

Договор аренды с правом выкупа № 2/24

Место подписания договора:
город Череповец Вологодская область

Дата подписания договора:
01 марта 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Капилр», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Татьяны Петровны Бересневой, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ГидМаркет»**, в лице директора Ольги Викторовны Болотовой, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «сторонами», заключили договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование объект:

место нахождения Нежилого помещения	Вологодская область, город Череповец, ул. Данилова, д. 1,
номер этажа, на котором расположено Нежилое помещение	этаж 1
номер Нежилого помещения	5Н
кадастровый номер Нежилого помещения	35:21:0401012:1320
общая площадь Нежилого помещения, кв.м.	98 кв.м.

Нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании: договора участия в долевом строительстве № Ч-3/10/5Н, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.08.2023 № 35-21-18-2023, акта приема-передачи от 24.01.2024. Номер, дата государственной регистрации права: 35:21:0401012:1320-35/081/2024-1 от 26.01.2024.

1.2. Арендодатель гарантирует, что объект на момент подписания договора никому не продан, не заложен и свободен от любых прав и имущества иных лиц.

1.3. Разрешенное использование объекта: деятельность, соответствующая законодательству Российской Федерации, СНиП, СанПиН и иным установленным нормативным требованиям.

Статья 2. Срок действия договора, арендная плата, выкупная цена

Срок действия договора

2.1. Договор действует с момента подписания акта приема-передачи объекта по 31 января 2026 года включительно. Срок действия договора продлению не подлежит.

Арендная плата

2.2. Арендная плата начисляется ежемесячно с момента подписания акта приема-передачи объекта.

Арендная плата за временное пользование объектом на момент заключения настоящего договора представляет собой совокупность двух составляющих: постоянной и переменной.

2.3. Ежемесячный размер постоянной составляющей арендной платы не зависит от количества календарных дней в календарном месяце (28, 29, 30, 31 дней) и составляет 61 300,00 (шестьдесят одна тысяча триста) рублей (включая все налоги и сборы, начисляемые и уплачиваемые в соответствии с действующим налоговым законодательством), **при этом:**

2.3.1. в случае оплаты выкупной цены в размере от 30 % (тридцати процентов) включительно до 49 % (сорок девять) от суммы указанной в пункте 2.7.1. договора, постоянная составляющая арендной платы с месяца, следующего за месяцем уплаты, составляет ежемесячно 57 125,00 (пятьдесят семь тысяч сто двадцать пять) рублей (включая все налоги и сборы, начисляемые и уплачиваемые в соответствии с действующим налоговым законодательством);

2.3.2. в случае оплаты выкупной цены в размере от 50 % (пятидесяти процентов) включительно до 69% (шестьдесят девять процентов) от суммы указанной в пункте 2.7.1. договора, постоянная составляющая арендной платы с месяца, следующего за месяцем уплаты, ежемесячно составляет 40 800,00 (сорок тысяч восемьсот) рублей (включая все налоги и сборы, начисляемые и уплачиваемые в соответствии с действующим налоговым законодательством);

2.3.3. в случае оплаты выкупной цены в размере от 70 % (семидесяти процентов) и более от суммы указанной в пункте 2.7.1. договора, постоянная составляющая арендной платы с месяца, следующего за месяцем уплаты, ежемесячно составляет 24 500,00 (двадцать четыре тысячи пятьсот) рублей (включая все налоги и сборы, начисляемые и уплачиваемые в соответствии с действующим налоговым законодательством).

2.4. Арендатор обязуется вносить постоянную составляющую арендной платы, путем перечисления на расчетный счет банка Арендодателя денежных средств в полном объеме, ежемесячно в период с первого по десятое число включительно за текущий месяц на основании договора.

2.5. Переменная составляющая включает плату за отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, при этом:

- размер платы за отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение определяется по факту, согласно предъявленному счету Арендодателя;
- размер платы за электроснабжение определяется по факту согласно данным счетчика.

Арендатор обязуется вносить переменную составляющую арендной платы, путем перечисления на расчетный счет банка Арендодателя денежных средств в полном объеме, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем счета-фактуры, расчета, произведенного Арендодателем, с предоставлением подтверждающих документов.

При оснащении объекта или отдельных его частей, элементов недостающими системами и сетями инженерно-технического обеспечения, необходимыми для использования объекта в зависимости от особенностей его индивидуального

использования, и при предъявлении Арендодателю соответствующих расходов за коммунальные услуги, данные расходы включаются в состав переменной составляющей арендной платы.

В том случае если Арендодатель, по просьбе Арендатора, осуществляет заключение договора на установку телефонного оборудования, заключение договора об оказании услуг телефонной связи, на подключение к Интернету и пользование соответствующими расходами включаются в состав переменной составляющей арендной платы.

2.5.1. Оплата переменной составляющей арендной платы производится Арендатором до момента заключения последнего соответствующего договора с ресурсоснабжающими организациями, которые Арендатор обязан заключить в течение 3 (трех) месяцев с момента подписания настоящего договора.

Если Арендатор в течение 3 (трех) месяцев с момента подписания настоящего договора не заключит соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями, Арендодатель без уведомления Арендатора имеет право расторгнуть данные договоры с ресурсоснабжающими организациями, при этом Арендатор возмещает Арендодателю все убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением данного обязательства.

Арендодатель не несет ответственности за убытки, возникшие у Арендатора, по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения данного обязательства Арендатором.

2.6. Датой оплаты Арендатором составляющих арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет банка Арендодателя. В платежных документах указывается назначение платежа, № договора и период (за ___ месяц).

При невозможности идентификации назначения платежа Арендодатель вправе самостоятельно распределить поступившие денежные средства в счет имеющейся задолженности, в том числе на погашение задолженности по арендной плате или по одной из её составляющих, на уплату неустойки или в счет возмещения убытков и затрат Арендодателя.

Выкупная цена

2.7. Объект переходит в собственность Арендатора при условии внесения Арендатором в полном объеме выкупной цены, указанной в пункте 2.7.1. договора, в срок по 31.01.2026 включительно, при этом:

2.7.1. выкупная цена составляет 8 161 400,00 (восемь миллионов сто шестьдесят одна тысяча четыреста рублей 00 копеек) рублей, в том числе налог на добавленную стоимость;

2.7.2. выкупная цена вносится Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет банка Арендодателя; при оплате выкупной цены объекта в платежном поручении в строке «назначение платежа» указывается «В счет оплаты выкупной цены по договору аренды от 01.03.2024 № 2/24»;

2.7.3. арендная плата в счет оплаты выкупной цены не засчитывается;

2.7.4. в случае уплаты Арендатором выкупной цены в полном объеме, начисление арендной платы, прекращается со дня, следующего за днем поступления на расчетный счет банка Арендодателя выкупной цены в полном объеме;

2.7.5. при невнесении Арендатором выкупной цены в срок по 31.01.2026 включительно и, если Арендатор продолжает пользоваться объектом, условие о выкупе арендованного объекта считается не предусмотренным договором с 01.02.2026 по причине отсутствия согласованного сторонами договора условия о выкупе объекта.

Оплата Арендатором выкупной цены в размере, предусмотренном пунктом 2.7.1. договора, после 31.01.2026, не подтверждает согласие сторонами договора условия о выкупе объекта.

В данном случае стороны дополнительным соглашением сторон могут вновь предусмотреть условие о выкупе арендованного объекта с установлением новой выкупной цены (новая выкупная цена).

В случае частичной оплаты выкупной цены, предусмотренной пунктом 2.7.1. договора (частичная оплата выкупной цены), Арендодатель при волеизъявлении Арендатора может зачесть частичную оплату выкупной цены в счет новой выкупной цены.

Если иное не будет предусмотрено соглашением сторон, Арендодатель возвращает Арендатору денежные средства, внесенные в счет уплаты выкупной цены, предусмотренной пунктом 2.7.1. договора, за минусом сумм, подлежащих удержанию в счет погашения задолженности Арендатора по арендной плате или по одной из её составляющих, уплаты неустойки, возмещения Арендодателю убытков и затрат, при этом Арендатор не вправе требовать возмещения неполученных доходов.

2.7.6. оплата выкупной цены в соответствии с условиями договора не является коммерческим кредитом.

2.7.7. день, следующий за днем поступления, на расчетный счет банка Арендодателя выкупной цены, в соответствии с условиями пунктов 2.7., 2.7.1. договора, считается датой передачи Арендодателем объекта в собственность Арендатору, и данный договор является документом о передаче объекта Арендодателем и принятии его Арендатором в собственность;

2.7.8. с момента оплаты выкупной цены, в соответствии с условиями пунктов 2.7., 2.7.1. договора, риск случайной гибели или случайного повреждения объекта, бремя расходов по содержанию объекта и общего имущества многоквартирного дома (включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и оплату коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством) переходит к Арендатору;

2.7.9. право собственности на объект переходит к Арендатору с момента государственной регистрации перехода права собственности на объект к Арендатору;

2.8. Все расходы по переводу денежных средств в целях расчетов по договору несет Арендатор.

2.9. В счет арендной платы и выкупной цены не засчитываются и возмещению Арендодателем не подлежат:

- затраты Арендатора по обращению твердых коммунальных отходов, связанных с особенностями индивидуального использования объекта и/или не относящихся к отходам, подобным по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами; по утилизации отработанных ламп;
- затраты Арендатора по уборке и охране объекта;
- затраты Арендатора по установке телефона, услугам телефонной связи, по подключению к Интернету и пользованию им (включается в состав переменной составляющей арендной платы в случае, предусмотренном пунктом 2.5. договора);

- затраты Арендатора, связанные с соблюдением противопожарных, технических, санитарных и иных нормативных требований, предъявляемых к объекту при его эксплуатации;
- затраты Арендатора, связанные с положениями статьи 5 договора;
- затраты Арендатора, связанные с техническим обслуживанием объекта или отдельных его частей, элементов; текущим ремонтом объекта или отдельных его частей, элементов; капитальным ремонтом объекта или отдельных его частей, элементов; реконструкцией объекта или отдельных его частей, элементов;
- затраты Арендатора, связанные с обеспечением функционирования систем и сетей инженерно-технического обеспечения объекта, и с производством работ и осуществлением действий, направленных на обеспечение функционирования систем и сетей инженерно-технического обеспечения объекта;
- затраты Арендатора, связанные с оснащением объекта или отдельных его частей, элементов недостающими системами и сетями инженерно-технического обеспечения, необходимыми для использования объекта в зависимости от особенностей его индивидуального использования;
- иные затраты Арендатора, произведенные во исполнение договора и/или связанные с временным использованием объекта;

Затраты на улучшение (как отделимые, так и не отделимые) объекта, затраты, связанные с проведением первоначального, текущего и капитального ремонтов, и иные произведенные затраты Арендатором, связанные с временным использованием объекта, в том числе затраты, связанные с услугами связи (при подключении после подписания договора), в счет арендной платы не засчитываются и возмещению Арендодателем не подлежат.

2.10. Стороны по требованию одной из сторон производят сверку расчетов путем подписания акта сверки взаимных расчетов.

В случае направления одной из сторон акта сверки взаимных расчетов, другая сторона обязуется в десятидневный срок с момента его получения подписать, заверить печатью (при наличии) и вернуть в адрес направившей стороны экземпляр акта сверки взаимных расчетов. В случае не подписания акта сверки взаимных расчетов, невозвращения подписанного экземпляра направившей его стороне, отсутствия мотивированных разногласий по акту сверки взаимных расчетов в указанный срок, либо подписания его лицом, не имеющим на то полномочий, сведения, указанные в акте сверки взаимных расчетов, считаются подтвержденными стороной, которой был направлен акт сверки взаимных расчетов для согласования и подписания.

Статья 3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

- 3.1.1. осуществлять проверку состояния объекта, порядка его использования;
- 3.1.2. на возмещение убытков, возникших по вине Арендатора;
- 3.1.3. передать права и обязанности по договору иному лицу без согласия Арендодателя;
- 3.1.4. осуществлять иные правомочия, предусмотренные договором и законодательством Российской Федерации;

3.2. Арендодатель обязан:

- 3.2.1. передать Арендатору объект подписания акта приема-передачи объекта;
 - 3.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и законодательству Российской Федерации;
 - 3.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов уведомить об этом Арендатора в течение 14 (четырнадцати) дней со дня таких изменений, при этом внесение соответствующих изменений в договор не требуется;
 - 3.2.4. при прекращении договора принять от Арендатора объект по акту приема-передачи в двухдневный рабочий срок, за исключением случая выкупа объекта.
- 3.3. Арендодатель за свой счет несет расходы за содержание объекта в части платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; на оплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

- 4.1.1. в пределах срока договора, с письменного согласия Арендодателя, передать объект в субаренду;
- 4.1.2. в пределах срока договора, с письменного согласия Арендодателя, передать свои права и обязанности по договору другому лицу, предоставлять объект в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, с предоставлением в последующем подтверждающих документов;
- 4.1.3. осуществлять иные правомочия, предусмотренные договором и законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор обязан:

- 4.2.1. принять объект путем подписания акта приема-передачи объекта;
- 4.2.2. использовать объект в соответствии с условиями договора;
- 4.2.3. своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом договором;
- 4.2.4. в случае необходимости собственными или привлеченными силами осуществлять:
 - уборку и охрану объекта,
 - установку телефона, подключение к Интернету (включается в состав переменной составляющей арендной платы в случае, предусмотренном пунктом 2.5. договора);
 - действия, предусмотренные положениями статьи 5 договора;
 - иное, необходимое для временного пользования объекта;
- 4.2.5. за свой счет нести расходы:
 - по уборке и охране объекта,

- по установке телефона, услугам телефонной связи, подключению к Интернету и пользованию им (включая состав переменной составляющей арендной платы в случае, предусмотренном пунктом 2.4. договора);
 - по обращению твердых коммунальных отходов, связанных с особенностями индивидуального использования объекта и/или не относящихся к отходам, подобным по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами; по утилизации отработанных ламп;
 - связанные с действиями, предусмотренными положениями статьи 5 договора;
 - на иное, связанное с временным использованием объекта Арендатором;
- 4.2.6. своевременно и за свой счет и своими и/или привлеченными силами поддерживать объект в исправном состоянии, принимать все необходимые меры, производить работы и осуществлять действия, направленные на обеспечение функционирования систем и сетей инженерно-технического обеспечения объекта;
- 4.2.7. своевременно и за свой счет и своими и/или привлеченными силами осуществлять техническое обслуживание объекта, в том числе, работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправной наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации объекта или отдельных его частей, элементов, а также обеспечению санитарно-гигиенических требований к объекту или отдельных его частей, элементов и прилегающей территории;
- 4.2.8. своевременно и за свой счет и своими и/или привлеченными силами осуществлять текущий ремонт объекта отдельных его частей, элементов, обеспечивающий эффективную эксплуатацию объекта в целях предупреждения преждевременного износа объекта, путем систематического и своевременного проведения работ по предохранению объекта от преждевременного износа и устранению возникающих повреждений и неисправностей;
- 4.2.9. своевременно и за свой счет и своими и/или привлеченными силами производить капитальный ремонт объекта или отдельных его частей, элементов, в том числе, в целях восстановления ресурса объекта или отдельных его частей, элементов, необходимости с заменой (или) восстановлением изношенных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения объекта, деталей объекта или отдельных его частей или заменой их на более прочные и экономичные улучшающие эксплуатационные показатели объекта или отдельных его частей;
- 4.2.10. за свой счет и своими и/или привлеченными силами производить работы в целях оснащения объекта и/или отдельных его частей, элементов недостающими системами и сетями инженерно-технического обеспечения необходимыми для использования объекта в зависимости от особенностей его индивидуального использования;
- 4.2.11. возместить Арендодателю произведенные им затраты, связанные с временным использованием объекта Арендатором и возникшие у Арендодателя с момента передачи объекта по акту приема-передачи;
- 4.2.12. строго соблюдать правила общественного порядка; не допускать перегрузки систем и сетей инженерно-технического обеспечения и исключить любые действия, нарушающие нормальные условия жизни и отдыха граждан;
- 4.2.13. не допускать действий, приводящих к ухудшению состояния объекта и общего имущества многоквартирного дома;
- 4.2.14. обеспечить исполнение противопожарных, технических, санитарных и иных нормативных требований, предъявляемых к использованию объекта; охране окружающей среды, земли, зеленых насаждений; нести ответственность за их несоблюдение или ненадлежащее соблюдение; нести за свой счет затраты, связанные с соблюдением предъявляемых требований;
- 4.2.15. обеспечить Арендодателю, компетентным контрольным органам свободный доступ на объект для его осмотра и проверки соблюдения требований договора и законодательства Российской Федерации, своевременно исполнять их требования;
- 4.2.16. своевременно исполнять требования соответствующих служб относительно условий эксплуатации систем и сетей инженерно-технического обеспечения, объектов транспортной инфраструктуры и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- 4.2.17. немедленно извещать Арендодателя и соответствующие службы о всякой аварии или ином событии нанесшем (или грозящем нанести) ущерб объекту, и своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения объекта;
- 4.2.18. возместить Арендодателю убытки, возникшие с применением к Арендодателю компетентными органами штрафных санкций, связанных с действиями/бездействиями Арендатора;
- 4.2.19. возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств, возложенных на него по договору, иные убытки, связанные с временным использованием объектом Арендатором;
- 4.2.20. за свой счет согласовывать и получать необходимые для осуществления своей хозяйственной деятельности разрешения и/или согласования компетентных органов;
- 4.2.21. в случае изменения адреса или иных реквизитов уведомить об этом Арендодателя в течение 14 (четырнадцать) дней со дня таких изменений в письменном виде, при этом внесение соответствующих изменений в договор не требуется;
- 4.2.22. при прекращении договора передать Арендодателю объект по акту приема-передачи в двухдневный рабочий срок, за исключением случая выкупа объекта;
- 4.2.23. в течение 3 (трех) месяцев с момента передачи помещения заключить договор с региональным оператором по вывозу ТБО. Предоставить копию заключенного договора Арендодателю.
- 4.2.24. в течение 3 (трех) месяцев с момента подписания настоящего договора заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями;
- 4.2.25. выполнять иные условия договора и положения законодательства Российской Федерации.
- 4.3. Арендатор без письменного согласия Арендодателя не вправе передавать права и/или обязанности по договору иными лицам.
- 4.4. В том случае, если Арендодатель, по просьбе Арендатора, осуществляет какие-либо взаимоотношения с компетентными органами/организациями и/или заключает соответствующие договоры, Арендатор возмещает Арендодателю все произведенные в связи с этим затраты, которые в счет арендной платы и выкупной цены не засчитываются.

Статья 5. Особые условия

5.1. Арендатор имеет право с согласия Арендодателя за свой счет, своими и/или привлеченными силами производить улучшения (как отдельные, так и не отдельные) объекта, переустройство и/или перепланировку объекта, реконструкцию объекта.

5.2. Арендатор обязуется при производстве работ, указанных в пункте 5.1. договора, текущего и капитального ремонтов, в целях оснащения объекта или отдельных его частей, элементов недостающими системами и сетями инженерно-технического обеспечения, необходимыми для использования объекта в зависимости от особенностей его индивидуального использования:

5.2.1. осуществлять производство работ в соответствии с действующими в Российской Федерации нормами и правилами, регулирующими производство данных видов работ, в том числе осуществлять собственными и/или привлеченными силами и за свой счет все необходимые согласования с компетентными органами;

5.2.2. не использовать в ходе выполнения работ материалы, оборудование, которые могут привести к нарушению требований, обязательных в целях охраны окружающей среды и безопасности объекта и многоквартирного дома;

5.2.3. обеспечить при производстве работ исполнение противопожарных, технических, санитарных и иных нормативных требований, предъявляемых к использованию объекта; охране окружающей среды, земли, зеленых насаждений; нести ответственность за их несоблюдение или ненадлежащее соблюдение; нести за свой счет затраты, связанные с соблюдением предъявляемых требований;

5.2.4. при производстве работ не допускать:

- производство работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций объекта, многоквартирного дома, нарушению в работе систем и сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе к затруднению доступа к ним и отключающим устройствам, нарушению сечения каналов вентиляции;

- производство работ, ухудшающих условия эксплуатации и использования объекта или отдельных его частей, элементов.

5.2.5. согласовать с компетентными органами работы, вследствие которых осуществляется установка, замена или перенос систем и сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе установка приборов и оборудования повышенной мощности;

5.2.6. в случае необходимости получения дополнительных мощностей своими силами и за свой счет оформлять требуемую документацию, осуществлять подключение и иные необходимые работы и действия;

5.2.7. в случае устройства новых оконных блоков, наружных дверей, при изменении их конфигурации, цветовой гаммы и/или иных характеристик, а также в случае изменения фасада многоквартирного дома, получить, в случае необходимости, соответствующее согласие компетентных органов;

5.2.8. в случае обнаружения недостатков качества работ в указанный Арендодателем срок обеспечить устранение указанных недостатков своими силами и за свой счет;

5.2.9. нести за свой счет все затраты, связанные с производством работ;

5.2.10. возместить Арендодателю (при его требовании) затраты, связанные с изменением характеристик объекта, в том числе площади объекта и/или конфигурации объекта/помещений объекта (например, вследствие переноса и/или разборки перегородок, переноса и/или устройство дверных проемов, разукрупнения или укрупнения помещений, устройства дополнительных помещений, расширения площади помещений за счет площади иных помещений, устройства или переоборудования существующих тамбуров и иных работ, повлекших изменение объекта) (например, оформление технического плана на объект, внесение изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним);

5.2.11. в случае уменьшения площади объекта, по письменному требованию Арендодателя возместить стоимость площади, утраченной при производстве работ.

5.3. Произведенные Арендатором отдельные улучшения объекта являются его собственностью.

В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения объекта, не отдельные без вреда для имущества, Арендатор не имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений.

Статья 6. Ответственность сторон

6.1. Арендатор в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.4., 2.5., 2.5.1 договора, по требованию Арендодателя уплачивает неустойку в размере 0,1 % от ежемесячного размера соответствующей составляющей арендной платы за каждый день просрочки.

6.2. Арендатор в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по возмещению Арендодателю затрат и/или убытков, предусмотренных договором, по требованию Арендодателя уплачивает неустойку в размере 0,1 % от размера затрат и/или убытков за каждый день просрочки.

6.3. Санкции считаются предъявленными после их начисления и направления претензии.

6.4. Арендатор несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, за пользование объекта, с учетом его особенностей индивидуального использования, не в соответствии с законодательством Российской Федерации, СНиП, СанПиН и иными установленными нормативными требованиями.

Статья 7. Гарантийные обязательства.

7.1. В счет обеспечения исполнения обязательства по заключению и исполнению договора с региональным оператором по вывозу твердых бытовых отходов, Арендатор не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания договора, перечисляет на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж.

Сумма обеспечительного платежа устанавливается в размере 3 000,00 (трех тысяч рублей 00 копеек) рублей.

7.2. В случае систематического нарушения сроков внесения арендной платы, оплаты компенсации коммунальных услуг, оплаты вознаграждения Арендодателя (два и более раза, в том числе и не подряд) Арендатор не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента требования Арендодателя перечисляет на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере двукратного размера действующей постоянной составляющей арендной платы, указанной в п. 2.3 договора.

7.3. На сумму обеспечительного платежа проценты либо иные компенсации, установленные законодатель Российской Федерации, не начисляются. Арендатор не вправе требовать возмещения неполученных доходов, процентов денежных сумм.

7.4. В случае наличия каких-либо предъявлений (претензий, санкций, требований), связанных с обращением к бытовым отходам, Арендодатель вправе в одностороннем порядке зачесть сумму обеспечительного платежа в соответствии с пунктом 7.1. договора, в счет исполнения соответствующего предъявления с последующим уведомлением Арендатора.

Арендатор обязан восстановить обеспечительный платеж до размера, предусмотренного пунктом 7.1. договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендодателя.

В случае, если суммы обеспечительного платежа, предусмотренной пунктом 7.1. договора, не достаточно для удовлетворения предъявлений, Арендодатель вправе в одностороннем порядке зачесть сумму и/или часть суммы обеспечительного платежа, предусмотренную пунктом 7.2. договора, при этом Арендатор обязан восстановить обеспечительный платеж до размера, предусмотренного пунктом 7.2. договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендодателя.

В случае отсутствия каких-либо предъявлений, связанных не только с обращением твердых бытовых отходов, но и с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Арендатором условий договора, при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате и/или по компенсации коммунальных услуг и/или по вознаграждению Арендодателя за возмещение Арендодателю убытков/затрат, непогашенной неустойки, Арендодатель возвращает Арендатору сумму обеспечительного платежа, предусмотренную пунктом 7.1. договора, либо ее остаток в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента возврата объекта Арендодателю либо может быть зачесть в счет арендной платы за последний месяц аренды.

7.5. В случае наличия каких-либо предъявлений (претензий, санкций, требований), связанных с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Арендатором условий договора, в случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате и/или по компенсации коммунальных услуг и/или по вознаграждению Арендодателя, возмещению Арендодателю убытков/затрат, непогашенной неустойки, Арендодатель вправе в одностороннем порядке зачесть сумму обеспечительного платежа, предусмотренную пунктом 7.2. договора, в счет исполнения соответствующего предъявления, в счет погашения задолженности по арендной плате и/или по компенсации коммунальных услуг и/или по вознаграждению Арендодателя, в счет возмещения убытков/затрат Арендодателя, в счет погашения неустойки с последующим уведомлением Арендатора.

Арендатор обязан восстановить обеспечительный платеж до размера, предусмотренного пунктом 7.2. договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендодателя.

В случае, если суммы обеспечительного платежа, предусмотренной пунктом 7.2. договора, не достаточно для удовлетворения предъявлений, в счет погашения задолженности по арендной плате и/или по компенсации коммунальных услуг и/или по вознаграждению Арендодателя, для возмещения Арендодателю убытков/затрат, для погашенной неустойки, Арендодатель вправе в одностороннем порядке зачесть сумму и/или часть суммы обеспечительного платежа, предусмотренную пунктом 7.1. договора, при этом Арендатор обязан восстановить обеспечительный платеж до размера, предусмотренного пунктом 7.1. договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендодателя.

В случае отсутствия каких-либо предъявлений, связанных не только с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Арендатором условий договора, но и с обращением твердых бытовых отходов, при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате и/или по компенсации коммунальных услуг и/или по вознаграждению Арендодателя, возмещению Арендодателю убытков/затрат, непогашенной неустойки, Арендодатель возвращает Арендатору сумму обеспечительного платежа, предусмотренную пунктом 7.1. договора, либо ее остаток в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента возврата объекта Арендодателю либо может быть зачесть в счет арендной платы за последний месяц аренды.

Статья 8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, которыми являются: пожар (при отсутствии вины сторон договора), взрыв (при отсутствии вины сторон договора), стихийные бедствия, военные действия, забастовки, разрыв магистральных трубопроводов и т.д. каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным органом.

8.2. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 1 (одного) месяца или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 1 (одного) месяца Стороны обязуются сделать все возможное для принятия взаимоприемлемого решения, связанного с действием договора.

Статья 9. Изменение и расторжение

9.1. Все дополнения и (или) изменения к договору совершаются в той же форме, что и договор.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случае нарушения другой стороной условий договора и законодательства Российской Федерации.

9.3. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке при условии письменного уведомления Арендатора не менее чем за 14 (четырнадцать) дней:

- при нарушении обязательств(а) Арендатора, предусмотренных статьей 5 договора;
- если Арендатор неоднократно (два, и более раза, в том числе и не подряд) нарушает сроки оплаты постоянной составляющей арендной платы и/или переменной составляющей арендной платы более чем на 15 (пятнадцать) дней.

9.4. В случаях прекращения договора Арендодатель имеет право направить с уведомлением Арендатору акт приема-передачи объекта, и в случае его не подписания и/или не возврата в недельный срок, объект будет считаться переданным Арендодателю.

В случаях прекращения договора Арендодатель имеет право на удержание имущества, находящегося в объекте, до исполнения Арендатором возникших обязательств по договору.

В случаях прекращения договора Арендодатель имеет право на вскрытие объекта, на составление описи имущества, находящегося в объекте, на демонтаж имущества, в том числе отдельных улучшений, на вывоз имущества в иное помещение, на передачу объекта в аренду иному лицу.

Арендодатель имеет право смешивать имущество с имуществом того же рода и качества.

Арендодатель имеет право на требование об уплате ежемесячной платы за нахождение имущества у Арендодателя равной постоянной составляющей арендной платы за 1 (один) месяц.

В случае нахождения имущества у Арендодателя более чем 1 (один) месяц, Арендодатель имеет право реализовать имущество. Сумма, вырученная от реализации имущества, передается Арендатору за вычетом сумм, причитающихся Арендодателю.

Все вышеперечисленные действия могут соблюдаться Арендодателем как в совокупности, так и по отдельности, так и в дополнение к иным действиям.

9.5. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора не имеет при прочих равных условиях преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

9.6. В случае прекращения договора объект должен быть передан Арендодателю в состоянии не хуже полученного им по договору, в чистом виде, с исправными системами и сетями инженерно-технического обеспечения, оборудованием, комплектацией. Затраты на приведение объекта в надлежащее состояние, включая вывоз мусора, восстановление сколов и отверстий в стенах, прочее, по усмотрению Арендодателя подлежат возмещению Арендатором или удерживаются Арендодателем из суммы, внесенной в счет выкупной цены.

9.7. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор прекращается с момента получения Арендатором уведомления об отказе от договора (исполнения договора), если иное не будет предусмотрено в самом уведомлении об отказе от договора (исполнения договора).

9.8. Расторжение договора не влечет за собой прекращения обязательств Арендатора по погашению задолженности по арендной плате или по одной из её составляющей, неустойке, по возмещению Арендодателю убытков и затрат.

Статья 10. Прочие условия

10.1. Права сторон на осуществление прав, вытекающих из договора, сохраняют свою силу до исполнения корреспондирующему этому праву обязательства, если иное не будет предусмотрено соглашением сторон.

10.2. После подписания договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между сторонами, относящиеся к данному договору, теряют силу.

10.3. Любое уведомление, сообщение, письмо направляется в письменной форме с использованием одним из перечисленных и/или совместно видов связи: почтовой связи; с курьером. Датой соответствующего уведомления считается календарный день его получения. Надлежащим уведомлением, считается уведомление, направленное по юридическому адресу получателя, указанному в договоре.

10.4. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они разрешаются в претензионно-исковом порядке в Арбитражном суде Вологодской области. Срок ответа на претензию – 10 дней с момента ее получения.

10.5. Договор действует до полного исполнения сторонами договора своих обязательств.

10.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон договора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение: акт приема-передачи.

Арендатор
ООО «ГидМаркет»
ИНН/КПП 3528218378/352801001
ОГРН 1143528009558
Юридический адрес:
162602, Россия, Вологодская область
г. Череповец, Красный переулок, 18, оф. 10
Банк: Филиал "Северная столица" АО "Райффайзенбанк"
в г. Санкт-Петербурге
БИК 044030723
р/сч 40702810803000495823
к/сч 30101810100000000723

Тел. 8 (499) 643-41-45
E-mail: info@gid-market.com

Арендодатель
ООО «Капилир»
ИНН/КПП 3528098110//352801001
юридический и почтовый адреса:
162602 Россия, Вологодская область,
город Череповец, Советский проспект, дом № 32,
помещение № 20
р/сч 407 028 102 120 000 101 34
в Вологодском отделении № 8638
ПАО Сбербанк города Вологда БИК 041 909 644
к/сч 301 018 109 000 000 006 44
БИК 041909644

Генеральный директор
Т.П.Берснива
МП



Акт приема-передачи

Место и дата составления акта приема-передачи:
город Череповец Вологодской области

«06» марта 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Капилир», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Татьяны Петровны Бересневой, действующего на основании устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ГидМаркет», в лице директора Ольги Викторовны Болотовой, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял Нежилое помещение.

2. Характеристика Нежилого помещения:

место нахождения Нежилого помещения	Вологодская область, город Череповец, ул. Данилова, д. 1,
номер этажа, на котором расположено Нежилое помещение	этаж 1
номер Нежилого помещения	5Н
кадастровый номер Нежилого помещения	35:21:0401012:1320
общая площадь Нежилого помещения, кв.м.	98 кв.м.

3. Нежилое помещение передается в состоянии, соответствующем на момент его осмотра.

4. Арендатор претензий к передаваемому помещению не имеет.

Арендатор

Арендатор
ООО «ГидМаркет»
ИНН/КПП 3528218378/352801001
ОГРН 1143528009558
Юридический адрес:
162602, Россия, Вологодская область
г. Череповец, Красный переулок, 18, оф. 10
Банк: Филиал "Северная столица" АО "Райффайзенбанк"
в г. Санкт-Петербурге
БИК 044030723
р/сч 40702810803000495823
к/сч 30101810100000000723

Тел. 8 (499) 643-41-45
E-mail: info@gid-market.com

Директор



Арендодатель

Арендодатель
ООО «Капилир»
ИНН/КПП 3528098110/352801001
юридический и почтовый адреса:
162602 Россия, Вологодская область,
город Череповец, Советский проспект, дом № 32,
помещение № 20
р/сч 407 028 102 120 000 101 34
в Вологодском отделении № 8638
ПАО Сбербанк города Вологда БИК 041 909 644
к/сч 301 018 109 000 000 006 44
БИК 041909644

Генеральный директор



МБУ «МФЦ в г. Череповце»
г. Череповец, ул. Жукова, д. 2
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. Зорова А Подпись [подпись]
Дата 06.03.2024



Всего прошито и пронумеровано
6/Шесть (листов)
(цифрами и прописью)
Дата 06.03.2024
Зорова А
(ФИО, подпись)