

б) Здание окажется в состоянии, противоречащем требованиям Федерального закона от 22.11.1995 г. №171-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) с изменениями и Федерального закона №15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» от 23.02.2013 г.;

в) отказа в выдаче Арендатору компетентными органами лицензии на розничную продажу алкогольной продукции.

При этом договор прекращает свое действие по истечении 30 дней со дня получения соответствующего уведомления о расторжении настоящего договора.

5.7. Понесенные Арендатором затраты, связанные с неотделимыми конструктивными улучшениями арендуемых помещений (в случае, если они не были одобрены Арендодателем) не подлежат возмещению при приемке Здания после окончания Аренды.

В случае если конструктивные улучшения были одобрены Арендодателем, а договор расторгнут по инициативе Арендодателя (при отсутствии нарушений со стороны Арендатора), то Арендодатель обязуется возместить такие затраты Арендатору.

6. Ответственности сторон.

6.1. В случае нарушения Арендатором сроков платежей, установленных п. 4 настоящего договора, Арендатору начисляется пеня в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки. В случае нарушения Арендодателем сроков передачи Здания или возврата денежных средств, согласно условиям настоящего Договора, Арендодателю начисляется пеня в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки. Пеня оплачивается при условии письменного оформления и уведомления о размере пеней.

6.2. При невыполнении или ненадлежащем исполнении обстоятельств по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

6.3. В случае невыполнения Арендодателем обязанностей, установленных настоящим

договором, но не ограничивающихся только этими обязанностями, в том числе и неисполнение обязанностей, предусмотренных законодательством РФ, Арендатор вправе приостановить, и не начислять, и не оплачивать арендную плату, указанную в п.4.1. настоящего Договора, до исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему договору, вне зависимости от того осуществлял Арендатор, в период приостановки, торговую деятельность или нет.

7. Прочие условия.

7.1 Меры ответственности сторон, предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

7.2 Уплата неустойки не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

7.3 Споры, возникшие в период действия настоящего договора, разрешаются по взаимному согласию. При не достижении согласия, споры рассматриваются в суде по месту нахождения Истца.

7.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны и скреплены обеими сторонами.

7.5. В случае перемены собственника, в течение срока настоящего договора, до получения соответствующего уведомления об изменении стороны-Арендодателя, исполнение Арендатором своих обязательств в пользу Арендодателя признается надлежащим.

7.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по месту нахождения Здания.

7.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах (по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию настоящего Договора).

8. Приложения к договору.

Неотъемлемыми частями договора являются приложения:

1. План арендуемого Здания;
2. Акт приема-передачи Здания.

9. Адреса и банковские реквизиты сторон.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Изюмова Любовь Сергеевна	ИП Менконен Д.А.
Паспорт: серия 1904 №291969, выдан 18.06.2005 года Шекнинским РОВД Вологодской области, код подразделения 352-029 ИНН 352400462934	ИНН 352835594446 ОГРН318352500028735 Паспорт: серия 19 17 № 144240 выдан Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповце 28.09.2017 г. код подр. 350-003
Адрес регистрации по месту жительства: Вологодская область, Шекнинский р-н, Нифантовский с/с, д. Нифантово, д. 1.	Юридический адрес: 162622, Вологодская обл, г.Череповец, ул. Набережная, д. 29, кв. 36

Кв. 66	
ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8638 ПАО СБЕРБАНК, БИК 041909644, корр. сч. 30101810900000000644 р/с 40817810612002452735	р/с 40802810422410001110 в филиале ПАО "Банк Уралсиб» город Санкт-Петербург БИК 044030706 к/с 30101810800000000706
Тел. 89218351139	

ПОДПИСИ СТОРОН:

 <hr/> /Л.С. Изюмова/	Индивидуальный предприниматель Менконен Дарья Андреевна  <hr/> М.П. Менконен Дарья Андреевна /Д.А. Менконен/
---	---

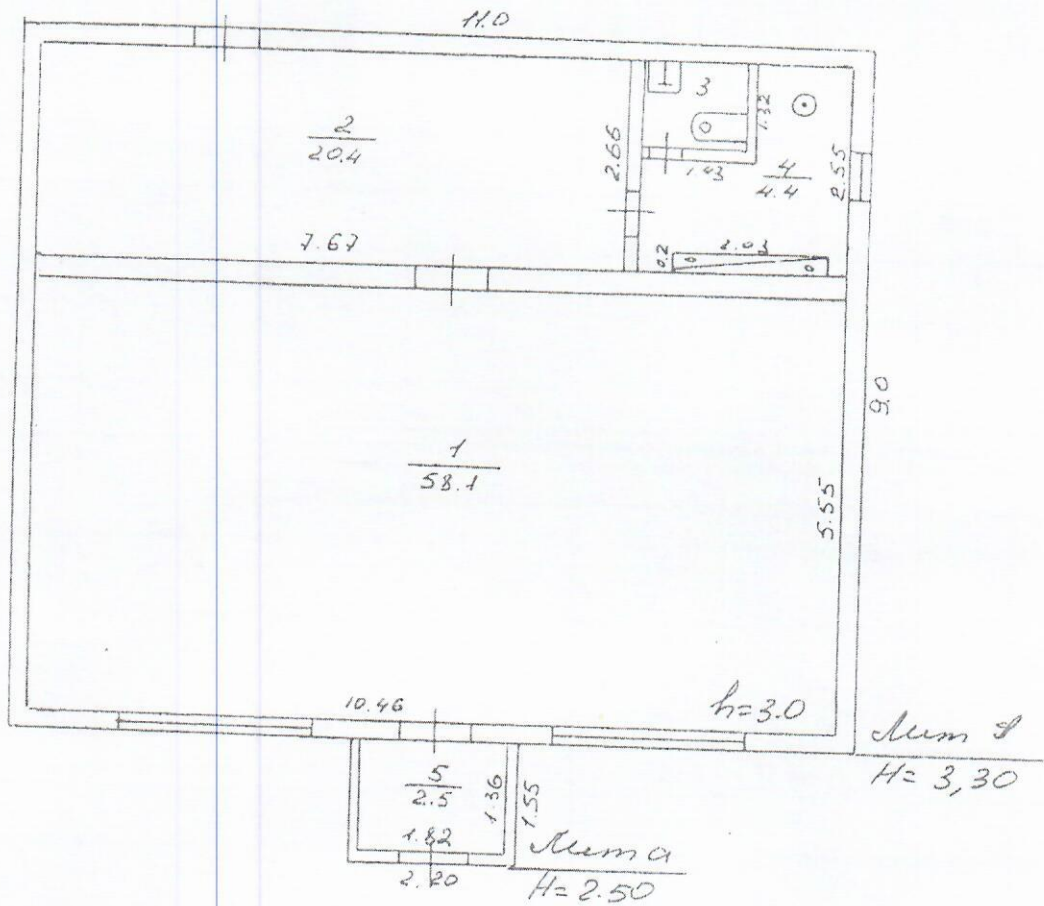


Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Вологодской области

Произведена государственная регистрация
договора аренды
Дата регистрации 21 февраля 2020 года
Номер регистрации 35:23:0103012:1646-35/023/2020-4
Государственный регистратор прав Баранова Н.В.
(подпись) (ф. и. о.)



ПЛАН АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



<p><i>И.С. Изюмова</i> / И.С. Изюмова/</p>	<p>Индивидуальный предприниматель Менконен Дарья Андреевна <i>Менконен Дарья Андреевна</i> М.П. Менконен Дарья Андреевна ИНН 35283559А/16 г. Череповец, Вологодская область</p>
--	---

АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ЗДАНИЯ

Шекснинский р-н., д. Нифантово

Изиюмова Любовь Сергеевна, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», паспорт серия 19 04 №291969, выдан 18.06.2005 года Шекснинским РОВД Вологодской обл., код подразделения 352-029, зарегистрирована по адресу: Вологодская обл., Шекснинский р-н., Нифантовский с/с, д. Нифантово, д. 1. кв. 66, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Менконен Дарья Андреевна, именуемое в дальнейшем «Арендатор», ИНН 352835594446, ОГРН 318352500028735, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

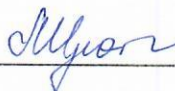


1. В соответствии с Договором аренды здания от «01» февраля 2020 г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (в аренду) нежилое Здания, а именно: здание магазина, назначение – нежилое, именуемое далее «Здание».

Общая площадь Здания составляет 86,8 кв.м., 1 - этажное, лит. А, адрес (месторасположения): Вологодская обл., Шекснинский район, д. Нифантово, кадастровый (или условный) номер: 35:23:0103012:1646.

2. Настоящий Акт составлен в 3-х экземплярах (по одному для каждой Стороны).

3. Техническое состояние Здания на момент его передачи и подписания настоящего акта удовлетворительное, соответствует условиям настоящего Договора аренды Здания.

3. Арендатор претензий к передаваемому Арендодателем Помещению не имеет.

<p> _____ Л.С. Изюмова/</p>	<p>Индивидуальный предприниматель Менконен Дарья Андреевна  _____ /Д.А. Менконен/ </p>
--	---

В Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области

Индивидуальному предпринимателю Менконен Дарье Андреевне

От Изюмовой Любови Сергеевны

СОГЛАСИЕ

Я, **Изюмова Любовь Сергеевна**, являясь Арендодателем по Договору аренды здания от «01» февраля 2020 года (общая площадь 86,8 кв.м., количество этажей 1), по адресу: **Вологодская обл., Шекснинский район, д. Нифантово, кадастровый (или условный) номер: 35:23:0103012:1646**, настоящим письмом даю согласие Арендатору Индивидуальному предпринимателю Менконен Дарье Андреевне на заключение Договоров субаренды Здания полностью или частично с любыми организациями по его усмотрению на следующий условиях:

- Срок аренды - до «28» февраля 2025 года.

«01» февраля 2020 г.



/ Л.С. Изюмова /