

ДОГОВОР АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ

г. Череповец

13 марта 2025 г

ФЛ Алиев Джейхун Мاستиали Оглы, дата рождения 28.01.1988 года, паспорт 19 21 389837, выдан 11.04.2022 года, УМВД России по Вологодской области, место регистрации: Республика Калмыкия, р-н Октябрьский, п. Большой Царын, ул.Победы д 15 кв. 1, именуемые в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Карамель», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Стойкова Михаила Федоровича с другой стороны, действующего на основании устава заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование Арендатору помещение, назначение: нежилое, площадью 67,2 кв.м. (из них торговая площадь 20, кв.м.). Место расположения объекта: Вологодская область, г. Череповец, ул. Центральная д. 8.

1.2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает на себя на условиях оговоренных настоящим Договором, в аренду помещение площадью 67,2 кв. м. Помещение предоставляется Арендатору в аренду с целью организации торговли продуктами питания.

1.2.1. Арендуемое помещение общей площадью 67,2 кв.м. принадлежат Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 35-12/081/2021-9 от 28.05.2021. Кадастровый номер 35:21:0102005:255

1.2.2. Помещение передается согласно акту приемки-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Помещение сдается в аренду сроком на пять (5) лет по «13» марта 2030 года.

1.3.1. За месяц до истечения срока аренды Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок договора аренды, либо о предстоящем освобождении помещения, в том числе и при досрочном освобождении.

1.4. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения договора.

1.5. Данное имущество находится в залоге у ПАО Сбербанк

1.6. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия арендодателя и залогодержателя заключать договоры (в т.ч. договоры субаренды) и вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленного арендатору по договору права аренды, в том числе заключение, передача права аренды в залог или внесение его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив

1.7. Все изменения или дополнения условий договора аренды, в части сроков аренды и порядка взимания арендной платы и изменения условий договора, в которых

указано какое-либо право залогодержателя, могут вноситься только с согласия залогодержателя

1.8. Арендатор обязан допускать сотрудников залогодержателя и представителей ЦБ к предмету залога для осуществления осмотра заложенного имущества.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

а) передать в пользование Арендатору арендованное имущество в состоянии, отвечающем условиям договора.

Указанные в п. 1.1 нежилые помещения передаются Арендатору по актам приемки-передачи, в которых должно быть подробно указано техническое состояние помещений на момент сдачи в аренду;

б) Арендодатель обеспечивает помещение предназначенное для торговли продуктами питания с местом для разгрузки товара.

в) Арендодатель обеспечивает беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

г) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

2.2. Арендодатель обязан производить капитальный ремонт помещения за свой счет без привлечения ресурсов и возможностей Арендатора, либо с письменного соглашения сторон.

2.3. Арендодатель обязан своими силами оплачивать имущественный и иные налоги, не указанные в данном договоре по данному помещению.

Арендатор обязан:

а) использовать арендованное помещение в соответствии с целями договора, указанными в п. 1.1. и назначением имущества. Если Арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, Арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков;

б) содержать помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;

в) своевременно вносить арендную плату;

г) не производить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;

д) при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;

е) если арендуемое помещение в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;

ж) письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение и оборудование по акту в исправном

состоянии;

з) по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим договором;

и) возвратить помещение Арендодателю после прекращения договора по акту в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

к) за свой счет производить только текущий и косметический ремонт арендуемого помещения;

л) оплачивать коммунальные платежи, а именно: расходы по электроэнергии, теплоснабжению, водоснабжения согласно отдельно выставленным счетам.

2.2. Арендатор вправе:

а) производить любые отделимые и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование арендуемых нежилых помещений с письменного согласия Арендодателя и при условии соблюдения правил противопожарной и иной безопасности.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ, ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 10000 рублей 00 копеек (Десять тысяч рублей) ежемесячно.

3.2. В соответствии с положениями статьи 226 Налогового кодекса Российской Федерации при выплате (перечислении) арендодателю арендной платы по настоящему Договору арендатор будет производить удержания из выплачиваемой денежной суммы налога на доходы физических лиц по ставке 13 процентов, определенной пунктом 1 статьи 224 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.3. Платежи, предусмотренные п. 3.1 договора. Арендатор осуществляет до 01 числа месяца на расчетный счет Арендодателя или в кассу.

3.4. В размер арендной платы не входит: расходы по электроэнергии, теплоснабжению, водоснабжению. В случае если на объекте установлены счетчики, сумма счета определяется на основании количества потребляемого ресурса по показаниям соответствующего счетчика, умноженного на тариф, установленный поставщиками предоставляемого ресурса, действующий на момент оказания соответствующей услуги. Счета на оплату указанных расходов за календарный месяц, выставяемые Арендодателем Арендатору, должны быть оплачены последним в течение 10 (десяти) дней с момента получения. Кроме того, в случае возникновения дополнительных расходов, понесенных арендодателем при обслуживании данного объекта, дополнительные расходы оплачиваются при выставлении отдельного счета.

3.4 Арендная плата не может изменяться и является фиксированной.

3.5. Не использование объекта и имущества Арендатором не служит основанием невнесения арендной платы и коммунальных услуг.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые были им оговорены при заключении договора аренды (Приложение 1) и являются его неотъемлемой частью, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть

обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

4.3. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере 0,5 % от суммы задолженности, но не более 1 % от суммы арендной платы за месяц.

4.4. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного месяца. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке и потребовать возмещения убытков, причиненных этой просрочкой.

4.5. За просрочку возврата арендованного помещения в установленный договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5 % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за месяц, но не более 1 % от суммы арендной платы за месяц.

4.6. При возврате неисправного арендованного имущества, поврежденного по вине Арендатора, что подтверждается двусторонним актом, Арендатор уплачивает Арендодателю расходы по ремонту и штраф в размере 0,5 % стоимости поврежденного арендованного имущества.

4.7. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.8. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному обоюдному соглашению сторон;
- в иных случаях, предусмотренных законом, настоящим договором или соглашением сторон.

5.2. Настоящий договор **не может быть расторгнут в одностороннем порядке** Арендодателем досрочно, без согласования с Арендатором и только при условии компенсации всех расходов на ремонт, неотъемлемых улучшений помещения и потери предполагаемой прибыли.

5.3. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор:

5.3.1. Пользуется предоставленным помещением (полностью или отдельными его частями) не по назначению, предусмотренному п. 1.1 настоящего договора.

5.3.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения.

5.3.3. В течение 30 (тридцати) календарных дней не вносит арендную плату, предусмотренную п. 3.1. Договора.

5.3.4. Предоставляет в пользование арендуемое помещение (полностью или отдельные его части) третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

5.4. По требованию Арендатора договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

5.4.1. Если Арендодатель не передает помещение Арендатору в срок, предусмотренный настоящим договором.

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

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы,

возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия и т.д.

6.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону об имеющихся препятствиях и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1 Арендодатель гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

7.2 Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что арендуемая им недвижимость не обременена правами и притязаниями третьих лиц, указанная недвижимость никому не продана, не заложена, не подарена, в споре и под запрещением (арестом) не состоит.

7.2 Арендатор удовлетворен качественным состоянием недвижимости, установленным путем внутреннего осмотра перед заключением настоящего договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов или недостатков, о которых им не сообщил Арендодатель.

7.3 Договор составлен в простой письменной форме, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Вологодской области.

7.4 Договор составлен в трех экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, и по экземпляру находится у сторон.

7.5 Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из Договора, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнительных соглашений к Договору. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежащими уполномоченными представителями Сторон.

7.6 Сторона не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны.

7.7 Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

7.8 Для целей удобства в Договоре под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в Арбитражном суде г. Вологды в соответствии с действующим законодательством РФ.

АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

ООО «Карамель»
Юридический адрес:
Г. Череповец ул. Первомайская 18-8
ИНН 3528152977 КПП 352801001
ОГРН 1093528002897

Тел. 89115056555

Арендодатель:

ФЛ Алиев Джейхун Мастиали Оглы
Паспорт: 19 21 389837 от 11.04.2022
Выдан: УМВД России по
Вологодской области от 11.04.2022
Зарегистрирован: Респ. Калмыкия, р-н
Октябрьский, п. Большой Царын
ул. Победы д.15 кв.1
ИНН 35283339835

8. ПОДПИСИ СТОРОН



/Стойков М.Ф./

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, is written over a horizontal line.

/Алиев Д.М./

... прошито и пронумеровано
5 (пять) (листов)
(цифрами и прописью)

Дата 24.03.2015
Иванова д.д.

МБУ «МФЦ в г. Череповце»
г. Череповец, ул. Жукова, д. 2
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. Иванова д.д. Подпись
Дата 24.03.2015

