

Договор аренды нежилого помещения № 1/2025

г. Череповец

«01» марта 2025 г.

Гражданин РФ Гасанов Нияз Сейди Оглы, дата рождения: 15.02.1965 г., ИНН: 352801587338, СНИЛС: 127-694-920 00, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 19 09 номер 683336, выдан 22 марта 2010 г. ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ ЧЕРЕПОВЦЕ, адрес регистрации: 162605, Вологодская обл, , Череповец г, , Тимохина ул,14А,,10,, далее именуемое «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Руслан Карпухин, далее именуемое «Арендатор», действующего на основании ОГРНИП 325350000000189 от 10 января 2025 г., с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью 67,5 кв. м., расположенное по адресу: Вологодская область, городской округ город Череповец, город Череповец, ул. Боршодская, дом 32, Помещение 1 Н. кадастровый номер: 35:21:0203001:4262, именуемое далее «Помещение», используемое для предпринимательской деятельности. (схема Приложение №2)

1.2. Арендатор использует помещение для осуществления предпринимательской деятельности.

1.3. Срок аренды устанавливается с «01» марта 2025 г. по «01» февраля 2026 г.

1.4. Помещение находится в собственности Арендодателя на основании договора купли-продажи недвижимости от 20.03.2014, соглашения о правах долей в нежилом помещении от 28.07.2015 г., договора дарения ½ доли в нежилом помещении от 28.07.2015 г., зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости от 12.07.2022 г. за № 35:21:0203001:4262-35/081 /2022-3, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.05.2022 г., кадастровый номер 35:21:0203001:4262.

1.5. Помещение и ключи от Помещения передаются Арендодателем Арендатору и возвращаются обратно по соответствующему акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора с момента его подписания Сторонами (приложение № 1).

1.6. Арендодатель гарантирует, что помещение не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем.

1.7. Помещение считается переданным во временное владение и пользование по Договору со дня подписания Акта приема-передачи.

2. Арендная плата

2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор обязан ежемесячно уплачивать Арендодателю арендную плату, которая состоит из постоянной и переменной частей, а именно:

2.1.1. Размер постоянной части арендной платы составляет 34500 (Тридцать четыре тысячи пятьсот рублей ноль копеек) рублей 00 коп. в месяц, в т.ч. НДС/Л

2.1.2. Переменная часть арендной платы – это плата за коммунальные услуги, фактически потребляемые Арендатором, а именно: электроэнергия, отопление-по фактическому использованию, на основании счетов, выставленных организацией, предоставляющей услугу. Размер переменной части арендной платы определяется Арендодателем на основании приборов учета электроэнергии (начальные показатели отражаются в приложении №1), либо пропорционально площади Помещения (теплоэнергия).

2.2. Оплата постоянной части арендной платы по договору аренды производится Арендатором в срок не позднее 5 числа текущего месяца.

2.3. Оплата переменной части арендной платы производится Арендатором в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения справки- расчета от Арендодателя или не позднее 17 числа месяца, следующего за расчетным при получении Арендатором счета от ресурсоснабжающей организации, управляющей компании при наличии заключенного Договора Арендатором напрямую.

2.4. Оплата аренды (постоянной и переменной частей) осуществляется между Арендатором и Арендодателем наличными денежными средствами.

При заключении Арендатором прямых Договоров с ресурсоснабжающими организациями, управляющей компанией, оплата производится на счет указанных организаций с последующим предоставлением в течение 10 дней подтверждающих оплату документов Арендодателю.



Гасанов Н. С. Оглы



Руслан Карпухин

2.5. Арендная плата может пересматриваться по требованию Арендодателя, при этом Арендодатель должен предупредить об этом другую Сторону за 10 дней путем направления другой Стороне письменного уведомления.

По соглашению сторон договора размер арендной платы может меняться с любой периодичностью (в т. ч. чаще, чем один раз в год, – такое разъяснение дал Пленум ВАС РФ в п. 21 постановления № 73 в ред. постановления Пленума ВАС РФ № 13).

Любое использование материалов допускается только при наличии гиперссылки

2.6. Стороны договорились, что уплата всех налогов, платежей и сборов, предусмотренных правовыми актами РФ, относится к исключительной ответственности Стороны, на которую такая уплата возлагается законодательством.

2.7. До 15 числа месяца, следующего за отчетным месяцем Арендодатель направляет Арендатору справку-расчет с приложением копий счетов поставщиков коммунальных услуг, которую Арендатор обязуется подписать и вернуть Арендодателю его экземпляр в течение 5 (пяти) дней после получения справки-расчета. Если Арендатор в течение 5 (пяти) дней не подписал справку-расчет оказанных услуг, не предоставил мотивированный отказ от подписания справки-расчета, односторонне подписанная справка-расчет оказанных услуг считается подтверждением надлежащего оказания услуг по договору.

2.8. Сверка расчетов между Арендатором и Арендодателем производится ежеквартально путем составления акта сверки в 2-х экземплярах и подписывается обеими Сторонами.

2.9. Арендная плата может быть выражена не только в денежных показателях, но и в иных формах. Их примерный перечень закреплен в пункте 2 статьи 614 Гражданского кодекса РФ и не является исчерпывающим.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать целевое использование, правильность эксплуатации и техническое состояние арендованного недвижимого имущества

3.1.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения платы за аренду (постоянной и переменной).

3.1.3. Требовать от Арендатора освобождения помещения по истечении срока Договора аренды.

3.1.4. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного договором порядка внесения арендной платы более чем 30 (тридцать) календарных дней Арендодатель имеет право:

- потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока плановых платежей подряд;

- или ограничить доступ Арендатора в Помещение, а также удерживать имущество, находящееся в Помещении, до полного исполнения Арендатором своих обязательств.

При удержании имущества Арендатора свыше 30 дней Арендодатель вправе удовлетворить требования за счет удерживаемого имущества во внесудебном порядке.

Введение ограничений, предусмотренных настоящим пунктом, является правом Арендодателя, при этом, подписанием Договора Арендатор признает и не оспаривает наличие указанного права Арендодателя и дает согласие Арендодателю на установление ограничений в возможности доступа к Помещению и имуществу Арендатора, третьих лиц, независимо от того, что данные ограничения могут повлечь препятствия во владении, пользовании и распоряжении этим имуществом. Кроме того, указанные ограничения не будут рассматривать как самоуправство, как нарушение прав Арендатора, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Производить, с предварительного письменного согласия Арендатора улучшения, не нарушающие требования законодательства Российской Федерации, предъявляемые к данному виду Помещений.

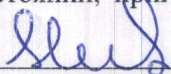
3.2.2. На преимущественное заключение договора аренды указанного в п. 1.1. настоящего договора недвижимого имущества на новый срок в случае надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору;

3.2.3. На возмещение причиненных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

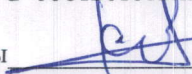
3.2.4. по согласованию с Арендодателем заключать прямые Договоры с организациями, предоставляющими услуги по теплоснабжению, водоснабжению, электроснабжению, техническому обслуживанию здания и т.д. В течение 10 дней с момента заключения указанных Договоров, передать копии Договоров Арендодателю.

3.3. Арендодатель обязуется:

3.3.1. передать Арендатору в течение 3-х дней с момента подписания настоящего договора Помещение в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с его назначением и условиями настоящего



Гасанов Н. С. Оглы



Руслан Карпухин

договора, по Акту приема-передачи Помещения (Приложение № 1), подписание которого Арендатором является подтверждением передачи Помещения.

Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду нежилого помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра нежилого помещения при передаче его в аренду;

3.3.2. обеспечить беспрепятственное использование и эксплуатацию Арендатором арендуемого нежилого помещения на условиях настоящего договора, не вмешиваться в производственную или хозяйственную деятельность Арендатора;

3.3.3. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

3.3.4. в случае расторжения настоящего договора по любым основаниям принять помещения по Акту приема-передачи в 2-дневный срок;

3.3.5. не менее чем за 10 календарных дней предупредить арендатора о досрочном расторжении договора;

3.3.6. в случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, немедленно принять все необходимые меры по устранению аварий и их последствий.

3.4. Арендатор обязуется:

3.4.1. использовать помещение по назначению в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора, а также с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и действующего законодательства Российской Федерации;

3.4.2. обеспечивать сохранность помещений, поддерживать арендованное нежилое помещение в исправном состоянии, а также нести возникающие в связи с эксплуатацией арендованного нежилого помещения расходы;

3.4.3. при эксплуатации арендованного нежилого помещения соблюдать меры пожарной безопасности, санитарные нормы и правила;

3.4.4. обеспечить сохранность инженерных сетей отопления, коммуникаций и оборудования;

3.4.5. своевременно сообщать Арендодателю о выявленных неисправностях в помещении;

3.4.6. допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время в арендуемое помещение работников Арендодателя или самого Арендодателя, а также представителей предприятий по обслуживанию и ремонту помещений для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств помещения;

3.4.7. обеспечить беспрепятственный доступ в арендованное помещение 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;

3.4.8. не производить перепланировок и переоборудования помещения без согласия Арендодателя;

3.4.9. возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения арендованного имущества, если Арендодатель докажет, что повреждение имущества произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями настоящего договора аренды;

3.4.10. не производить текущего ремонта помещений без согласия Арендодателя;

3.4.11. своевременно уплачивать арендную плату в порядке и размере, установленном разделом 2 настоящего договора;

3.4.12. незамедлительно освободить арендованные нежилые помещения после окончания срока действия настоящего договора или прекращения действия его по любым другим основаниям;

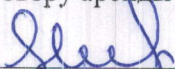
3.4.13. в течение 2-х дней после освобождения нежилого помещения передать его Арендатору по Акту приема-передачи в надлежащем виде и состоянии с учетом естественного износа.

4. Ответственность сторон

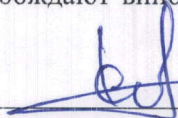
4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки, включая неполученные доходы.

4.3. Возмещение прямых убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по договору аренды нежилого помещения.



Гасанов Н. С. Оглы



Руслан Карпухин

4.4. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.

4.5. При нарушении сроков оплаты арендной платы, предусмотренных в п.п. 2.1, 2.2., 2.3 Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от общей суммы за каждый день просрочки на основании письменного требования Арендодателя.

4.6. При нарушении срока передачи помещения, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,1% от суммы арендной платы за месяц (постоянной части арендной платы) за каждый день просрочки на основании письменного требования Арендатора.

5. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. За 30 дней до истечения срока аренды либо досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор должен в письменном виде уведомить Арендодателя о намерении заключить Договор на новый срок, либо о предстоящем освобождении помещения. По истечении срока настоящего Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок.

5.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в 10-дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор - выселению в следующих случаях:

5.3.1. при использовании помещения с существенным нарушением условий настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации;

5.3.2. при умышленном ухудшении Арендатором состояния помещения;

5.3.3. Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

5.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора, в случае если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования.

5.5. О расторжении договора заинтересованная Сторона направляет второй Стороне письменное уведомление об одностороннем расторжении настоящего договора не менее чем за десять дней до даты расторжения Договора. Уведомление об отказе от исполнения Договора должно быть направлено по адресу (адресам, указанным в настоящем Договоре).

В случае неполучения уведомления об отказе от исполнения Договора в виду отсутствия Стороны по адресу, указанному в Договоре, истечения срока хранения отправления, Договор будет считаться расторгнутым, а все связанные с этим последствия наступившими по истечении 30 (Тридцать) дней с момента отправления уведомления.

6. Порядок рассмотрения споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров, обменом писем, уточнений условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений при этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникающих споров. Споры и разногласия Сторон по настоящему Договору, при недостижении согласия путем переговоров, разрешаются с применением претензионного порядка.

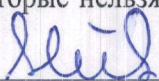
6.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, подлежат разрешению в Арбитражном суде Вологодской области.

6.3. Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд обязана предъявить другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований.

При необходимости к претензии прилагаются документы, подтверждающие выявленные нарушения, и документы, удостоверяющие полномочия представителя Стороны отправителя претензии. Срок рассмотрения претензии 30 календарных дней с даты направления претензии в адрес стороны, указанной на почтовом отправлении.

7. Форс-мажор

7.1. 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



Гасанов Н. С. Оглы



Руслан Карпухин

волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия и т.д.

7.2. 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.

8. Заключительные положения

8.1. Договор заключён в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

8.2. Договор вступает в силу с «01» марта 2025 года и действует по «01» февраля 2026 года (включительно), а в части взаиморасчетов – до полного исполнения сторонами своих обязательств. Обязательства, возникшие у Сторон до окончания срока действия настоящего Договора, должны быть выполнены Сторонами в сроки, установленные настоящим Договором. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7.3. 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.

7.4. Действие Договора продлевается, если ни одна из сторон за 30 календарных дней до истечения срока действия Договора, не заявят о своем намерении его расторгнуть.

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

7.5. Во всём остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1 Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменной форме об изменении реквизитов (адрес, ИНН, КПП, банковские реквизиты).

Арендодатель:

Арендатор:

гражданин РФ Гасанов Нияз Сейди Оглы,
дата рождения: 15.02.1965 г.,
ИНН: 352801587338, СНИЛС: 127-694-920 00,
Паспорт гражданина Российской Федерации
серия 19 09 номер 683336,
выдан 22 марта 2010 г.
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО
ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ
ЧЕРЕПОВЦЕ,
адрес регистрации: 162605, Вологодская обл.,
Череповец г., Тимохина ул, 14А, 10,

Индивидуальный предприниматель
Карпухин Руслан
Дата рождения 15 августа 1990 г.
Место рождения Г. КУРГАН-ТЮБЕ
ТАДЖИКИСТАН
Адрес по прописке 162691, Вологодская обл.,
Череповецкий р-н, п. Малечкино, ул. Молодежная, д.
47, кв. 14,
ИНН 352839374956
ОГРН 32535000000189
Паспорт Серия 19 18 №199690 Выдан 04.10.18
УМВД РОССИИ ПО ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Код подр.350-028
Счёт: 40802810612020000093
Банк: ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8638 ПАО
СБЕРБАНК
БИК банка: 041909644
Корр. счёт банка: 30101810900000000644

Гасанов Нияз Сейди Оглы



Карпухин Руслан

Гасанов Н. С. Оглы

Руслан Карпухин

Приложение № 1 к Договору аренды
части нежилого помещения

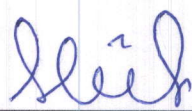
АКТ
приема-передачи нежилых помещений

г. Череповец

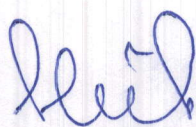
«01» марта 2025 г.

Гражданка Российской Федерации Гасанова Фарана Магеррам кызы, паспорт серии 19 10 № 722866 выдан Отделом УФМС России по Вологодской области в городе Череповце 22.10.2010 г., код подразделения 350-003, зарегистрирована по адресу: 162623, Вологодская область, город Череповец, улица Ивачевская, дом 33, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.05.2022 г., кадастровый номер 35:21:0203001:4262., с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Руслан Карпухин, далее именуемое «Арендатор», действующего на основании ОГРНИП 32535000000189 от 10 января 2025 г., составили настоящий акт о том, что Арендодатель сдал, а Арендатор принял часть нежилого помещения, обозначенного в приложении №1 к договору, общей площадью 67,5 кв. м., расположенное по адресу: Вологодская область г. Череповец, ул. Боршодская д. 32. Помещение 1 Н.

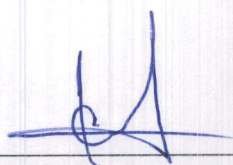
Техническое состояние помещения - пригодно для использования по назначению. Ключи от помещения переданы.

Арендодатель:  Гасанов Нияз Сейди Оглы

Арендатор:  Руслан Карпухин.

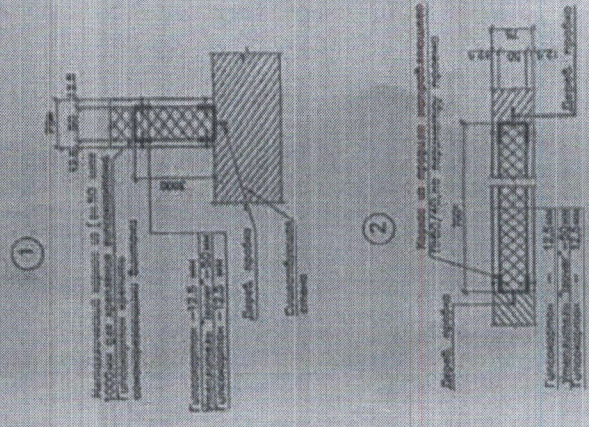
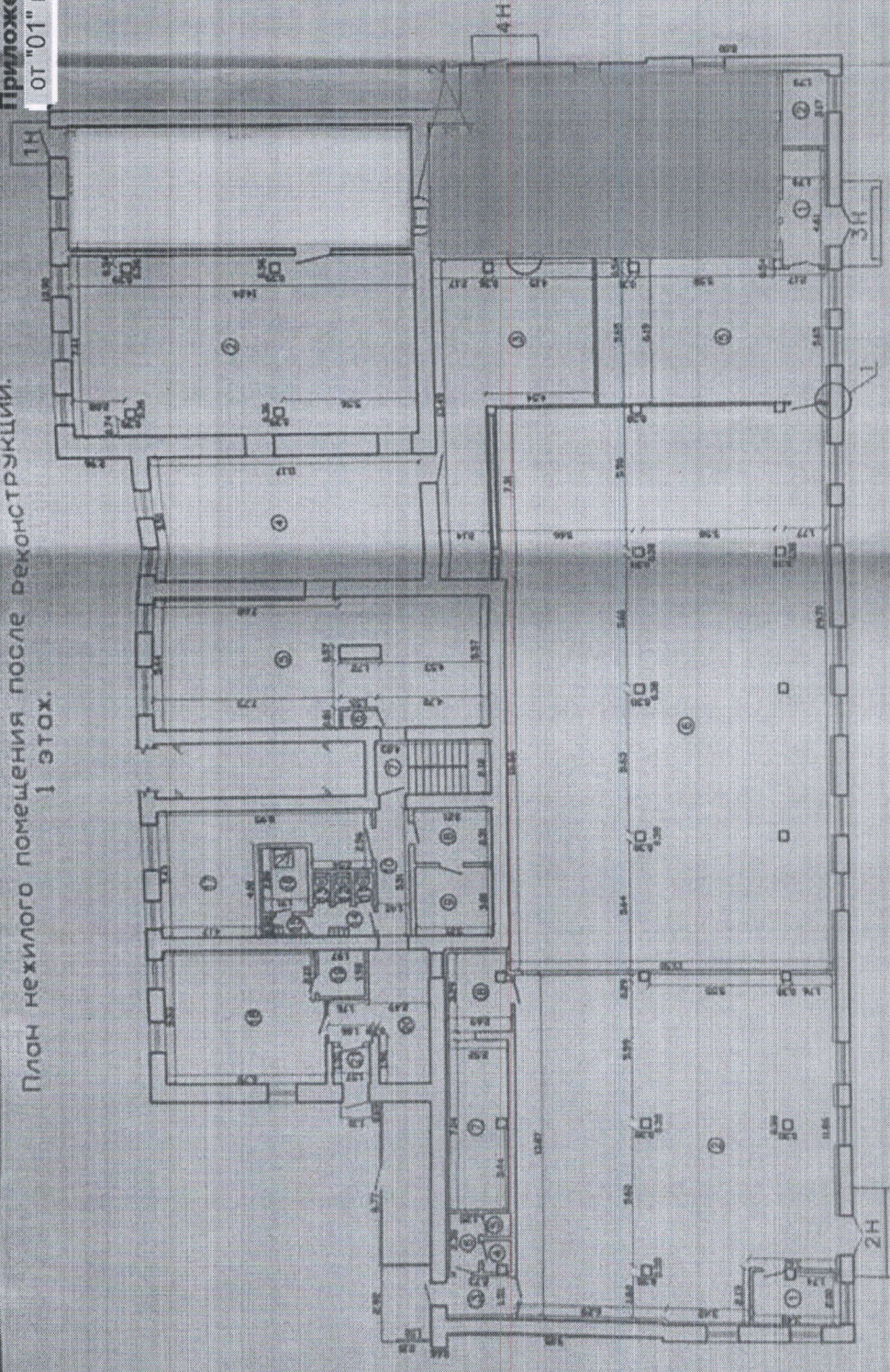


Гасанов Н. С. Оглы



Руслан Карпухин

План нежилого помещения после реконструкции 1 этажа.

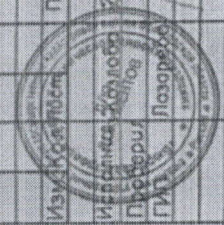


Примечание :

1. При реконструкции нежилого помещения 1Н делится на 4 помещения — 1Н, 2Н, 3Н и 4Н. Зашлифуются гипсокартонном сферные проемы между:
 - пом.1 (1Н) и пом.4 (4Н);
 - пом.20(1Н) и пом.6 (2Н);
 - пом.2 (4Н) и пом.3 (1Н);
2. Вредных выбросов от данного объекта нет.
3. Гипсокартонные перегородки выполняются по каркасу из металлического профиля согласно проекту.
4. Данный лист смотреть совместно с л.2, 3, 5.

ул. Баршадская, дом 32.

731/2020—АС



Исполнитель: И.И.И.И.И. Подп. Дата: 25.03.2020

Реконструкция нежилого помещения 1Н.		Страница	Лист	Листов
План 1 этажа после реконструкции. Узлы.		П	4	5
БУ 80 Боро кадастровая оценка и технической инвентаризации				