

# ДОГОВОР АРЕНДЫ № б/н

г. Череповец

«15» *мая* 2021 года

**Индивидуальный предприниматель Плешков Александр Валерьевич**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации: серия 35 № 001769318 от 15.09.2010 г. (ОГРН 310352825800022, ИНН 352824022006), именуемый в дальнейшем – Совладелец-1, и

**Индивидуальный предприниматель Карабанов Андрей Сергеевич**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации: серия 35 № 002234910 от 17.04.2013 г. (ОГРН 313352810700086, ИНН 352811392112), именуемый в дальнейшем – Совладелец-2,

Совладелец-1 и Совладелец-2 совместно именуются в дальнейшем – **Арендодатель**, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Похабин Николай Александрович**, ИНН 352800172355, ОГРНИП № 321352500036036 от 07.09.2021г. именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду помещение, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, Советский проспект, д.63, общей площадью 295 кв.м, этаж цоколь (далее по тексту – Помещение). Границы арендуемого Помещения выделены на поэтажном плане Здания (Приложение №1).

1.2. Помещение, передаваемое в аренду, является частью Здания, назначение нежилое, расположенного по адресу: Вологодская область, г. Череповец, Советский проспект д. 63, принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04»марта 2014 г. сделана запись регистрации № 35-35/01/901/2013-589, Свидетельство о государственной регистрации права серия 35-АБ номер 817928, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области 04 марта 2014 г., кадастровый номер 35:21:0401010:2679.

1.3. Помещение и Имущество, находящееся в нем (далее по тексту – Имущество), передаются по Акту приема-передачи, являющемуся Приложением № 2 к настоящему договору аренды. Имущество отражается в Акте приема-передачи с указанием согласованной Сторонами стоимости.

1.4. Помещение и Имущество должны использоваться Арендатором только в рамках разрешенного использования, а именно в качестве **Кафе**.

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего договора, Помещение не продано, не заложено, не находится под арестом, и отсутствуют иные ограничения и обременения или права третьих лиц в отношении Помещения, препятствующие его передаче в аренду.

## 2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует по «04» октября 2031г. Условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие с момента подписания настоящего договора.

2.2. Арендатор, надлежащим образом выполняющий свои обязательства по Договору, по истечении Срока аренды имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок, если Арендатор за 1 (один) месяц до окончания Срока аренды письменно не уведомил Арендодателя о намерении прекратить аренду Помещения.

2.3. Договор аренды подлежит регистрации в УФС. Все расходы по регистрации несет Арендатор.

## 3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ И ИМУЩЕСТВА

3.1. Передача Помещения и Иущества в аренду:

3.1.1. Арендодатель передает Арендатору Помещение и Имущество по Акту приёма-передачи (Приложение №2) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

3.1.2. Акт приёма-передачи должен отражать дату составления, техническое состояние передаваемого Помещения, состояние инженерных систем и коммуникаций. При передаче Помещения и Имушества осуществляется фотофиксация их состояния.

3.2. Возврат Помещения и Имушества:

3.2.1. Возврат Арендатором Арендодателю Помещения и Имушества оформляется Актом возврата, форма которого приведена в Приложении № 3 к договору, подписанным Сторонами в день истечения Срока аренды или в день досрочного прекращения договора (Дата возврата Помещений) в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.2. Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение и Имушество в состоянии, в котором они были ему переданы Арендодателем по Акту приемки-передачи, с учетом естественного износа Помещения и осуществленных Арендатором всех Неотделимых улучшений в Помещении (далее – «нормальное состояние»). Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение, освобожденное от движимого имущества, принадлежащего Арендатору.

3.2.3. Арендатор на Дату возврата Помещения обязан освободить Помещение/Здание от вывесок, мебели и иных предметов, принадлежащих Арендатору.

3.2.4. Неотделимые улучшения Помещения не возвращаются Арендатору и стоимость неотделимых улучшений Помещения не возмещается Арендодателем Арендатору.

3.2.5. В случае, если Арендатор не исполняет надлежащим образом свои обязательства, установленные в разделе 3 настоящего договора, то Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить последнему документально подтвержденные расходы, понесенные Арендодателем при исправлении или устранении нарушения.

3.2.6. В случае если Арендатор не возвращает Помещение и Имушество Арендодателю, Арендодатель имеет право принять Помещение и Имушество в одностороннем порядке в присутствии других незаинтересованных лиц, после письменного уведомления Арендатора. В этом случае Акт возврата составляется и подписывается уполномоченными представителями Арендодателя в одностороннем порядке, а также лицами, присутствующими при возврате Помещения и Имушества.

3.2.7. В случае выявления Арендодателем отсутствия Имушества или части Имушества, а также порчи Имушества, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю стоимость утраченного или поврежденного Имушества на основании согласованной сторонами стоимости Имушества.

#### 4. ГАРАНТИЙНЫЙ ПЛАТЕЖ

4.1. Гарантийный Платеж подлежит уплате Арендатором Арендодателю не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 15 настоящего договора.

4.2. Гарантийный Платеж является обеспечением исполнения обязательств Арендатора по настоящему договору и составляет 295 000 (Двести девяносто пять тысяч) рублей равной ежемесячной Фиксированной арендной плате. Из суммы Гарантийного Платежа НДС не выделяется.

4.3. Гарантийный Платеж обеспечивает исполнение Арендатором всех денежных обязательств, предусмотренных условиями договора, которые не исполнены на момент возврата Помещения и Имушества из аренды, а также обеспечивает сохранность Помещения и/или Здания и Имушества Арендодателя от порчи, повреждения или уничтожения, произошедших по вине Арендатора, на протяжении всего срока действия договора до момента возврата Помещения и Имушества из аренды.

4.4. Арендодатель вправе удержать из суммы Гарантийного Платежа суммы задолженности Арендатора по уплате Арендной Платы и другие суммы, которые должны быть уплачены Арендатором в соответствии с настоящим договором, письменно уведомив об этом Арендатора.

4.5. В случае, если Арендодатель в течение Срока Аренды производит удержание суммы Гарантийного Платежа, Арендатор обязан в течение 5 (дней) рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Арендодателя перечислить Арендодателю необходимую сумму для восстановления суммы Гарантийного Платежа до размера, определяемого в соответствии с положением пункта 4.2 настоящего договора. Указанное уведомление Арендодателя должно содержать в себе следующее:

- (i) размер удержания из суммы Гарантийного Платежа и указание на основание такого удержания;
- (ii) указание на дату, когда было произведено удержание;
- (iii) сумму, необходимую для восстановления суммы Гарантийного Платежа до размера, требуемого в соответствии с условиями настоящего договора аренды на дату получения уведомления Арендодателя.

4.6. Арендодатель производит зачет ранее полученной суммы Гарантийного Платежа в счет погашения части обязательств Арендатора за последний оплачиваемый период перед окончанием Срока Аренды, при этом Стороны рассматривают обязательства Арендодателя по возврату неиспользованной суммы Гарантийного Платежа и обязательства Арендатора по уплате Арендной платы, а также по уплате начисленных штрафов, пеней и иных санкций, как встречные и однородные обязательства, к которым безусловно применимо Законодательство о зачете (ст. 410 ГК РФ).

4.7. Подписанием настоящего Договора Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения Фиксированной арендной платы размер Гарантийного Платежа (действующий на дату увеличения Фиксированной арендной платы) увеличивается пропорционально увеличению размера Фиксированной арендной платы. При этом Арендатор обязан зачислить на расчетный счет Арендодателя денежную сумму, равную сумме, на которую в соответствии с настоящим пунктом увеличен размер Гарантийного Платежа, в течение 1 (Одного) дня с даты получения Арендатором уведомления Арендодателя об увеличении размера Фиксированной арендной платы. Размер Гарантийного Платежа по настоящему договору увеличивается в порядке, установленном настоящим пунктом, при каждом увеличении размера Фиксированной арендной платы.

## 5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

5.1. За пользование Помещением и Имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату, которая включает в себя Фиксированную арендную плату и Дополнительную плату.

Размер ежемесячной Фиксированной арендной платы, подлежащей внесению Арендатором за каждый календарный месяц **составляет 295 000 (Двести девяносто пять тысяч) рублей**. Оплата Арендатором Фиксированной Арендной платы производится без каких-либо вычетов или зачетов, **авансом не позднее 5 числа оплачиваемого месяца**.

5.2. Дополнительная плата включает в себя плату за коммунальные услуги (отопление, освещение, вывоз ТБО), которая рассчитывается исходя из величины потерь и фактического потребления на основании показаний счетчиков по тарифам, установленным соответствующими поставщиками для Торгового центра, с учетом помещений общего пользования (пропорционально занимаемой площади). Арендатор оплачивает Дополнительную плату ежемесячно, на основании счетов Арендодателя, в **течении 3 банковских дней** с даты передачи Арендатору соответствующего счета.

5.3. Арендная плата уплачивается Арендатором с даты приема Помещения и Имущества по Акту приемки-передачи и до момента фактического возврата Арендодателю Помещения и Имущества путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 15 настоящего договора.

5.4. В случае просрочки внесения Арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. При этом указанная неустойка начисляется и взыскивается вплоть до даты окончательного погашения задолженности. Прекращение срока действия договора аренды или его досрочное расторжение не прекращает начисление и взыскание неустойки, если иное прямо не предусмотрено в дополнительном соглашении Сторон.

5.5. Размер Арендной платы, установленной п. 5.1. договора, в течение первого года Аренды изменению не подлежит. По истечении первого года Аренды с момента подписания Акта приема-передачи Помещения и Имущества размер Арендной платы может изменяться Арендодателем не чаще одного раза в год при условии уведомления Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента введения нового размера арендной платы. При этом размер арендной платы может изменяться, но не более чем на 10% (десять процентов) от размера арендной платы, установленной на момент такого изменения.

5.6 Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель предоставляет Арендатору платежные каникулы по оплате аренды до открытия Кафе, но не более 2-х месяцев. Соответственно, арендная плата, начисляется Арендодателем с даты открытия Кафе или по истечении 2 (двух) месяцев с момента передачи помещения в соответствии с Актом приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью договора, в зависимости от того, какое из событий наступит раньше.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

6.1 Арендатор вправе:

6.1.1. самостоятельно устанавливать режим эксплуатации (работы) Помещения, в том числе использовать в рамках общего режима работы;

6.1.2. проводить все виды строительных и ремонтных работ в Помещении только, при условии предварительного согласования со стороны Арендодателя;

6.1.3. осуществлять перестройку, перепланировку, в том числе достройку, дооборудование, модернизацию только при условии предварительного письменного согласования с Арендодателем при условии самостоятельной подготовки Арендатором всей необходимой документации и получения всех необходимых согласований и разрешений Государственных органов и иных организаций, которые требуются в соответствии с Законодательством;

6.1.4. передавать во временное владение и/или пользование третьим лицам Помещение и Имущество в целом или его часть или права и обязанности по настоящему договору в целом или их часть только при наличии письменного согласия Арендодателя;

6.1.5. использовать в течение действия настоящего договора адрес арендуемого Помещения в целях рекламы своей деятельности, а также с целью указания в учредительных документах и государственных органах в качестве юридического адреса;

6.1.6. устанавливать своими силами и за свой счет в Помещении оборудование, которое Арендатору необходимо для осуществления коммерческой деятельности, предварительно согласовав перечень оборудования с Арендодателем;

6.1.7. устанавливать и обслуживать за свой счет в соответствии с требованиями Законодательства наружную вывеску, размер, форма, внешний вид, материалы, место размещения и способ крепления которой должны быть предварительно согласованы с Арендодателем в письменной форме;

6.1.8. в случае неисполнения Арендодателем любого из обязательств, предусмотренных договором, в разумный срок Арендатор вправе поручить выполнение обязательства третьим лицам за разумную плату или выполнить его своими силами, и потребовать от Арендодателя возмещения понесённых расходов и других убытков;

6.1.9. при прекращении договора изъять произведенные Арендатором в Помещении улучшения, которые могут быть отделены без ущерба для Помещения (отделимые улучшения).

6.2. Арендатор обязан:

6.2.1. принять Помещение и Имущество в аренду в порядке, установленном п. 3.1. договора;

6.2.2. использовать Помещение и Имущество только в целях разрешенного использования;

6.2.3. самостоятельно и за свой счет организовать содержание Помещения и Имущества в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам (в том числе системы отопления и канализации, кондиционирования воздуха и вентиляции, спринклерных систем, противопожарного оборудования и систем пожаротушения), устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия на условиях, определенных настоящим договором таким образом, чтобы привести Помещение и Имущество в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам;

6.2.4. производить за свой счет текущий ремонт Помещения, если это необходимо для сохранения Помещения в таком же состоянии, в котором оно было передано Арендатору с учетом естественного износа;

6.2.5. незамедлительно извещать Арендодателя (представителя Арендодателя) о возникновении ситуаций, создающих риск причинения ущерба Помещению, Имуществу в Помещении и имуществу третьих лиц; в случае причинения какого-либо ущерба Помещению (за исключением естественного износа) принимать все необходимые меры для устранения последствий ущерба;

В случае если Арендатор не выполняет свои обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, Арендодатель имеет право доступа в Помещение для осуществления соответствующих работ. Документально подтвержденные расходы на указанные работы Арендодатель имеет право в полном объеме возместить из суммы Гарантийного Платежа. При этом письменно уведомив Арендатора;

6.2.6. содержать Помещение в чистом виде и свободным от мусора, не загромождать проходы внутри Помещения или за его пределами (в том числе эвакуационные выходы на случай пожара или иных чрезвычайных ситуаций). Убирать мусор в Помещении, обеспечить наличие контейнеров (пластиковых пакетов) отдельно для пищевых и бытовых отходов в Помещении или в иных местах по согласованию с Арендодателем, а также своевременно осуществлять вынос мусора в место, указанное Арендодателем во время, указанное Арендодателем. Кроме того, Арендатор обязан своими силами и за свой счет вывозить из Помещения крупногабаритный и строительный мусор в разумные сроки, но в любом случае не позднее одного календарного дня после соответствующего требования Арендодателя;

6.2.7. не осуществлять без письменного согласия Арендодателя каких-либо неотделимых улучшений;

6.2.8. Арендатор организует и самостоятельно оплачивает все мероприятия, разрешения и согласования, необходимые для разрешенного использования Помещения;

6.2.9. не допускать появления в Помещении опасных для здоровья, взрывчатых, загрязняющих веществ и материалов. В случае если этого потребует Арендодатель, незамедлительно удалить из Здания такие загрязняющие или опасные для здоровья вещества и устранить дефекты;

6.2.10. обеспечить Арендодателю свободный доступ в Помещение в присутствии представителя Арендатора;

6.2.11. Деятельность Арендатора в Помещении должна в полном объеме соответствовать ФЗ от 21.12.1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и ФЗ от 22.07.2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». За невыполнение обязательств, предусмотренных вышеуказанными федеральными законами, ответственность несет Арендатор. В случае нарушения требований пожарной безопасности в арендуемом помещении Арендатор несет личную ответственность перед контролирующими органами;

6.2.12 в случае получения Арендодателем какого-либо требования или предписания Органа власти в отношении Здания и/или Помещения, Арендатор обязан по письменному запросу Арендодателя («Запрос об исполнении») исполнить указанное требование Органа власти, в той части, в которой оно относится к Помещению. Требование или предписание Органа власти должно быть исполнено в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Арендатором Запроса об исполнении (или иного срока, согласованного с Арендодателем).

Арендодатель имеет право, не направляя Запрос об исполнении, самостоятельно исполнить указанное требование или предписание Органа власти, а также потребовать от Арендатора возместить расходы Арендодателя, связанные с выполнением такого требования или предписания в той части, в которой оно относится к Помещению. Документально подтвержденные расходы Арендодателя должны быть возмещены Арендатором в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Арендатором соответствующего уведомления;

6.2.13. в случае если Арендодателю будут предъявлены претензии, в том числе наложение штрафных санкций соответствующими Государственными органами, связанными с деятельностью Арендатора или содержанием/состоянием Помещения, Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) банковских дней возместить Арендодателю все документально подтвержденные расходы, связанные с устранением выявленных нарушений;

6.2.14. Не позднее 60 (Шестьдесят) календарных дней до истечения срока договора аренды, Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении Помещения;

6.2.15. Подписать Акт Возврата Помещения и И имущества не позднее 1 (одного) месяца со дня получения уведомления о досрочном расторжении настоящего договора, а в случае с истечением Срока Аренды по настоящему договору не позднее дня истечения Срока Аренды;

6.2.16. Арендатор обязан согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ;

6.2.17. Не размещать какое-либо имущество и товары за пределами арендуемого Помещения в границах здания, где расположено арендуемое Помещение, которые могли бы препятствовать ведению деятельности других арендаторов

6.2.18. Обеспечить к дате подписания Акта Возврата Помещения и Имущества внесение изменений в учредительные документы Арендатора и внесение записи в Единый государственный реестр юридических лиц в части смены юридического адреса для освобождения Помещения от своего юридического адреса.

## 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

7.1. Арендодатель вправе:

7.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право на вход в Помещение с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования и содержания в соответствии с договором и действующим законодательством РФ. Осмотр может производиться не чаще одного раза в месяц с предварительным уведомлением Арендатора не менее, чем за 2 дня до такого осмотра, в любое время в течение установленного рабочего дня и в присутствии представителя Арендатора;

7.1.2. запрашивать у Арендатора заверенные копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации Арендатора, свидетельства о постановке на налоговый учет, информационного письма Росстата, документов, подтверждающих полномочия руководителя Арендатора, а также лица, подписавшего настоящий договор;

7.1.3. требовать своевременного и в полном объеме внесения Арендной платы и всех других платежей, предусмотренных договором;

7.1.4. использовать с предварительного письменного согласия Арендатора логотип Арендатора в своей рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

7.2. Арендодатель обязан:

7.2.1. предоставить Арендатору Помещение и Имущество в порядке и на условиях настоящего договора;

7.2.2. передать Помещение и Имущество Арендатору по Акту приема-передачи, согласно Приложению №2 к настоящему договору;

7.2.3. к началу Срока аренды освободить Помещение от принадлежащего ему имущества и имущества третьих лиц;

7.2.4. предоставлять всю имеющуюся в наличии информацию и техническую, договорную и иную документацию на инженерные коммуникации, системы и оборудование (системы вентиляции, центрального отопления, электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, каналы связи) Помещения, которые необходимы Арендатору для эксплуатации Помещения и проводимых в Помещении ремонтных работ, а также сообщить Арендатору наименование, номера контактных телефонов, режим работы аварийных и обслуживающих Помещение коммунальных служб в течение 3 дней от даты обращения Арендатора;

7.2.5. за свой счет организовать выполнение следующих типов работ:

- ремонт, техническое обслуживание (включая освидетельствование и проведение регламентных и профилактических работ) инженерных систем, в том числе: система отопления - до резьбового соединения вводных трубопроводов отопления и шаровых вентилях системы отопления, расположенных перед отопительными приборами; системы холодного и горячего водоснабжения - до резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилях, расположенных до счетчиков учета; система электроснабжения - до кабельных окончаний отходящих линий в местах их присоединения к нагрузочной колодке этажного распределительного щита;

- уборку кровли Здания (предотвращение и удаление наледи, сосулек, чистку ливневых стоков);

- уборку прилегающей территории и содержать ее в надлежащем виде;

7.2.6. за свой счёт и своими силами обеспечить проведение капитальных ремонтных работ по фасаду Здания, крыше, подвалам, чердакам и лестницам;

7.2.7. незамедлительно, но не позднее суток с момента извещения Арендодателя Арендатором об аварии, устранять (за счёт собственных сил и средств) неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, возникшие не по вине Арендатора; Арендодатель не

несет ответственности за перебои, отключения перечисленных в настоящем пункте систем жизнеобеспечения, произошедших не по вине арендодателя;

7.2.8. не препятствовать Арендатору (прямо или косвенно) пользоваться Помещением и Имуществом, не вмешиваться в его хозяйственную деятельность, не препятствовать проведению Арендатором работ по обустройству Помещения;

7.2.9. обеспечить безвозмездный, беспрепятственный и полный доступ персонала и клиентов Арендатора в Помещение с момента передачи Помещения;

7.2.10. оповещать Арендатора обо всех случаях, когда ему становится известно о предстоящем перерыве в оказании коммунальных услуг. Если такая услуга прервана на срок, превышающий 2 (Два) дня, арендная плата может быть уменьшена пропорционально количеству дней отсутствия коммунальной услуги. Арендатор возобновляет оплату Арендной платы в полном объеме после возобновления оказания такой услуги;

7.2.11. производить все строительно-монтажные работы (в т.ч. прокладку инженерных систем и коммуникаций), затрагивающие Помещение, только по согласованию с Арендатором. Производить в случае возникновения необходимости, подтвержденной независимой экспертной организацией, капитальный ремонт Помещения, переданного в аренду, связанный с капитальным ремонтом Здания. К капитальному ремонту Здания относятся: ремонт и реконструкция фундамента, крыши, несущих стен, кровли, кровельной водосточной системы, иных несущих конструкций Здания, системы отопления Здания, системы вентиляции и кондиционирования воздуха, системы электроснабжения, водопроводной системы, системы дымоудаления, автоматического пожаротушения, оповещения и пожарной сигнализации, иные инженерные системы и коммуникации Здания.

Арендодатель обязан уведомить Арендатора о возникшей необходимости проведения капитального ремонта в срок не менее двух месяцев до его проведения, за исключением случаев аварийных работ. Стороны согласуют срок проведения капитальных работ письменно, путем составления дополнительного соглашения к договору. При этом максимальный срок капитального ремонта не может превышать трёх месяцев, если стороны не придут к соглашению об ином. За время капитального ремонта арендная плата не начисляется.

7.2.12. предоставить в пользование в течение пяти дней от даты подписания Акта приёма-передачи место для размещения наружной рекламы (вывесок, баннеров и рекламных щитов) на фронтальной несущей стене Здания.

7.2.13. в случае необходимости установки или замены узлов учёта потребляемых энергоресурсов (отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ и т.п.) в связи с предписанием государственных органов и/или энергоснабжающих организаций, указанная замена узлов учёта производится силами и за счёт Арендодателя.

7.2.14. в срок не более 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Арендатора соответствующего письменного обращения, рассматривать обращения Арендатора по вопросам согласования перепланировок, оборудования, производства неотделимых улучшений, размещения рекламных вывесок, а также по иным вопросам, касающимся обеспечения нормальной хозяйственной деятельности Арендатора, требующих участия Арендодателя;

7.2.15. доводить до сведения Арендатора любую информацию, касающуюся предмета договора, которая может существенным образом затронуть интересы Арендатора или его сотрудников.

7.2.16. предоставлять по запросу Арендатора техническую, проектную и иную документацию по Помещениям, необходимую Арендатору для выполнения каких-либо работ, а также для выполнения условий договора.

7.2.17. Арендодатель обязан предоставить Арендатору Помещение с разрешенной к использованию в Помещении мощностью не менее 100 кВт.

7.2.18. Арендодатель не несет ответственности за ущерб, причиненный имуществу Арендатора в результате повреждения наружными осадками, водой из отопительных систем и систем пожаротушения, а также пожара, возникшего по вине третьих лиц, в том числе арендуемых площади в Здании, а также вследствие воздействия непреодолимой силы.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. В случае неисполнения любой из Сторон своих обязательств по настоящему договору, другая Сторона может направить письменное уведомление (далее – «Уведомление о нарушении») с требованием о том, чтобы такое нарушение обязательств было устранено в течение 1 (Одних) суток или в течение более длительного срока, который разумно необходим для устранения нарушений, если нарушение было вызвано аварийной и/или чрезвычайной ситуацией, или если характер нарушения таков, что разумно устранить нарушение в течение 1 (Одних) суток невозможно. В случае если нарушение создает опасность для существования Здания или Помещения, оно должно быть устранено немедленно. Если нарушение не устранено в течение периода времени, установленного в соответствующем Уведомлении о нарушении, такое нарушение для целей настоящего договора будет считаться «Неисправленным нарушением».

8.2. Арендодатель имеет право в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего договора (вследствие чего настоящий договор будет считаться расторгнутым) путем направления письменного уведомления Арендатору за 1 (один) месяц до даты предполагаемого расторжения в следующих случаях:

8.2.1. в случае неоднократной (более двух раз в течение календарного года) просрочки оплаты Арендной платы, либо внесения Арендной платы не в полном объеме;

8.2.2. в случае нарушения срока выплаты Арендной платы более 2 (двух) месяцев подряд;

8.2.3 Арендатор использует Помещение и Имущество в нарушение Разрешенного использования и такое нарушение является Неисправленным нарушением;

8.2.4. в отношении Арендатора в соответствии с законодательством РФ возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом) или в отношении него начата процедура ликвидации;

8.2.5. нарушение Арендатором пункта 4.1 настоящего договора, а именно невнесение суммы Гарантийного платежа либо его внесение не в полном объеме, а также не восстановление суммы Гарантийного платежа в срок, обозначенный в п. 4.5 настоящего договора;

8.3. Арендатор имеет право в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего договора (вследствие чего настоящий договор будет считаться расторгнутым) путем направления письменного уведомления Арендодателю за 1 (один) месяц до даты предполагаемого расторжения в следующих случаях:

8.3.1. Помещение и Имущество не использовалось Арендатором в соответствии с Разрешенным использованием в результате прекращения по вине Арендодателя обеспечения Помещения электроэнергией и/или подачи сезонного теплоснабжения, и/или подачи горячей воды, и/или подачи холодной воды в Помещении (далее – «Обеспечение Помещений услугами»), и такое прекращение Обеспечения Помещения услугами продолжается более 15 (пятнадцати) календарных дней подряд, и данное нарушение является Неисправленным нарушением;

8.3.2. Арендодатель по Законодательству РФ объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации;

8.3.3. при возникновении событий или других юридических фактов, приведших Помещение и Имущество в непригодное для эксплуатации состояние помимо воли Арендатора;

8.4. договор может быть досрочно расторгнут Арендатором в любое время в одностороннем внесудебном порядке с предварительным письменным уведомлением Арендодателя не менее чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней.

8.5. по требованию Арендодателя или Арендатора настоящий договор может быть, расторгнут судом в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

## 9. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

9.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами Непреодолимой Силы, возникшим после заключения настоящего договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких Обстоятельств Непреодолимой Силы, и только на период существования Обстоятельств Непреодолимой Силы.

9.2. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, должна в десятидневный срок с момента возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде с приложением соответствующих доказательств. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности, могут служить справки, выдаваемые соответствующими государственными органами либо Торгово-промышленной палатой РФ, соответствующие нормативные и ненормативные правовые акты.

9.3. В случае если Обстоятельства Непреодолимой Силы продолжаются более чем 1 (один) месяц, или если имеются достаточные основания полагать, что Обстоятельства Непреодолимой Силы будут продолжаться более чем 1 (один) месяц, а также в том случае, если Обстоятельством Непреодолимой Силы является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему договору, таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон. В случае если Стороны не смогут прийти к взаимному согласию по Обстоятельствам Непреодолимой Силы в сроки, указанные выше, то любая из Сторон вправе отказаться от исполнения (расторгнуть) настоящий договор, при условии предоставления доказательства наступления Обстоятельств Непреодолимой Силы, и, направив соответствующее письменное уведомление противоположной Стороне, при этом договор будет считаться расторгнутым через 30 (тридцать) дней с момента направления такого уведомления. При этом Гарантийный платеж полностью возвращается Арендатору в порядке, установленном в настоящем договоре.

## 10. УВЕДОМЛЕНИЯ

10.1. Уведомления, сообщения, письма и документы (далее – «Корреспонденция»), передаваемые по настоящему договору, направляются по адресам Сторон, указанным в разделе 15 настоящего договора «Реквизиты и подписи Сторон».

10.2. Любые уведомления и иные сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором, должны быть предоставлены в письменном виде (что не включает в себя факс и электронные сообщения) и должны вручаться лично или направляться Почтой России либо международно-признанной курьерской службой (DHL, FedEx, TNT, Pony Express и другими компаниями аналогичного уровня) соответствующей Стороне по ее адресам, указанным в разделе 15 настоящего договора «Реквизиты и подписи Сторон».

10.3 Корреспонденция считается полученной адресатом в дату, указанную в расписке о получении, или в уведомлении о вручении заказного письма адресату, или в дату отметки почтового органа о невручении заказного письма адресату (в случае отказа адресата от получения Корреспонденции или отсутствия адресата по адресу, указанному в настоящем договоре).

10.4 В случае изменения реквизитов одной из Сторон, она обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону. В противном случае исполнение Стороной Обязательств по прежним реквизитам будут считаться надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

## 11. ОГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

11.1. Стороны не несут друг перед другом ответственности за какие-либо убытки, или ущерб, или вмешательство, или беспокойство, причиненные какими-либо муниципальными и/или государственными коммунальными службами (или их подрядчиками) в результате осуществления ремонта, благоустройства, дополнений, изменений или иных видов работ в отношении каких-либо сетей инженерно-технологического обеспечения.

## 12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

12.1. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона счи-

тала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работ для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Если иное прямо не указано в тексте настоящего договора, каждая Сторона выполняет возложенные на нее обязанности за свой счет.

13.2. Договор вступает в силу с момента подписания.

13.3. С подписания настоящего договора вся предыдущая переписка и договоренности Сторон теряют силу.

13.4. Договор составлен в 3-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13.5. Настоящий договор содержит следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – поэтажный план Здания, с указанием расположения Помещения.

Приложение № 2 – Акт приемки-передачи;

Приложение № 3 – Акт возврата (форма).

### 14. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

14.1. Настоящий договор регулируется Законодательством Российской Федерации.

14.2. В случае возникновения между Сторонами спора в связи с настоящим договором данный спор предварительно должен быть урегулирован Сторонами в претензионном порядке. Сторона, получившая претензию, обязана направить ответ другой Стороне в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения претензии.

14.3. Если спор не разрешен в соответствии с пунктом 14.2 настоящего договора, такой спор может быть передан на рассмотрение в Арбитражный суд Вологодской области.

### 15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Индивидуальный предприниматель**

**Плешков Александр Валерьевич**

Адрес: Вологодская область, Череповецкий район, д. Циково, ул. Виноградная, д. 1А

ИНН 352824022006

ОГРН 310352825800022

Банковские реквизиты:

Филиал «Центральный» Банк» ВТБ ПАО  
г. Москва

р/с 40802810430600000413

к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

А.В. Плешков

**Индивидуальный предприниматель Ка-  
рабанов Андрей Сергеевич**

Адрес: г. Череповец ул. Красная д. 20 кв.10

ИНН 352811392112

ОГРН 313352810700086

Банковские реквизиты:

Вологодское отделение №8638 ПАО Сбер-  
банк г. Вологда.

Р/с 40802810012000004936

К/с 30101810900000000644, БИК 041909644

ОГРН 313352810700086

А. С. Карabanov

**Индивидуальный предприниматель**

**Похабин Николай Александрович**

162560 Россия, Вологодская область, г. Че-  
реповец, ул. Батюшкова д.7 кв.7

ИНН 352800172355

ОГРН 321352500036036

Банковские реквизиты:

Вологодское отделение №8638 ПАО Сбер-  
банк

р/с 40802810712000029224

Кор.счет 30101810900000000644

Бик: 041909644

Н.А. Похабин

