

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 1

г. Череповец

«20» сентября 2025 г.

Индивидуальный предприниматель Шебалин Андрей Юрьевич, ИНН 352800945291, ОГРНИП 304352829900600 от 25.10.2004 г., паспорт 1917 №120687 выдан 23.05.2017 Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области, зарегистрированный по адресу г. Череповец, ул. Набережная, д.37, кв. 70, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Золотилова Светлана Алексеевна, ИНН 352504926740, ОГРНИП 325350000з0з33198, юридический адрес: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Конева, д. 12, кв. 40, почтовый адрес: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Милютина, д. 9, кв. 16, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», «Договор аренды», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату торговую площадь 150 кв.м., расположенную на 1-м этаже здания общественного назначения по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, городской округ город Череповец, город Череповец, улица Раахе, дом 46, именуемое далее «Помещение».
- 1.2. Площадь, указанное в п.1.1 Договора, передается Арендатору для размещения организации торговой деятельности, не противоречащей законодательству РФ, в соответствии с ОКВЭД Арендатора: Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания.
- 1.3. Арендодатель гарантирует, что Площадь принадлежит ему на праве собственности, что подтверждается в выписке из ЕГРН, кад. № 35:21:0501003:1314 от 05.09.2025 г.
- 1.4 Площадь передается в аренду с подписанием Сторонами Акта Приема-передачи помещения на срок с 20.09.2025 года по 20.08.2026 года, с последующей пролонгацией. Количество пролонгаций определяется по соглашению сторон.
- 1.5. Договор Аренды не подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

- 2.1.1. Передать арендуемую площадь Арендатору по Акту Приема-Передачи не позднее 20.09.2025 г. при условии внесения Арендатором Обеспечительного Платежа в полном объеме.
- 2.1.2. Обеспечить условия для нормального функционирования всех систем Здания. Обеспечивать предоставление Арендатору эксплуатационных и коммунальных услуг.
- Арендодатель не несет ответственность за непредставление коммунальных услуг, произошедшее по вине поставщиков коммунальных услуг или по иным независимым от Арендодателя причинам.
- 2.1.3. Содержать зоны общего пользования в надлежащем состоянии.
- 2.1.4. Проводить капитальный ремонт Помещения, связанный с общим капитальным ремонтом здания.

2.1.5. Извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, которые могут оказать непосредственное воздействие на осуществление деятельности Арендатора в Помещении.

2.1.6. Своевременно выставлять счета по оплате аренды за текущий месяц.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Осуществлять контроль за исполнением Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель вправе ставить вопрос о досрочном прекращении настоящего договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки переданной площади, которые были оговорены при заключении настоящего договора, были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены им во время осмотра при заключении настоящего договора или передачи объекта недвижимости.

2.2.3. Арендодатель не возмещает Арендатору материальный ущерб, причиненный имуществу Арендатора действиями третьих лиц.

2.2.4. При наличии задолженности у Арендатора по данному договору, сроком более 5 (Пять) рабочих дней и при отсутствии между сторонами соглашения об отсрочке платежа, отключить электроэнергию, запретить доступ арендатора к арендуемой площади до полного погашения долга.

2.2.5. Удерживать находящееся на арендуемой площади после прекращения Договора Аренды имущества в обеспечение обязательств Арендатора по внесению Арендной платы и/или иных платежей по Договору Аренды.

2.2.6. Арендодатель в праве увеличить размер арендной платы раз в год, но не более чем на 10 % и не ранее 3-го года аренды.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать арендуемую площадь исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.2 настоящего договора.

2.3.2. Содержать арендуемую площадь в технически исправном состоянии и надлежащем санитарном состоянии, выполнять правила охраны труда и пожарной безопасности, норм и правил по эксплуатации нежилых помещений, законодательства по охране окружающей среды, выделяя для этих целей необходимые средства и нести самостоятельную ответственность за нарушение данных требований. Самостоятельно и за свой счет получать различного рода разрешения контролирующих органов и организаций, если характер его деятельности требует наличие таких разрешений и согласований, а также самостоятельно нести ответственность перед этими органами и организациями.

2.3.3. Не складировать и не хранить на арендуемой площади радиоактивные, ядовитые, токсичные и иные опасные вещества, которые могут оказать вредное воздействие на человека и окружающую среду.

2.3.4. Обеспечивать пожарную безопасность в соответствии с Правилами пожарной безопасности и требований технических условий. Не причинять ущерб элементам пожарной и охранной сигнализации на арендуемой площади. Арендатор самостоятельно несет ответственность за соблюдение пожарных норм и правил в арендуемом помещении.

2.3.5. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю. Если аварийное состояние возникло по вине Арендатора, принимать все меры по устранению аварий и их последствий за свой счет. Арендатор несет ответственность за правильную эксплуатацию своих электросетей, электроприборов и электроустановок.

2.3.6. Соблюдать установленный режим работы Здания. Выполнять требования внутреннего распорядка рабочего дня Арендодателя.

2.3.7. Возместить Арендодателю ущерб, причиненный Помещению, если он возник по вине Арендатора, либо причинен его действием (бездействием), либо произошел в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями настоящего договора аренды.

2.3.8. Допускать в арендуемые помещения представителей Арендодателя, Управляющей компании и коммунальных служб для проведения проверок состояния и использования арендуемого Помещения, технического контроля инженерных коммуникаций и строительных конструкций.

2.3.9. Своевременно вносить Арендную плату и Обеспечительный Платеж (включая его восстановление и/или пополнение до установленного Договором Аренды размера), иные платежи, предусмотренные Договором Аренды, а также надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства, установленные Договором Аренды.

2.3.10. По истечении срока аренды и (или) в случае досрочного расторжения Договора, Арендатор обязан сдать Помещение Арендодателю по Акту Приема-Передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа и провести сверку платежей с Арендодателем. Недостатки в состоянии объекта недвижимости должны быть устранены до подписания акта приема-передачи. В случае не устранения Арендатором недостатков в установленный срок Арендодатель вправе устранить недостатки за счет Арендатора самостоятельно либо поручить устранение третьим лицам.

2.3.11. Письменно согласовать с Арендодателем заключение договора с охранной организацией на арендуемое Помещение и прочее имущество.

2.3.12. Предоставить Арендодателю заверенные копии действующих документов, регламентирующих деятельность Арендатора: Свидетельство о государственной регистрации ЮЛ, Свидетельство о постановке на НУ, Устав, Решение о назначении исполнительного органа, копию паспорта.

2.3.13. Размещение наружной рекламы на здании Торгового центра производить в соответствии с требованиями законодательства РФ и на условиях, согласованных с Арендодателем.

2.4. Арендатор вправе:

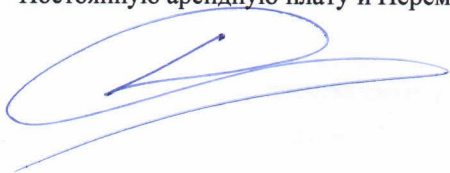
2.4.1. Производить за свой счет с разрешения Арендодателя неотделимые улучшения Помещения, компенсация которых при прекращении срока аренды Арендодателем не возмещается.

2.4.2. Арендатор имеет преимущественное право заключения договора аренды на арендуемое Помещение на новый срок при условии, если с его стороны не имеют место нарушения условий настоящего договора и обязательств по настоящему договору.

2.4.3. Арендатор вправе самостоятельно заключать договор страхования своего имущества (материальных ценностей и товаров), так как ответственность за сохранность находящихся в арендуемом Помещении материальных ценностей и товаров несет Арендатор.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование арендуемой площади Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату, которая включает в себя Постоянную арендную плату и Переменную арендную плату.



3.2. Размер ежемесячной Постоянной арендной платы, подлежащей внесению Арендатором за каждый календарный месяц, составляет 200000 (двести тысяч) рублей до 20.03.2026 г., далее 250000 р. (двести пятьдесят тысяч) рублей с 20.03.2026 г до 05.08.2026 г., далее с 20.09.2026 г. 300 000 (три тысяч) рублей.

Оплата Арендатором Постоянной арендной платы производится без каких-либо вычетов и зачетов, ежемесячно начиная с даты подписания Акта Приема-Передачи (включительно), авансом не позднее 10 числа каждого расчетного месяца, без выставления счета Арендодателем.

3.3. Переменная арендная плата включает в себя Плату за коммунальные услуги, а именно: вода, электричество (в том числе общее, в % соотношении от занимаемой площади) по счетчикам, газ в зависимости от занимаемой площади в % соотношении, в том числе оплата технического обслуживания здания так же в зависимости от занимаемой площади в % соотношении. Арендатор оплачивает Плату ежемесячно, на основании счетов Арендодателя, а так же справке-расчету, в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты передачи Арендатору соответствующего счета (с приложением обоснованного расчета).

3.4. Арендатор обязан вносить Арендную плату и иные, предусмотренные Договором аренды платежи, без каких-либо удержаний или зачетов.

3.5. Арендная плата, а также все другие суммы, подлежащие выплате Арендодателю по Договору аренды, перечисляются Арендатором на расчетный счет, указанный Арендодателем с указанием в платежном поручении «аренда помещения по адресу ул. Раахе, д.46». Обязательство по осуществлению любого платежа по Договору аренды считается исполненным Арендатором в момент зачисления суммы платежа на расчетный счет Арендодателя.

3.6. В качестве обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора выплатить Арендодателю Обеспечительный платеж в сумме 270 000 (двести семьдесят тысяч) р., в соответствии с п.3.2 настоящего договора. Обеспечительный платеж не является задатком в понимании статей 380-381 ГК РФ.

4. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Изменение и расторжение настоящего договора допускается по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных п.4.2, п.4.6, п.4.7, п.4.9 настоящего договора и в иных случаях, установленных действующим гражданским законодательством.

4.2. По требованию Арендодателя договор аренды расторгается досрочно при условии не устранения нарушений Арендатором в течение 5 (Пять) календарных дней после получения соответствующего требования Арендодателя в следующих случаях: использование Помещения не по целевому назначению, указанному в п.1.2 настоящего договора; передача Помещения в субаренду без согласия Арендодателя; не использование Помещения более двух месяцев подряд; проведение реконструкции или перепланировки Помещения без разрешения Арендодателя; нарушение срока внесения арендной платы более чем на 5 (Пять) календарных дней; не обеспечения беспрепятственного доступа представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования арендуемого Помещения; систематическое (более двух раз) внесение арендной платы не в полном размере, чем предусмотрено п.3.2 настоящего договора, неоднократное нарушение внутреннего распорядка и режима работы Здания. Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора.

4.3. Если Арендатор намерен пользоваться Помещением после истечения срока договора, он обязан за 60 (Шестьдесят) дней до окончания действия Договора обратиться к Арендодателю с устной или письменной заявкой на продление договора аренды.

4.4. Уведомление о прекращении Договора в одностороннем порядке и об освобождении арендуемой площади направляется Арендатором за 60 (Шестьдесят) дней до окончания действия договора.

4.5. При досрочном освобождении Арендатором занимаемой площади по настоящему договору без уведомления Арендодателя и оформления передаточного акта, акта сверки проведенных расчетов до прекращения договора, договор считается расторгнутым в одностороннем порядке с момента установления такого факта Арендодателем.

4.6. Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечению срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, подписать акт приема-передачи и соглашение о расторжении договора.

4.7. При расторжении настоящего Договора вследствие правомерного отказа Арендодателя от его исполнения Арендатор остается обязанным выплатить все, что он должен по настоящему Договору Арендодателю на момент его расторжения.

4.8. Арендодатель имеет право в любое время расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке, письменно предупредив об этом Арендатора не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента расторжения договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае просрочки любых платежей, причитающихся с Арендатора в пользу Арендодателя по настоящему договору, на все неуплаченные в срок суммы Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 1% от просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

5.2. В случае нарушения сроков освобождения и возврата Помещения, установленных настоящим договором, Арендатор оплачивает Арендодателю Постоянную арендную плату за все время просрочки и выплачивает неустойку в размере 1% Постоянной арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки, штрафов, пени и возмещение убытков не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5.4. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору материальный ущерб другой стороне, обязана его возместить.

5.5. Стороны не несут ответственности за нарушение условий настоящего договора или ненадлежащее исполнение по нему вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

5.6. В случае нарушения одной из сторон условий настоящего договора другая сторона направляет виновной стороне письменное уведомление с требованием устранения допущенных нарушений.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1-му – для каждой из сторон.

6.2. Договор аренды вступает в силу и считается заключенным с момента его подписания сторонами.

6.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ. Арендная плата определена только для настоящего договора исходя из назначения, расположения, площади, внутренней отделки и других качественных характеристик помещений, а также особых договоренностей сторон, и не может служить прецедентом или конкурентным материалом при заключении договоров аренды на другие помещения.



6.4. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора или в связи с ним, решаются сторонами путем переговоров. В противном случае он подлежит рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Переписка сторон осуществляется путем направления корреспонденции заказной почтой, электронной почтой или курьерской связью. Ответ, требуемый стороной, направившей корреспонденцию, должен быть дан в срок не позднее 3

(Три) рабочих дней, считая со следующего дня после его получения, если в корреспонденции не указан другой срок для дачи ответа.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ИП Шебалин Андрей Юрьевич

ИНН 352800945291, ОГРНИП 304352829900600 от 25.10.2004 г.

паспорт 1917 №120687 выдан 23.05.2017 Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области

зарегистрированный по адресу г. Череповец, ул. Набережная, д.37, кв. 70

Расчетный счет 40802810502910001783

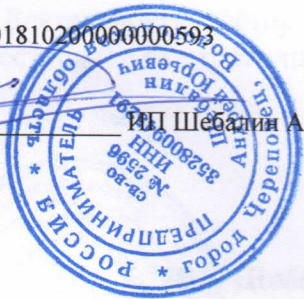
Банк: АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК: 044525593

Корр. счёт: 3010181020000000593

ИП Шебалин А.Ю.

м.п.



Арендатор:

ИП Золотилова С. А.

ИНН 3522504926740, ОГРНИП 325350000033198

Юридический адрес: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Конева, д. 12, кв. 40

Почтовый адрес: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Милютина, д. 9, кв. 16

Расчетный счет 40802810800810089579

Банк: Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО)

БИК : 044525411

Корр. счёт: 30101810145250000411

Золотилова С.А.



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

Приложение

к Договору аренды от 20 сентября 2025 г.

по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, городской округ город Череповец, город Череповец, улица Раахе, дом 46
от «20» сентября 2025 г.

Индивидуальный предприниматель **Шебалин Андрей Юрьевич**, ИНН 352800945291, паспорт 1917 №120687 выдан 23.05.2017 Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповец, зарегистрированный по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Набережная, д. 37, кв. 70, действующий на основании свидетельства 304352829900600 от 25.10.2004 г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель **Золотилова Светлана Алексеевна**, ИНН 352504926740, ОГРНИП 325350000з0з33198, юридический адрес: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Конева, д. 12, кв. 40, почтовый адрес: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Милютина, д. 9, кв. 16, передал в аренду площадь 150 (сто пятьдесят) кв.м. в нежилом помещении (далее – Объект) расположенную на 1-м этаже нежилого помещения по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Батюшкова, 5а, для размещения: Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания, согласно Договору аренды от 20.09.2025 года.

Передал:  **ИП Шебалин Андрей Юрьевич /**

Принял:  **ИП Золотилова Светлана Алексеевна /**