

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Вологодская обл.,
г. Череповец

«01» января 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КАМАЗ центр», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Козлова Валерия Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ИП Прокопенко Богдан Леонидович ОГРНИП 317352500022817, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», действующий от своего имени и в своих интересах, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение (аренду) следующие недвижимое имущество Производственной базы:

- помещения в здании, назначение: нежилое 2-х этажное, общей площадью 1642 кв.м, кадастровый номер 35:21:0304001:75

- помещения гаражей, назначение: нежилое здание, 1- этажный, общей площадью 466 кв.м. кадастровый номер 35:21:0304001:85. В аренду передаются помещения площадью 183,5 кв.м. Помещения, передаваемые в аренду отмечены на плане, являющимся приложением к настоящему договору.

- строение, назначение- нежилое здание, 1- этажный, общей площадью 23,1 кв.м., кадастровый номер 35:21:0304001:87

Указанные «Помещения»: расположены по адресу: г. Череповец, ул. Кирилловское шоссе, д. 96 - далее по тексту «Помещения»,

1.2. Помещения передаются в аренду для использования в качестве торгового зала по продаже запасных частей и агрегатов грузовых автомобилей, СТО и пр. .

1.3. Указанные помещения расположены на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0304001:55, разрешённое использование: Эксплуатация производственной базы, общей площадью 7366 кв.м., адрес (местоположение) объекта: г. Череповец, ул. Кирилловское шоссе, д. 96,, права на пользование которым так же передаются Арендатору по настоящему договору., в том числе и права на установку/устройство/размещение/эксплуатацию на указанном земельном участке рекламной(ых) конструкции(й) в количестве и по размеру на свое усмотрение, но с соблюдением норм действующего законодательства. Настоящий пункт одновременно является согласием собственника. Получение отдельного письменного согласия собственника и устройство рекламных конструкций в рамках земельного участка, не требуется. Настоящее согласие выдано на весь срок действия настоящего договора, но не менее 5 лет.

1.4. Указанные в п.п. 1.1., 1.2 настоящего Договора Помещения и земельный участок принадлежат Арендодателю на праве собстДоговора.

1.5. Имущество подлежит использованию в соответствии с его назначением. Арендодатель гарантирует, что передаваемые в аренду помещения не заложены, не арестованы и не обременены правами третьих лиц.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, СРОК АРЕНДЫ

2.2. Настоящий Договор считается заключенным на 11 месяцев с даты его подписания, указанной в преамбуле договора, а в части взаиморасчетов Сторон - до их полного завершения.

2.3. В случае, если по окончании срока действия договора ни от одной стороны не поступило заявление (уведомление о расторжении договора), договор считается перезаключенным на тех же условиях на тот же срок. Количество перезаключений не ограничено.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.2. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Арендодатель обязуется передать помещения Арендатору в день заключения настоящего договора. Стороны договорились отдельного акта приема-передачи по передаче имущества не составлять, настоящий договор считать одновременно актом приема передачи.

3.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании Помещения.

3.1.3. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду здания (помещения), полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего Договора арендатор не знал об этих недостатках, в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1 Арендодатель вправе в любое время осуществлять проверку порядка использования помещений в соответствии с условиями настоящего договора, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора.

Проверка порядка использования помещений осуществляется в рабочие часы Арендатора, при условии заблаговременного, предварительного извещения Арендатора только в присутствии представителя Арендатора.

3.2.2. Изменять по согласованию сторон размер арендной платы с уведомлением за 2 рабочих месяца (шестьдесят рабочих дней) Арендатора в письменной форме, в случае внесения предоплаты арендатором размер арендной платы изменению не подлежит, но не чаще, чем 1 раз год.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1 По окончании срока действия настоящего договора, а также в случае досрочного расторжения договора сдать арендуемые помещения в технически исправном состоянии с учетом нормального износа

3.3.2. При осуществлении Арендатором хозяйственной деятельности, при использовании Помещения обязуется соблюдать экологических, санитарно-эпидемиологических, природоохранных норм (требований), правил противопожарной безопасности режимного характера, а также иных действующих требований, правил и нормативов.

3.3.3. При необходимости самостоятельно согласовывать условия использования Помещения с органами МЧС, СГУЗ центр гигиены и эпидемиологии, и другими государственными органами, и органами местного самоуправления, если это необходимо в соответствии с законодательством РФ.

3.3.4. При обнаружении признаков аварийного состояния, произошедших не по вине арендатора, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования или любом ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещениям ущерб, незамедлительно сообщать об этом Арендодателю. По необходимости своевременно принимать все возможные меры по предотвращению разрушения или повреждения Помещений.

3.3.5. Арендатор самостоятельно обеспечивает электробезопасность здания, заключает договоры на вывоз ТКО (ТБО), и с ресурсоснабжающими организациями, в т.ч. для обеспечения здания газом, электричеством, водой в объеме, необходимом для нормальной эксплуатации здания и осуществления деятельности Арендатора, а также заключать договоры для обеспечения охраны и пожарной безопасности здания и имущества Арендатора, обеспечения телефонной связи и связи интернет и пр. сервисных услуг, в которых имеется заинтересованность и которые необходимы для обеспечения нормального функционирования здания и осуществления деятельности Арендатора, производит в отношении Имущества необходимые платежи, в т.ч. экологические сборы, налоги и пр., сдает необходимые отчеты.

3.3.6. В случае аварии, любого характера касающегося данного помещения, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

3.3.7. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.8. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Помещений в течение

всего Срока аренды.

3.3.9. За свой счет и своими силами обеспечить проведение работ по капитальному ремонту помещений. Порядок и сроки проведения работ по капитальному ремонту помещений Арендатор определяет самостоятельно на основании действующих строительных норм и правил, а также технического состояния Помещений.

3.3.10. Возмещать в полном объеме ущерб, причиненный Арендодателю и(или) третьим лицам по вине Арендатора.

3.3.11. Размещение Арендатором рекламы на здании и территории Арендодателя осуществляется по письменному согласованию с государственными органами.

3.3.12. По истечении срока действия договора не позднее последнего дня срока аренды, установленного настоящим Договором, либо в случае досрочного расторжения настоящего Договора не позднее дня расторжения освободить Помещения и передать их Арендодателю в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

3.3.13. Арендатор самостоятельно оборудует здание необходимыми средствами пожаротушения (сигнализация и пр.), заключает договоры на охрану помещения, договоры на электроснабжение помещения.

3.3. Арендатор имеет право:

3.4.1. Беспрепятственно пользоваться Помещениями в соответствии с условиями настоящего договора в течение срока аренды.

3.4.2. Оборудовать Помещения по согласованию с Арендодателем.

3.4.3. Сдавать в субаренду Помещения, как в целом, так и частично, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.4.4. Устанавливать в Помещениях дополнительное водо-, энерго-, тепло потребляющего оборудования без письменного согласия Арендодателя.

3.4.5. Производить неотделимые улучшения помещения, стоимость которых не учитывается в счет уплаты арендной платы, либо стоимость которых не подлежит возмещению Арендодателем при расторжении договора аренды. Неотделимые улучшения считаются собственностью Арендодателя.

3.4.6. Арендатор не отвечает за недостатки сданного в аренду здания (помещения), полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего Договора арендатор не знал об этих недостатках любого характера, в соответствии с действующим законодательством. И в случае, если сам арендодатель не знал об этих недостатках.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1 Арендная плата за пользование помещением устанавливается в размере **350 руб./кв.м (Триста пятьдесят) руб./1 кв.м.** в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **647 010,00 (Шестьсот сорок семь тысяч десять) руб.** в месяц. Указанная сумма включает в себя все налоги и сборы.

4.2. **Оплата арендной платы по настоящему договору производится Арендатором до 25 числа текущего месяца, за который производится оплата, безналичным путем на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре либо иным способом, не противоречащим законодательству. Между сторонами возможен зачет встречных требований. Оплачиваемым периодом признается календарный месяц. По соглашению сторон возможно внесение Арендатором предоплаты более чем за один месяц.**

В связи с передачей помещений в состоянии, требующем ремонта, для использования в целях, указанных 1.2. настоящего договора, Стороны договорились об отсрочке внесения арендных платежей на срок до полного завершения ремонтных работ в помещениях для возможности начала деятельности Арендатора и получения прибыли. Стороны, после завершения ремонта в помещениях, дополнительным соглашением к договору устанавливает сумму задолженности по настоящему договору и порядок её гашения.

4.3. Потребляемые Арендатором коммунальные услуги оплачиваются Арендатором самостоятельно, в том числе и в период проведения ремонтных работ в помещениях.

4.4. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя, указанный в настоящем договоре или в наличном порядке с момента передачи Арендодателям.

4.5. Арендная плата может быть пересмотрена по соглашению Сторон в случае изменения факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость. Но, не чаще 1 раза в год. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее, чем за 2 (Два) рабочих месяца (Шестьдесят рабочих дней). В случае введения ограничений деятельности Общества по независящим от Общества причинам, арендная плата подлежит уменьшению на 20% на период введения соответствующий ограничений. В указанном случае, дополнительного письменного соглашения не требуется.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Арендодатель не несет ответственности, за сохранность материальных ценностей, находящихся в арендуемых помещениях

5.2. В случае просрочки Арендатором оплаты арендной платы и перечисления иных, причитающихся в соответствии с настоящим Договором Арендодателю платежей. Арендодатель вправе принять решение о начислении пени, обязательной к уплате Арендатором, в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки. Обязанность Арендатора по оплате пени возникает при условии направления Арендодателем в адрес Арендатора и при получении последним письменного требования от Арендодателя. Требование считается полученным, если оно направлено на адрес Арендатора, указанный в договоре.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

6.2. Сторона вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в любое время, уведомив об этом другую сторону в письменном виде не менее чем за 60 календарных дней с указанием конкретной даты прекращения действия договора.

6.3. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы не более 1 (одного) раза в год.

6.4. Также Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

- 1) просрочка внесения Арендатором арендной платы (части арендной платы) на срок свыше 1 месяца 2 (два) раза подряд.
- 2) использование Арендатором Помещений не по целевому назначению;
- 3) ухудшение Арендатором состояния Помещений умышленно или по неосторожности.

При этом действие Договора прекращается и Договор считается расторгнутым с момента, указанного в письменном уведомлении Арендодателя.

6.5. В случае досрочного расторжения договора (отказа от его исполнения) при наличии неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств Арендатором уплаченная Арендатором арендная плата Арендодателем не возвращается. В иных случаях досрочного расторжения договора Арендодателем возвращается Арендатору уплаченная арендная плата за период после подписания передаточного акта (возврата).

7. ПОРЯДОК ВОЗВРАЩЕНИЯ АРЕНДОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

7.1. При прекращении договора аренды Арендатор обязан вернуть имущество Арендодателю на основании данного договора. До подписания Акта сдачи-приемки (возврата) Помещений Арендатор обязан произвести сверку платежей по настоящему Договору с Арендодателем и подписать соответствующий Акт сверки расчетов;

7.2. По истечении срока действия договора в течение 3 (трех) календарных дней, либо в случае досрочного расторжения настоящего Договора (отказе от исполнения договора) не позднее дня расторжения Арендатор обязан принять меры к полному освобождению Помещений и вернуть их Арендодателю.

7.3. Все произведенные в Помещениях неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя, если иное не предусмотрено договором или приложениями к договору. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. Для целей настоящего Договора Стороны установили следующее понимание терминов и определений:

7.3.1. Неотделимые улучшения: имущество, материалы, неотделимые без вреда для Помещений и (или) без ухудшения внешнего вида и коммерческих (товарных) качеств Помещений, а также напольные покрытия, настенные покрытия, потолочные конструкции, оконные и дверные блоки и т.п.

7.3.2. Отделимые улучшения: иные улучшения, за исключением указанных в п. 7.3.1 настоящего Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Арендодатель заверяет Арендатора о следующих обстоятельствах, имеющих значение для заключения, исполнения и прекращения настоящего Договора:

8.1.1. Подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

8.1.2. Располагает необходимыми согласованиями, разрешениями и иными документами, необходимыми для заключения и исполнения им настоящего Договора;

8.1.3. Получил необходимые одобрения на заключение и исполнение настоящего Договора и вытекающих из него сделок,

8.1.4. В порядке статьи 431.2 ГК РФ заверяет Арендатора в том, что они являются добросовестным налогоплательщиком и исполняет свои налоговые обязательства перед бюджетом в полном объеме, задолженность отсутствует, при этом не использует никаких схем для уклонения от уплаты налогов, не является учредителями и руководителем фирм-однодневок, не вступает в хозяйственно-договорные отношения с фирмами — однодневками. Не находится и не планирует начинать процедуру банкротства в отношении себя.

8.1.5. Заверяет Арендатора в том, что при заключении настоящего Договора им предоставлена полная и достоверная организационная информация о себе.

8.1.6. Согласен с тем, что если им при заключении Договора либо до или после его заключения, предоставлены недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения, он обязан возместить Арендатору по его требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений (в том числе, если по результатам налоговой проверки Арендатору по эпизодам взаимоотношений с Арендодателем будет начислена недоимка по налогам, пеня и штрафные санкции, предусмотренные налоговым законодательством, Арендодатель и собственник обязаны солидарно возместить Арендатору убытки, связанные с уплатой или необходимостью уплаты данных сумм в бюджет.

8.1.7. Последствия, предусмотренные п. 8.1.6. Договора, применяются независимо от того, было ли Арендатору известно о недостоверности таких заверений.

8.1.8. Стороны подтверждают, что они полагаются на заверения, указанные в настоящем договоре.

8.2. Арендодатель настоящим пунктом дает согласие Арендатору на проведение необходимых работ для устройства торговой точки (магазина), в том числе на производство отдельных и неотделимых улучшений, перепланировки и переоборудования Помещения. Работы должны производиться только при условии соблюдения правил противопожарной безопасности и иных требований действующего законодательства. Необходимые для этого согласования, получение разрешений и регистрацию результатов в уполномоченных органах осуществляет Арендатор.

8.3. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются самостоятельно, в процессе переговоров. Если спор не может быть урегулирован между сторонами путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в Вологодском городском суде. Претензионный порядок урегулирования спора обязателен, срок рассмотрения претензии - 15 дней.

8.4. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания обеими сторонами, составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.5. Все приложения, изменения или дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.6. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.7. Стороны при подписании настоящего договора дают согласие на обработку своих персональных данных, в т.ч. паспортных данных, ИНН, СНИЛС.

8.8. Настоящий Договор является одновременно и Актом приема-сдачи помещения в аренду.

Приложение: План арендуемых помещений

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Прокопенко Богдан Леонидович

ИНН 352529147872

СНИЛС

Номер счета: 408028104120000022817 Банк получателя: ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8638 ПАО СБЕРБАНК БИК: 041909644 Корр. счет: 30101810900000000644 ИНН: 7707083893 КПП: 352502001

Прокопенко Богдан Леонидович

Арендатор: ООО «КАМАЗ центр»

Юридический адрес : 160019, г. Вологда, шоссе Старое, дом 5, офис 6

Почтовый адрес : 160019, г. Вологда, шоссе Старое, дом 5, офис 6

ИНН 3525158434, КПП 352501001 ОГРН: 1053500144092

р/с 40702810912000103574 в Вологодском отделении № 8638 СБ РФ

к/с: 30101810900000000644 БИК: 041909644

ОКПО: 77599579

Тел: 70-00-99 единый

Эл. Адрес бухгалтерия: 280816@bk.ru

Директор: *Козлов В.Г.* /Козлов.В.Г/

