

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ № 6/н

Вологодская область город Череповец

«01» марта 2026года

Индивидуальный предприниматель Лужинский Роман Николаевич, действующей на основании свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП: 320352500026846, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Богдан Артем Константинович, действующей на основании свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП: 326350000013636, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а в отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование (аренду) часть здания, имеющее следующие характеристики: местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, городской округ город Череповец, город Череповец, улица Раахе, д.44, кадастровый номер: 35:21:0501003:1315, дата присвоения кадастрового номера 27.10.2025, площадь, м² –130,97, назначение –нежилое, площадь, земельного участка: 1000 м2. (далее по тексту здание, Имущество). Помещение передается для размещения Арендатором в нем точки Общественного питания.

1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН, переданной Арендатору до заключения договора.

1.3. При передаче Здания в аренду стороны подписывают акт приема-передачи с фото-видеофиксацией, в которой стороны фиксируют текущее состояние Здания на момент его передачи в аренду. Стороны настоящего Договора согласовали условие о том, что произведенная фото-видеофиксация подтверждает текущее внешнее состояние Здания и будет надлежащим доказательством этому в суде в случае возникновения спора между сторонами о состоянии имущества по окончании срока аренды.

1.4. На момент заключения Договора, передаваемое имущество оборудовано системами коммунальной инфраструктуры (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и теплоснабжение, газоснабжение).

1.5. Стороны согласовали, что произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью. После истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного прекращения Арендатор обязан их демонтировать, либо на основании письменного соглашения Сторон передать отделимые улучшения в собственность Арендодателя. Стоимость передаваемых отделимых улучшений определяется по соглашению сторон, а при наличии спора между сторонами –на основании отчета независимого оценщика за счет Арендатора.

1.6. Стороны гарантируют, что ими соблюдены все необходимые формальности для вступления настоящего договора в силу. Настоящий договор со стороны Арендодателя и Арендатора подписан надлежащим образом уполномоченными на то лицами. Кроме того, Арендатор подтверждает, что в соответствии с действующим законодательством РФ, учредительными и иными документами, регламентирующими деятельность Арендатора, для заключения настоящего договора не требуется получение одобрения органов управления и/или должностных лиц Арендатора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать во временное возмездное пользование Арендатору Здание по Акту приема-передачи не позднее дня, следующего за днем заключения настоящего Договора.

Арендодатель

Арендатор

- 2.1.2. В течение срока аренды обеспечивать беспрепятственный доступ к Зданию сотрудникам, транспорту, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора.
- 2.1.3. Арендодатель обязуется не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться Зданием в установленном настоящим Договором порядке при условии соблюдения Арендатором положений настоящего Договора.
- 2.1.4. В случае аварии, пожара, затопления и других бедствий, произошедших не по вине Арендатора, как собственник Здания, принимать необходимые и достаточные действия для устранения их причин и последствий
- 2.1.5. В течение срока действия Договора обеспечивать исправность инженерных систем жизнеобеспечения Здания (общестроительные конструкции и внешние сети). Заключать и своевременно пролонгировать договоры с организациями-поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение и прочие услуги), надлежащим образом исполнять и оплачивать их услуги.
- 2.1.6. Предоставить Арендатору в счет цены аренды возможность (место) для размещения рекламных носителей Арендатора на внешних стенах и фасаде Здания.
- 2.1.7. Обеспечить бесперебойный и беспрепятственный проезд к парковке транспортных средств посетителей и их доступ в Здание, для чего осуществлять все необходимые действия по благоустройству прилегающей к Зданию территории, включая асфальтирование подъездов, подходов к Зданию.
- 2.1.8. В течение 5 (пяти) дней устранять возникшие неисправности, аварии и их последствия в Здании, в том числе в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иного инженерного оборудования, в конструктивных несущих элементах Здания, включая кровлю. Аварии, возникшие по вине Арендатора, устраняются за счёт последнего на основании двустороннего акта.
- 2.1.9. Собственными силами и средствами без ущерба для деятельности Арендатора разрешать все споры и претензии со стороны любых учреждений, органов и организаций, связанные со Зданием, и находящихся вне зоны ответственности Арендатора.
- 2.1.10. Своевременно письменно извещать Арендатора об изменении наименования, номера расчетного счета и/или обслуживающего банка, адреса местонахождения, почтового адреса и любых других изменениях и событиях, имеющих значение для надлежащего исполнения обязательств по Договору. Риск наступления неблагоприятных последствий в связи с неисполнением/ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, несет Арендодатель.

2.2. Арендодатель вправе:

- 2.2.1. В любое время производить осмотр Арендуемого имущества с целью проверки его технического состояния и порядка использования. Осуществлять доступ в Арендуемое имущество при аварии или ином обстоятельстве, наносящем или угрожающем нанесению ущерба Арендуемому имуществу или иным помещениям Здания, независимо от нахождения Арендатора/представителей Арендатора в Арендуемом Здании во время такого доступа.
- 2.2.2. Требовать своевременного и в полном объеме внесения арендной платы и иных предусмотренных настоящим договором платежей.
- 2.2.3. Полностью либо частично:
- ограничивать возможность получения Арендатором электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, в том числе любой из указанных услуг, в случае, если у Арендатора имеется задолженность по арендной плате и эта задолженность не погашена Арендатором в течение 10 (Десяти) дней с даты ее образования. Способы ограничения потребления определяются Арендодателем самостоятельно. Ограничения, предусмотренные настоящим пунктом, снимаются Арендодателем после погашения задолженности;
 - ограничить доступ Арендатора, его представителей, работников Арендатора и/или других лиц, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной и любой иной деятельности, а также посетителей (покупателей) в Арендуемое имущество в случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 2.3.3

Арендодатель

Арендатор

также посетителей (покупателей) в Арендуемое имущество в случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 2.3.3 настоящего договора, в течение 10 (Десяти) дней и более с даты, по наступлению которой соответствующая обязанность должна была быть выполнена. Способы ограничения доступа в Арендуемое имущество определяются Арендодателем самостоятельно, при этом Арендодатель может не допускать лиц, указанных в настоящем пункте, к Арендуемому имуществу посредством установления физических ограничений (например, запираание дверей), а также использовать иные способы ограничения доступа, не ограничиваясь перечисленными в настоящем пункте.

Введение ограничений, предусмотренных настоящим пунктом, является правом Арендодателя, при этом подписанием настоящего договора Арендатор признает и не оспаривает наличие указанного права Арендодателя, дает согласие Арендодателю на установление ограничений в возможности доступа к 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 настоящим договором и/или действующим законодательством РФ.

2.2.4. Требовать возмещения документально подтвержденных убытков в размере реального ущерба, понесенных по вине Арендатора, вследствие нарушения им норм и правил, установленных законодательством РФ.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Арендуемое имущество по акту приема-передачи **не позднее дня, следующего за днем заключения настоящего Договора.**

2.3.2. Одновременно с подписанием настоящего договора предоставить Арендодателю документы, предусмотренные п. 9.5 настоящего договора.

2.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи по настоящему договору.

2.3.4. Использовать Арендуемое имущество исключительно в целях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3.5. Самостоятельно за свой счет проводить текущий ремонт Арендуемого имущества.

2.3.6. Содержать Арендуемое имущество в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм и правил, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в Арендуемом имуществе. Арендатор несет имущественную ответственность в случае причинения ущерба имуществу Арендодателя и/или третьих лиц вследствие нарушения правил пожарной безопасности, правил пользования тепловой и электрической энергией.

2.3.7. Поддерживать чистоту и привлекательный внешний вид как внутри, так и с внешней стороны Арендуемого имущества (поддерживать состояние здания в соответствии с Приложением «Фотофиксация состояния помещения» к Акту приема-передачи либо в другом виде в исправном состоянии по согласованию с Арендодателем), осуществлять уборку центрального входа в арендуемое имущество (при необходимости).

2.3.8. Осуществлять размещение рекламной и/или иной информации, а также носителей (конструкций) указанной информации на (в) Здании только при условии предварительного разрешения Арендодателя и при условии получения на то разрешения уполномоченного органа и соблюдения всех необходимых требований. Плата за размещение рекламы входит в арендную плату.

2.3.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Арендодателя в Арендуемое имущество при условии согласования времени доступа с Арендатором.

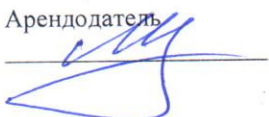
2.3.10. Обеспечивать сохранность и целостность имущества, находящегося в Арендуемых помещениях. Арендодатель не несет ответственности за пропажу и порчу товара, иного имущества, выставленного и хранящегося в Арендуемом Здании.

Арендодатель

Арендатор

- 2.3.11. Заблаговременно информировать Арендодателя о необходимости проведения ремонта Арендуемого Здания, сообщать Арендодателю обо всех неисправностях, повреждениях и иных признаках аварийного состояния инженерных коммуникаций сетей и оборудования, а также строительных конструкций Здания или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Зданию ущерб, и своевременно принимать все возможные и необходимые меры по предотвращению угрозы, а также против дальнейшего разрушения или повреждения Здания.
- 2.3.12. В экстремальных ситуациях (авария, пожар и т.д.) Арендатор должен незамедлительно обеспечить беспрепятственный доступ в Здание представителей соответствующих служб и Арендодателя.
- 2.3.13. Не передавать, не закладывать и не обременять свои права и обязанности по Договору, не позволять другому лицу использовать или занимать Здание, или его часть без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 2.3.14. Возместить документально подтвержденный ущерб Арендодателя, вызванный умышленным или неосторожным причинением Арендатором вреда третьим лицам в течение действия Договора, если этот вред стал следствием действий или бездействий Арендатора.
- 2.3.15. Производить «шумные» строительные-монтажные работы с 8:00 до 22:00 часов, все остальные работы можно проводить круглосуточно.
- 2.3.16. За свой счет поддерживать в работоспособном состоянии инженерные сети в Здании, в т.ч. своевременно производить замену осветительных приборов и др. комплектующих, а также за свой счет ликвидировать поломку инженерного оборудования в пределах Зоны эксплуатационной ответственности Арендатора в случае, если такая поломка возникла по вине Арендатора, а также за ее пределами, если причиной неисправности послужило нарушение Арендатором правил эксплуатации инженерных сетей, приборов и оборудования. Зонай эксплуатационной ответственности Арендатора считается Здание, включая его потолок, пол, стены, окна, несущие конструкции здания, инженерные сети и/или системы, находящиеся в Здании (или) проходящие через Здание.
- 2.3.17. Не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции) перепланировок и переоборудование Здания без предварительного письменного разрешения Арендодателя.
- 2.3.18. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование только тем способом и в тех местах, которые предназначит для этого Арендодатель.
- 2.3.19. Осуществлять чистку и уборку снега Здания и прилегающей территории к Зданию собственными или привлеченными силами.
- 2.3.20. Выполнять установленные Арендодателем инструкции и правила эксплуатации и пользования Здания и его общественными зонами.
- 2.3.21. Исполнять письменные предписания и распоряжения Арендодателя, основанные на предписаниях и распоряжениях органов государственной власти и местного самоуправления о принятии мер по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранение Здания в целом, экологическую, санитарную и противопожарную обстановку.
- 2.3.22. Сдать Арендуемое Здание по Акту возврата в соответствии с Приложением «Фотофиксация состояния здания» к Акту возврата либо в другом виде в исправном состоянии по согласованию с Арендодателем, с учетом нормального износа, по окончании срока аренды или в случае досрочного расторжения настоящего договора, при этом Арендатор обязан устранить имеющиеся на дату передачи здания повреждения, при их наличии.
- 2.3.23. Своими силами и за свой счет устранять любые неисправности, аварии и их последствия в любом оборудовании, установленном Арендатором. Арендатор самостоятельно, своими силами и за свой счет, производит замену ламп в потолочных светильниках.
- 2.3.24. Надлежащим образом исполнять другие обязанности, обусловленные настоящим договором и действующим законодательством РФ.
- 2.4. Арендатор вправе:**
- 2.4.1. За свой счет, своими силами и материалами, производить текущий косметический ремонт арендуемого имущества.

Арендодатель



Арендатор



2.4.2. За свой счет производить неотделимые улучшения арендуемого Здания при согласии Арендодателя.

2.4.3. Установить в Здании охранно-пожарную и тревожную сигнализацию.

2.4.4. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации Здания, включая выходные и праздничные дни.

2.4.5. Прокладывать линии волоконно-оптической связи и телефонии в Здании.

2.4.6. Размещать после согласования с Арендодателем (без взимания дополнительной платы Арендодателем)

вывеску и рекламные конструкции на стенах/фасаде Здания и на прилегающей территории.

2.4.7. Производить в Здании, в том числе и при проведении отделочных работ неотделимые улучшения Здания, перепланировки и переоборудования Здания.

2.4.8. Устанавливать камеры видеонаблюдения в Здании и на Части ЗУ. Планы расположения камер, а также записи камер видеонаблюдения являются конфиденциальной информацией, предоставление третьим лицам возможно только в соответствии с законодательством Российской Федерации по официальным запросам уполномоченных лиц.

2.5. Арендатор не вправе:

2.5.1. Сдавать Арендуемое имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем) или иным образом распоряжаться своими правами по договору без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3. Расчеты по договору

3.1. Арендная плата по Договору уплачивается в рублях и состоит из Постоянной составляющей Арендной платы (далее – «Постоянная САП») и Переменной составляющей Арендной платы (далее – «Переменная САП»).

Постоянная САП представляет собой плату за пользование Зданием. Расчет постоянной части САП осуществляется с даты подписания сторонами настоящего Договора и рассчитывается следующим образом:

- за первые 11 (одиннадцать) месяцев аренды
руб. за 1 кв.м., из которых п

подготовительных работ Арендатором в течение которых Стороны согласовали, что арендная плата не взимается, на 6 (шестой) месяц постоянная САП со

начиная с 7 (седьмого) месяца постоянная САП

арендуемой площади, при этом если подготовительные работы Арендатором были завершены ранее, чем через 5 (пять) месяцев после подписания настоящего Договора аренды постоянная САП со следующего месяца после окончания подготовительных работ составляет

арендуемой площади без учета понижающего коэффициента.

- за вторые 11 (одиннадцать) месяцев аренды ежемесячная постоянная САП

б. за 1 кв.м. арендуемой площади;

- за третьи 11 (одиннадцать) месяцев аренды ежемесячная постоянная САП с

за 1 кв.м. арендуемой площади;

- за четвертые и все последующие 11 (одиннадцать) месяцев аренды ежемесячная постоянная САП составляет не менее

за 1 кв.м. арендуемой площади, однако

точная ставка расчета стоимости квадратного метра устанавливается Арендодателем и зависит от уровня инфляции за предшествующий расчетный период, о чем Арендодатель уведомляет Арендатора за 60 (шестьдесят) календарных дней до изменения расчета стоимости.

3.2. Арендная плата включает в себя все налоги и сборы, в т.ч. и на земельный участок, эксплуатационные расходы, связанные с обслуживанием Здания и прилегающей к Зданию территории, плату за сброс загрязняющих веществ в горколлектор и негативное воздействие на централизованную систему водоотведения, за исключением коммунальных платежей (компенсации потребленных коммунальных услуг), указанных в п. 3.4. Договора.

Арендодатель

Арендатор

3.3. Постоянная САП уплачивается Арендатором в следующем порядке: ежемесячно авансовыми платежами, самостоятельно без получения предварительного счета до 10 (десятого) числа текущего месяца.

3.4. Арендная Плата, согласно п.3.2. Договора, не включает в себя оплату потребленных Арендатором в Здании коммунальных услуг. Компенсация потребленных Арендатором в Здании коммунальных услуг (Переменная САП) осуществляется следующим образом:

3.4.1. Компенсация потребленных Арендатором в Здании коммунальных услуг осуществляется с момента подписания Акта приема-передачи.

3.4.2. Арендатор компенсирует Арендодателю ежемесячно стоимость коммунальных услуг, фактически потребленных за месяц Арендатором в связи с арендой Здания, и рассчитывается по тарифам, устанавливаемым для Арендодателя поставщиками услуг (ресурсоснабжающими и энергосбытовыми организациями), а именно: - стоимости фактически потребленной Арендатором электроэнергии в Здании (в том числе для электроснабжения, электроосвещения, работы вентиляционных установок и кондиционирования) в соответствии с показаниями приборов учета. - стоимости фактически потребленной Арендатором холодной и горячей воды в Здании в соответствии с показаниями приборов учета; - стоимости фактически потребленного газа.

3.4.3. Компенсация потребленных Арендатором в Здании коммунальных услуг уплачивается Арендатором на расчётный счет Арендодателя в месяце, следующем за расчетным, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего счета Арендодателем и Расчета (детализации) стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором (в том числе согласно показаний приборов учета). Стоимость указанных расходов выставляется Арендатору, увеличенная на 10% (в соответствии с главой 26.2 НК РФ). По требованию Арендатора Арендодатель обязан предоставить Арендатору копии документов снабжающих (энергосбытовой, теплоснабжающей, водоснабжающей, гарантирующей) организаций, подтверждающих произведенный расчет.

Арендатор обязуется оплачивать Переменную САП после предоставления следующих надлежаще оформленных документов:

а) Счета;

б) Счета-фактуры (если Сторона 1 плательщик НДС);

в) Акта оказанных услуг, включая расчет стоимости потребленных услуг, содержащий следующую информацию (информация может быть включена в отдельные документы, подписываемые с двух сторон):

- детализация потребленных Арендатором услуг с указанием наименования, единицы измерения, количества, стоимости единицы, стоимости по наименованиям;

- расчет количества потребленной в Здании электроэнергии, водоснабжения и объема сточных вод (водоотведение) в соответствии с показаниями счетчиков;

д) копии подтверждающих документов от снабжающих организаций – третьих лиц, оказывающих коммунальные услуги (счета-фактуры, акты оказания услуг).

В акте оказанных услуг и счете-фактуре в графе «Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг)» указывается: «переменная арендная плата за _____ месяц 202_г.». Документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Обязанность по установке, своевременной поверке, ремонту приборов учета возложена на Арендодателя. В случае изменения регулируемых цен на энергоносители и предъявления снабжающими организациями корректировок прошлых налоговых периодов, Арендодатель выставляет в адрес Арендатора корректировочный счёт-фактуру к ранее выставленному, согласно положениям НК РФ. Арендатор имеет право доступа к приборам учета, установленным у Арендодателя, для снятия показаний. Арендатор имеет право присутствовать при снятии показаний со всех приборов учета для определения размера платы за коммунальные услуги, потребленные Арендатором в Здании. Подтверждающим документом снятия показаний служит

Арендодатель



Арендатор



акт о снятии показаний приборов учета, который составляется в двух экземплярах и подписывается представителями Арендодателя и Арендатора.

3.5. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4. Обеспечение исполнения обязательств

4.1. Стороны определили в качестве способа обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему договору – обеспечительный взнос Арендатора (по тексту настоящего договора – «Обеспечительный взнос»).

4.2. Обеспечительный взнос не является задатком, неустойкой или иным способом обеспечения обязательств, прямо предусмотренным Гражданским кодексом РФ в действующей на дату заключения настоящего договора редакции, а является способом обеспечения обязательства, предусмотренного настоящим договором на основании ч.1 ст.329 ГК РФ. Отношения сторон договора в отношении Обеспечительного вноса регулируются настоящим договором с учетом требований ГК РФ.

4.3. Стороны установили величину Обеспечительного вноса в размере постоянной САП, что составляет 800 (восемьсот) руб. за 1 кв.м. арендуемой площади.

4.4. Обеспечительный взнос подлежит зачислению Арендатором на расчетный счет Арендодателя в течение 3 (трёх) календарных дней по истечении двух календарных месяцев от даты заключения настоящего Договора.

4.5. На сумму обеспечительного вноса не начисляются проценты за пользование денежными средствами.

4.6. Арендатор не вправе распоряжаться Обеспечительным взносом в течение всего срока действия настоящего договора, в том числе не вправе давать указания Арендодателю об использовании сумм Обеспечительного вноса, не вправе требовать прекращения полностью или частично каких-либо из его обязательств перед Арендодателем зачетом встречного однородного требования из суммы Обеспечительного вноса. Наличие в распоряжении Арендодателя Обеспечительного вноса не является основанием для не начисления Арендатору штрафных санкций по настоящему договору за несвоевременное внесение платежей, предусмотренных настоящим договором.

4.7. В случае истечения срока действия настоящего договора (за исключением случаев, когда настоящий договор заключается на новый срок) или в случае его досрочного расторжения (за исключением случаев, предусмотренных п. 4.8 и применения Арендатором п. 6.7 настоящего договора) и при условии полного расчета Арендатором по всем обязательствам, Обеспечительный взнос по согласованию с Арендодателем возвращается Арендатору либо засчитывается в счет последнего месяца аренды.

4.8. В случае невыполнения/ненадлежащего выполнения Арендатором обязательств по настоящему договору, что повлекло за собой его расторжение по основаниям, предусмотренным п.п. 6.6-6.7 настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим договором, Обеспечительный взнос Арендатору не возвращается.

4.9. Подписанием настоящего договора Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения арендной платы размер Обеспечительного вноса (действующий на дату увеличения арендной платы) увеличивается пропорционально увеличению суммы арендной платы. При этом Арендатор обязан зачислить на расчетный счет Арендодателя денежную сумму, равную сумме, на которую в соответствии с настоящим пунктом увеличен размер Обеспечительного вноса, в течение 10 (Десяти) дней с даты получения Арендатором уведомления Арендодателя об увеличении размера арендной платы. Размер обеспечительного вноса по настоящему договору увеличивается в порядке, установленном настоящим пунктом, при каждом увеличении размера арендной платы.

5. Ответственность

Арендодатель



7

Арендатор



5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

5.2. В случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) Арендатором обязательств, предусмотренных положениями настоящим договором, а именно невыполнения пп. 2.3.3, 2.3.22 Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% от суммы месячной арендной платы за каждый полный/неполный день просрочки каждого обязательства. Неустойка исчисляется со дня, в котором обязательство должно быть исполнено до дня окончательного погашения задолженности включительно.

5.3. В случае нарушения Арендатором любого из п.п. 2.3.1-2.3.6, 2.3.8, настоящего договора Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 1 (Одного) % от действующего на дату расчета размера арендной платы за каждый факт нарушения, и, в случаях, если указанные нарушения носят длящийся характер, – за каждый полный/неполный день нарушения.

5.4. В случае нарушения Арендатором п. 2.3.5 настоящего договора Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый факт нарушения, при этом Арендатор должен самостоятельно привести Арендуемое имущество в первоначальное состояние (состояние до начала производства несогласованных работ).

5.5. В случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) Арендодателем обязательств, предусмотренных п. 2.1.3 настоящего договора и не устранении указанных нарушений в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления Арендатора, последний вправе потребовать от Арендодателя выплаты штрафа в размере 1 (Одного) % от действующего на дату расчета размера арендной платы, за каждый факт нарушения.

5.6. 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, а также вследствие воздействия непреодолимой силы. Арендатор несет ответственность за вред, причиненный имуществу Арендодателя, собственника Здания, третьих лиц, в результате пожара, возникшего по его вине. Арендатор несет ответственность за вред, причиненный Арендодателю и/или третьим лицам, явившийся следствием недостатков установленного Арендатором оборудования и/или качества работ по его установке, а также за вред, причиненный Арендодателю и/или третьим лицам действиями либо бездействием персонала Арендатора.

5.7. Качество потребляемой Арендатором электроэнергии, теплоэнергии, воды, качество услуг по водоотведению определяется качеством указанных услуг, предоставляемых Арендодателю соответствующей снабжающей организацией. Арендодатель не несет ответственности за качество потребляемой Арендатором электроэнергии, теплоэнергии, воды, за качество оказываемых услуг водоотведения, и за убытки, причиненные ненадлежащим качеством указанных коммунальных услуг, за исключением случая, когда имеет место ухудшение качества таких услуг по сравнению с качеством услуг, поставленных Арендодателю снабжающей организацией.

5.8. Арендодатель не несет ответственности за перерыв (ограничение, прекращение) потребления коммунальных услуг во всех случаях, если это произошло не по его вине (например, при аварии в сетях, при прекращении (ограничении) подачи услуг снабжающими организациями – контрагентами Арендодателя). Никакие убытки Арендатора в этом случае не возмещаются. В случае перерыва в подаче коммунальных услуг снабжающими организациями, а также при подаче ими услуг ненадлежащего качества по вине Арендодателя, Арендодатель несет ответственность в размере причиненного Арендатору реального ущерба.

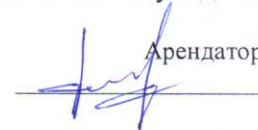
6. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

6.1. Здание предоставляется Арендатору во временное владение и пользование на 11 (одиннадцать) месяцев с момента его передачи Арендодателем и подписанием акта-приема передачи. Договор аренды автоматически продлевается десятикратно на дополнительные сроки в 11 (одиннадцать) месяцев каждый, при условии, что ни одна из сторон письменно не уведомит

Арендодатель



Арендатор



другую сторону о намерении не продлевать аренду по договору или заключить новый договор на иных условиях. Такое уведомление должно быть доставлено другой Стороне не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока аренды или продленного срока аренды. Оформление отношений по аренде на новый срок осуществляется в следующем порядке: без подписания дополнительных документов договор аренды Здания продлевается на новый срок на тех же условиях, что содержатся в договоре аренды Здания.

6.2. Возврат Здания по истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении осуществляется по Акту возврата. Имущество возвращается в течение 30 (Тридцати) дней после прекращения Договора или его досрочного расторжения в том состоянии, в котором оно было принято Арендатором, с учётом нормального износа и с учетом выполненных Арендатором Подготовительных работ, а также работ по ремонту, переоборудованию, перепланировке и/или реконструкции (реконцепции) Здания, произведенных в течение срока действия Договора.

6.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора аренды, при условии письменного уведомления Арендатора за 60 (шестьдесят) календарных дней до планируемой даты расторжения в следующих случаях:

6.4. в случае просрочки внесения Арендной платы более двух раз подряд и более чем на 10 (Десять) банковских дней (по каждому случаю просрочки) в течение 11 (одиннадцати) месяцев аренды.

6.5. если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендуемых помещений, а также соседних площадей и помещений;

6.6. при использовании Арендатором Арендуемых помещений в целом или в части не в соответствии с настоящим договором, либо нарушения одного или нескольких обязательств по настоящему договору, в том числе при нарушении Арендатором согласованного Сторонами вида хозяйственной деятельности;

6.7. непредставления Арендатором Обеспечительного взноса в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором в течение 5 (Пяти) дней с даты, когда обязательство по представлению Обеспечительного взноса должно быть исполнено (в случаях, когда Сторонами согласован в качестве способа обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему договору Обеспечительный взнос);

6.8. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора по основаниям, указанным в пункте 6.3. Договора, стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в рамках настоящего Договора, Арендодателем Арендатору не компенсируется.

6.9. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут (при условии предварительного обращения к Арендодателю с письменной претензией об устранении соответствующих недостатков и неустранении Арендодателем указанных недостатков в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения претензии) в следующих случаях:

6.10. Арендодатель не предоставляет Арендуемое имущество Арендатору либо создает препятствия пользованию Арендуемым имуществом в соответствии с условиями договора.

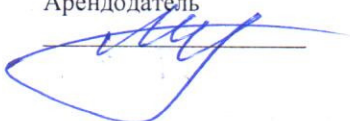
6.11. Переданное Арендатору Арендуемое имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Арендуемого имущества или проверки его исправности при заключении договора.

6.12. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Арендуемого имущества в разумные сроки.

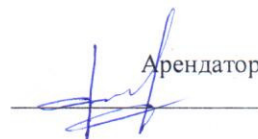
6.13. Арендатор вправе в одностороннем порядке без обращения в судебные органы и получения согласия Арендодателя отказаться от исполнения настоящего договора, если посчитает нецелесообразным дальнейшее действие настоящего договора, при условии надлежащего выполнения им всех следующих требований:

6.14. предварительное уведомление Арендодателя не менее чем за 90 (девяносто) дней заказным письмом с уведомлением о вручении либо под расписку представителю Арендодателя об отказе от дальнейшего исполнения настоящего договора.

Арендодатель



Арендатор



- 6.15. предоставление отступного в размере 100% Обеспечительного взноса.
- 6.16. надлежащее выполнение Арендатором (на дату расторжения договора в связи с отказом Арендатора от дальнейшего исполнения настоящего договора) обязательств по настоящему договору, в том числе по арендной плате, иным причитающимся Арендодателю платежам.
- 6.17. Договор считается расторгнутым в порядке, предусмотренном настоящим пунктом при условии надлежащего выполнения Арендатором указанных требований, но не ранее, чем через 90 (Девяносто) дней после получения Арендодателем уведомления о расторжении настоящего договора.
- 6.18. Если иное не предусмотрено настоящим договором, в случае его расторжения, Арендатор возвращает Арендодателю Арендуемое имущество по акту возврата в день расторжения настоящего договора, в противном случае Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату и иные платежи по настоящему договору до даты подписания указанного акта, включая день подписания, а также возмещает ему все убытки, причиненные просрочкой возврата Арендуемого имущества. После истечения указанного срока Арендодатель вправе ограничить доступ представителей и работников Арендатора и/или иных привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности лиц, к Арендуемому имуществу.

7. Конфиденциальность

- 7.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать сведения, составляющие коммерческую тайну другой стороны и ставшие известными в результате их взаимного сотрудничества.
- 7.2. Под коммерческой тайной в настоящем договоре понимаются все условия настоящего договора, всех приложений к нему, а также любая информация, которая имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к которой нет свободного доступа на законном основании и к сохранению конфиденциальности которой обладатель принимает все возможные меры. Сведения, составляющие коммерческую тайну, не могут быть переданы третьим лицам письменно, в виде фотографий, в электронном, графическом, а также в любом другом виде.
- 7.3. Информация не будет считаться коммерческой тайной и сторона, получающая информацию, не будет иметь никаких обязательств в отношении данной информации, если она удовлетворяет одному из следующих пунктов:
- 7.4. уже известна стороне, получающей информацию, или является публично известной;
- 7.5. является или становится публично известной в результате неправильного, небрежного или намеренного действия стороны, передающей информацию;
- 7.6. легально получена от третьих лиц без ограничения и без нарушения настоящего договора;
- 7.7. независимо разработана стороной, получающей информацию, при условии, что лицо или лица, разработавшие ее, не имели доступа к коммерческой тайне стороны, передающей информацию.
- 7.8. Получающая информацию сторона будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования коммерческой тайны, какую получающая сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной коммерческой тайны такой же степени важности.
- 7.9. Не является разглашением коммерческой информации предоставление сторонами настоящего договора указанной информации в органы ФНС и другие государственные контролирурующие организации.

8. Форс-мажор

- 8.1. Стороны не несут ответственности, предусмотренной настоящим договором, если невозможность исполнения ими договора явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, ураганы, технологические катастрофы, эпидемии, военные действия, правительственные меры, ограничивающие исполнение договорных обязательств, которые Стороны не могли предотвратить разумными

Арендодатель



Арендатор



мерами, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий настоящего договора и возникли после его заключения.

8.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую сторону немедленно, в противном случае она лишается права ссылаться на них как на обстоятельства непреодолимой силы.

8.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Прочие условия

9.1. В случаях неурегулированных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Если иное не предусмотрено настоящим договором, любое уведомление, запрос или иное сообщение, направленное или предоставляемое Сторонами друг другу в связи с исполнением или прекращением настоящего договора, должно быть оформлено в письменном виде, составлено на русском языке и направлено заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо курьерской почтой, либо телеграммой, либо посредством факсимильной связи с подтверждением о получении, по реквизитам, указанным в реквизитах Сторон, либо вручено под расписку, в том числе представителю (работнику) Арендатора, при этом обязанность по направлению уведомления, запроса или иного сообщения считается надлежащим образом выполненной, а соответствующая сторона считается получившей уведомление, запрос или иное сообщение, в том числе в случае, если указанные документы были возвращены с отметкой почтового отделения об отсутствии стороны по адресу, указанному в настоящем договоре, если иное не предусмотрено настоящим договором.

9.3. Переход права собственности на Арендуемое имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

9.4. Споры по вопросам исполнения настоящего договора разрешаются путем переговоров. При не достижении взаимоприемлемого решения споры разрешаются в суде по месту нахождения Арендодателя. Досудебный порядок урегулирования споров обязателен, срок рассмотрения претензии составляет – 10 календарных дней.

9.5. При подписании настоящего договора Арендатор обязуется предоставить Арендодателю следующие документы:

- свидетельство о государственной регистрации в качестве юридического лица/индивидуального предпринимателя – копия, заверенная Арендатором;
- свидетельство о постановке на налоговый учет – копия, заверенная Арендатором;
- документ, удостоверяющий личность арендатора (для индивидуальных предпринимателей) – копия всех страниц документа, заверенная арендатором;
- документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего настоящий договор – подлинник или копия, заверенная Арендатором (для юридических лиц), или нотариально заверенная копия (для индивидуальных предпринимателей);
- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей).

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.


9.7. По вопросам, не нашедшим своего решения в тексте настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающим имущественные интересы или деловую репутацию, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства РФ.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ


10.1. Приложение №1 «Акт приема передачи имущества».

10.2. Приложение №2 «фото-видео фиксация».

Арендодатель



Арендатор



11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: Индивидуальный предприниматель Лужинский Роман Николаевич

ОГРНИП: 320352500026846

Дата присвоения ОГРНИП: 07.08.2020

ИНН: 352803818372

Банк МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК"

БИК 044525092

К/с 30101810645250000092

Счёт 40802810370010485565

Индивидуальный предприниматель

 / Лужинский Роман Николаевич

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Богдан Артем Константинович

ОГРНИП: 326350000013636

Дата присвоения ОГРНИП: 25.02.2026

ИНН: 352526573921


Банк Вологодское отделение №8638 ПАО Сбербанк

БИК 041909644

К/с 30101810900000000644

Счёт 40802810312710004926

Индивидуальный предприниматель

 / Богдан Артем Константинович



Арендодатель



Арендатор

