

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 5/2022

город Череповец, Вологодская область

18 августа 2022 года

Стороны:

Фреер Татьяна Анатольевна, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП 307352813000015, ИНН 352811235328, именуемая в дальнейшем **Арендодатель 1**

Кагарлицкая Екатерина Александровна, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП 317352500025752, ИНН 352824506840, именуемая в дальнейшем **Арендодатель 2** и

**Общество с ограниченной ответственностью «ЖАРА»**, в лице директора Соловьева Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – Договор):

## 1. Предмет договора

1.1 В соответствии с Договором, Арендодатель предоставил, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование нежилые помещения (далее именуемое – Объект) общей площадью **496,7 кв.м.**, расположенное Вологодская область, г. Череповец, ул. Ленина, д. 58, торговый центр, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь **3660,7 кв.м.**, инв. №9038, лит. А, кадастровый номер 35:21:0401010:0213:09038 на первом этаже нежилого здания, технические характеристики которого приведены в акте приема-передачи к Договору.

1.3 Арендуемые площади предоставляются Арендатору для использования под ведение ресторанного бизнеса, торговлю продовольственными и непродовольственными товарами, а также под оказания услуг.

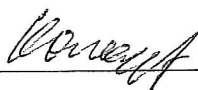
1.4 Объект электрифицирован, оборудован отоплением, водопроводом, канализацией, телефонией и Интернет. Арендатор гарантирует, что к моменту передачи помещения по Акту прием-передачи, а также в течении всего срока аренды Помещение подключено по постоянной схеме к городским электрическим сетям, сетям водо-и теплоснабжения, канализации (водоотведения) и обеспеченно коммунальными услугами:

- Электроснабжением в объеме не менее  $P_{разреш} = 40$  кВт
- Холодным водоснабжением в объём не менее 2 куб.м. в день
- Сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание
- Водоотведением (канализацией)

1.5 При подписании Акта приема-передачи Арендодатель передает Арендатору копию выписки из ЕГРН об основных характеристиках Объекта (Приложение № 1).



Фреер Т.А.



Кагарлицкая Е.А.



Соловьев А.С.

1.6 Арендодатель гарантирует, что Объект на момент подписания Договора не заложен, не подарен, свободен от долгов, не подлежит удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоит и свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в Договоре.

1.7 Арендодатель гарантирует, что передаваемый в аренду Объект находится в состоянии, отвечающим требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого Объекта.

1.8 Для использования Арендатором Помещения в соответствие с целевыми назначениями, предусмотренными данным договором п. 1.3. Арендатор дает свое согласие на проведение Арендатором и его подрядчикам любых необходимых работ внутри Помещения по возведение/демонтаж перегородок, выполнения любых отделочных работ, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, необходимых Арендатору, не причиняющих ущерб капитальным конструкциям здания, и инженерным коммуникациям торгового центра.

1.9 С целью использования Помещения в выше указанных целях, Арендатор имеет право организовать в Помещении административные, складские, подсобные площади/помещения, а также сдавать Помещения или их часть в субаренду под указанные цели.

2.0 Арендодатель дает свое согласия на установку и проведение работ по установки двери и дверного проема на лестничную площадку здания за счет Арендатора.

### 2. Обязанности сторон

2.1 Арендодатель обязуется:

2.1.1 Передать Арендатору Объект для его использования согласно п. 1.3

Передача Объекта осуществляется уполномоченными представителями сторон по Акту сдачи-приемки арендуемого Объекта с указанием технического состояния Объекта, инженерного оборудования и систем коммуникаций, расположенных в нем. Акт приема-передачи составляется в двух экземплярах и заверяется подписями и печатями Сторон.

2.1.2 Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Объектом и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению.

2.1.3 Не вмешиваться в деятельность Арендатора, осуществляемую на арендуемых площадях, за исключением случаев осуществления Арендатором деятельности, не соответствующей цели аренды Объекта, определенной в п.1.3. Договора.

Заблаговременно информировать Арендатора об объективной необходимости совершения Арендодателем действий, которые тем или иным образом могут отразиться на деятельности Арендатора либо использовании им арендуемого Объекта, согласовать с Арендатором характер указанных действий.

2.1.4 Направлять Арендатору все уведомления о датах проведения необходимых работ на арендуемом Объекте.

2.1.5 Производить уборку мест общего пользования, прилегающих территорий.

 Фреер Т.А.  Кагарлицкая Е.А.  Соловьев А.С.

2.1.6 В случае аварии, которая произошла не по вине Арендатора, принимать все необходимые меры по ее устранению в кратчайшие сроки, а также возмещение с виновного прямого материального ущерба, определенного на основании акта оценки независимого оценщика.

2.1.7 Принять от Арендатора Помещение по Акту приемки-передачи в случае расторжения договора не позднее последнего дня действия договора.

2.1.8 В трехдневный срок с момента получения соответствующего обоснованного запроса от Арендатора передать необходимую для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение и документацию, необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором торговой деятельности и получения/продления алкогольной лицензии.

2.2 Арендодатель имеет право:

2.2.1 Осуществлять проверку и осмотр Объекта на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

При этом Арендатор должен обеспечить доступ уполномоченных представителей Арендодателя на Объект. Представитель Арендатора имеет право присутствовать при проведении вышеуказанных проверок и осмотров.

2.2.2 Проверка и осмотр могут производиться в течение установленного дневного рабочего дня в любое время и не должны препятствовать нормальной работе Арендатора.

2.3 Арендатор обязуется:

2.3.1 Использовать Объект в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.3. Договора.

В случае если Арендодателем будет установлено, что Арендатор использует Объект не по назначению, указанному в п.п. 1.3 Договора и данная деятельность ухудшает состояние Объекта, то Арендодатель вправе потребовать прекращения осуществления данной деятельности. В случае если данные требования не будут выполнены Арендатором в разумный срок, данное нарушение является существенным, и Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его во внесудебном порядке, направив Арендатору соответствующее письменное уведомление.

2.3.2 Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату и иные платежи, установленные Договором (раздел 3 Договора).

2.3.3 Обеспечивать сохранность и содержать инженерные коммуникации и оборудование, энергосети на арендуемой площади в порядке, предусмотренном санитарными и техническими нормами эксплуатации и противопожарными правилами. АРЕНДАТОР незамедлительно сообщает Арендодателю обо всех неисправностях и повреждениях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях и осуществляет их ремонт и обслуживание за свой счет

2.3.4 Нести ответственность за безопасную эксплуатацию и исправное состояние инженерных коммуникаций и энергосетей на Объекте.

2.3.5 Соблюдать на Объекте, а также на прилегающей к нему территории санитарно-эпидемиологические требования, требования охраны труда, ГосПожНадзора, экологической безопасности, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности, осуществляемых Арендатором на арендуемых площадях.

2.3.6 Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Объекту, и своевременно принимать все возможные и необходимые меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.3.7 Проводить текущий ремонт Объекта, а также нести текущие расходы по содержанию Объекта. Произведенные расходы Арендатора Арендодателем не возмещаются.

 Фреер Т.А.  Кагарлицкая Е.А.  Соловьев А.С.

2.3.8 Если Арендатору потребуется принудительная вентиляция, он самостоятельно заключает договор с обслуживающей организацией и оплачивает ее услуги.

2.3.9 Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя переоборудование Объекта.

Все работы, указанные выше в настоящем подпункте, осуществляются за счет средств Арендатора при условии обязательного согласования их объема и материалов с Арендодателем. Под согласованием в настоящем пункте понимается одобрение Арендодателем проектно-сметной документации вышеназванных работ.

В случае обнаружения Арендодателем самовольного нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий несущих конструкций, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет и в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя. При невыполнении Арендатором в разумный срок названного в настоящем абзаце предписания Арендодателя, данное неисполнение является существенным нарушением Договора, и Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его во внесудебном порядке, направив Арендатору соответствующее письменное уведомление.

2.3.10 В обязательном порядке в разумный срок получить необходимые согласования и разрешения соответствующих компетентных органов и служб при осуществлении перепланировок, переоборудования Объекта и коммуникаций, включая перестройки, нарушения целостности стен, строительство перегородок и перекрытий, установку рекламных конструкций.

2.3.11 Допускать на Объект должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов Объекта, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

2.3.12 Письменно, не позднее, чем за 1 (один) месяц, сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта.

2.3.13 Передать Объект при любом прекращении действия Договора Арендодателю по Акту сдачи-приемки в исправном состоянии с учетом нормального износа, со всеми согласованными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями. Демонтаж рекламных конструкций, косметический ремонт и восстановление имущества в первоначальное состояние осуществляется за счет Арендатора до даты окончания действия договора.

2.3.14 Неотделимыми улучшениями Объекта считаются улучшения, которые невозможно отделить без вреда для этого имущества и (или) определенные таковыми сторонами при получении письменного разрешения Арендатора согласно п.2.3.9. и согласованные с уполномоченными органами государственного (местного) управления в установленном порядке.

2.3.15 Стоимость неотделимых улучшений арендованного Объекта, произведенных Арендатором, в том числе и с согласия Арендодателя не подлежит возмещению.

2.3.16 Не держать на Объекте опасные для здоровья человека вещества, включая все без исключения легковоспламеняющиеся, взрывоопасные или легкоиспаряющиеся вредные вещества, или использующее их оборудование, за исключением товаров бытовой химии.

2.3.17 Уборку арендуемого помещения, в том числе и прилегающей территории /приложение 3/ уборку снега и его вывоз Арендатор осуществляет самостоятельно и за свой счет. Арендатор обязуется за свой счет обеспечить вывоз мусора и твердых бытовых отходов, несет ответственность за нарушение выполнения экологического законодательства, связанное с деятельностью Арендатора, в том числе, оказывающее негативное воздействие на окружающую среду.

2.4 Арендатор имеет право:

 Фреер Т.А.  Кагарлицкая Е.А.  Соловьев А.С.

2.4.1 Использовать любые разумные способы охраны Объекта в рамках действующего законодательства.

2.4.2 На заключение в преимущественном порядке договора аренды Объекта на новый срок при прочих равных условиях перед третьими лицами.

2.4.3 Размещать за свой счет на фасаде здания, в котором расположен Объект, вывески и другую рекламу Арендатора, при обязательном согласовании такого размещения в уполномоченных органах и уведомлении Арендодателя.

2.4.4 Оснащать арендуемые площади оборудованием, необходимым Арендатору для эксплуатации Объекта в соответствии с целями аренды (п.1.3.).

2.4.5 Устанавливать режим эксплуатации (работы) Объекта по своему усмотрению и в соответствии с нормативными актами, регулирующими деятельность по содержанию объектов на территории города Череповца.

2.4.6 При обязательном письменном уведомлении Арендодателя сдавать Объект в целом либо его часть в субаренду.

### 3. Арендные платежи и расчеты сторон по договору

3.1. Основная арендная плата перечисляется в оговоренном сторонами размере на расчетные счета Арендодателей.

Основная арендная плата в месяц за пользование Помещением составляет

300 000 (Триста тысяч) руб. в месяц до 31.12.2022

330 000 (Триста тридцать тысяч) руб. с 01.01.2023 до 31.12.2023 из которых:

- 50 % от оговоренной суммы перечисляются на расчетный счет ИП Фреер Т.А.

- 50 % от оговоренной суммы перечисляются на расчетный счет ИП Кагарлицкая Е.А.

На момент подписания договора Арендодатели не являются плательщиком НДС.

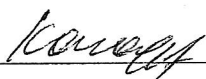
3.2. Оплату арендной платы Арендатор обязан производить на расчетный счет Арендодателя по указанным в настоящем договоре реквизитам в срок не позднее **25-го числа** предшествующего месяца на основании счета, предоставляемого Арендодателем.

Своевременной оплатой считается поступление денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее **25 числа**. При неуплате в установленные сроки арендной платы и других платежей Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0.1% от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки на основании письменного требования Арендодателя.

3.3 **Начисление арендной платы начинается с «01» ноября 2022 года.** Арендная плата за любой неполный месяц в начале или в конце действия договора вносится в размере, пропорционально количеству дней, в течение которых Арендатор фактически занимал Арендуемое помещение.



Фреер Т.А.



Кагарлицкая Е.А.



Соловьев А.С.

3.4 В случае если Арендатор не вносит арендную плату, либо не осуществляют иные (коммунальные) платежи в течение 5 (пяти) календарных дней Арендодатель вправе отключать электроэнергию без возмещения возникшего ущерба Арендатору.

3.5 Арендатор считается исполнившим свое обязательство по перечислению арендной платы со дня поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре, или по иным банковским реквизитам, указанным Арендодателем в письменном виде.

3.6. Стоимость потребленной Арендатором электроэнергии: стоимость коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, канализация) компенсируется Арендатором согласно выставленных счетов, оплата размещения твердых бытовых отходов, стоимость вывоза и утилизации (переработки) твердых бытовых отходов и люминесцентных ламп, снега, опасных отходов, стоимость вывоза бытового мусора: стоимость услуг по уборке, благоустройству, стоимость услуг за пользование Internet и телефонией (коммунальных услуг) не входит в арендную плату и оплачивается Арендатором самостоятельно.

3.7. Размер основной арендной платы может изменяться Арендодателем, в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год и не более чем на 10%, о чем Арендодатель должен письменно уведомить Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до даты предполагаемого увеличения, начиная с 01.01.2024 года.

#### 4. Ответственность сторон

4.1 При просрочке внесения Арендной платы по Договору Арендодатель имеет право на взыскание с Арендатора пени в размере 0.5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2 Уплата пени, установленных Договором, не освобождает Сторону, уплатившую её, от выполнения своих обязательств по Договору.

4.3 Арендодатель вправе по своему усмотрению принимать решение о взыскании пени, предусмотренной п. 4.1. Договора. Оплата Арендатором пени осуществляется в течение 10 (десяти) календарных дней с даты, указанной в выставленном Арендодателем требований об уплате.

4.4 Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

4.5 За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

#### 5. Условия и порядок прекращения договора

5.1 По взаимному согласию Сторон действие Договора может быть прекращено путем направления одной из сторон письменного уведомления о прекращении действия договора за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения.

 Фреер Т.А.  Кагарлицкая Е.А.  Соловьев А.С.

В этом случае выплата арендной платы осуществляется Арендатором вплоть до даты прекращения действия Договора, установленной в соглашении Сторон, но не более 2(двух) месяцев с даты письменного уведомления о прекращении действия договора со стороны Арендатора.

5.2 По прекращению действия Договора реализуются следующие действия:

а) не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты прекращения действия Договора Арендатор вывозит свое имущество с арендуемых площадей. С даты прекращения Договора Арендатор лишается права использовать арендуемые площади;

б) при наличии задолженности по Договору Стороны обязаны выплатить все задолженности;

в) после освобождения Объекта и оплаты задолженности Арендодатель и Арендатор подписывают Акт сдачи-приемки (возврата) нежилого Объекта.

5.3 Сданные Арендатором неотделимые улучшения арендуемого Объекта переходят в собственность Арендодателя.

## 6. Срок действия Договора и порядок его вступления в силу

6.1 Договор аренды вступает в силу со дня его подписания.

6.2 Право пользования имуществом у Арендатора и связанные с пользованием права и обязанности возникают после передачи Объекта Арендодателем по окончании проведения ремонта.

6.3 Договор аренды действует до «31» декабря 2025 года.

6.4 Обязательства, выполнение которых осуществляется после окончания срока действия договора, продлевают действие договора в части невыполненных обязательств до момента их выполнения.

6.5 Договор пролонгируется на неопределенный срок на тех же условиях, если стороны не выразят намерения расторгнуть настоящий договор или заключить новый договор.

6.6 Все изменения и дополнения положений, закрепленных в Договоре, Стороны производят только по взаимному согласию путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными представителями Сторон.

6.7 Заключенные дополнительные соглашения к Договору (см. приложение 3) становятся его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента их подписания Сторонами.

6.8 Все дополнительные соглашения к Договору составляются в трех экземплярах, имеют равную юридическую силу и хранятся по одному у каждого Арендодателя и у Арендатора.

## 7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение будет являться следствием действия

 Фреер Т.А.  Кагарлицкая Е.А.  Соловьев А.С.

9.2.2 Акт приема-передачи помещения (Приложение № 2);  
9.2.3 Приложение 3

10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Арендодатель-1

Индивидуальный предприниматель Фреер Татьяна Анатольевна  
ИНН 352811235328. ОГРН 307352813000015  
162600. Вологодская область. г. Череповец. ул. Домозеровская 5/13  
р/счет 40802810012000031 190 в ПАО Сбербанк  
301 01 8109000000000644 БИК 041909644., тел.+7911-505-34-44



*[Signature]* Фреер Т.А.  
Арендодатель -2

Индивидуальный предприниматель Кагарлицкая Екатерина Александровна  
ИНН 352824506840 ОГРН 317352500025752  
162600. Вологодская область. г. Череповец. ул. Наседкина. д. 8А. кв. 17  
р/счет 40802810512000007132  
Вологодское отделение №8638 ПАО Сбербанк г. Вологда  
БИК 041909644  
к/с 30101810900000000644  
тел. 89217239823

*[Signature]* Кагарлицкая Е.А.

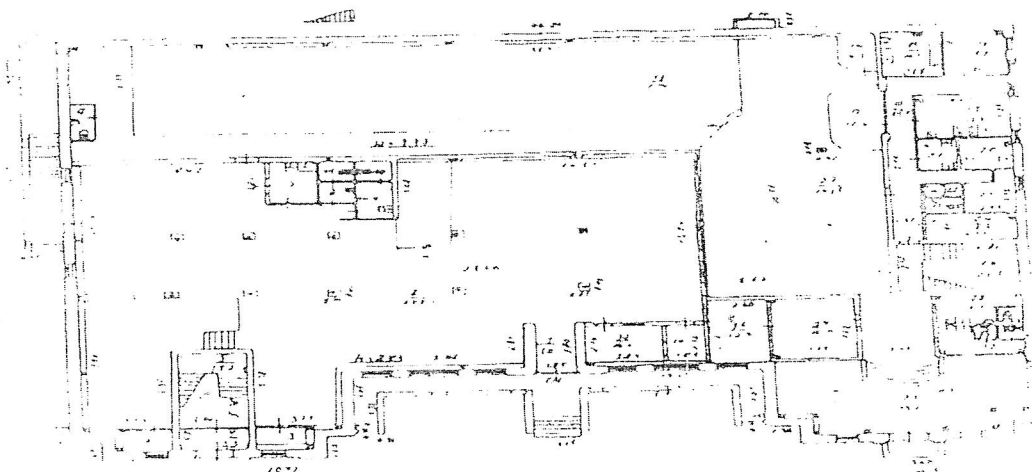
Арендатор ООО «ЖАРА»

Юр. адрес: 162602. Вологодская область. г. Череповец. ул. Ленина. д. 58. оф. 2  
ИНН 3528335272 КПП 352801001 ОГРН 1223500009260  
р/с 40702810512000021030  
Вологодское отделение №8638 ПАО Сбербанк  
БИК 041909644  
к/с 30101810900000000644



*[Signature]* Соловьев А.С.  
*[Signature]* Кагарлицкая Е.А.

*[Signature]* Соловьев А.С.



Арендодатель –1

Индивидуальный предприниматель Фреер Татьяна Анатольевна

*Татьяна Анатольевна*  
 \_\_\_\_\_  
*Фред*

Фреер Т.А.

Арендодатель –2

Индивидуальный предприниматель Кагарлицкая Екатерина Александровна

*Екатерина Александровна*  
 \_\_\_\_\_  
*Кагарлицкая*

Кагарлицкая Е.А.

Арендатор ООО «ЖАРА»



Директор ООО «ЖАРА»

Соловьев А.С.

*Фред*  
 \_\_\_\_\_

Фреер Т.А.

*Кагарлицкая*  
 \_\_\_\_\_

Кагарлицкая Е.А.

*А.С.*  
 \_\_\_\_\_

Соловьев А.С.

## АКТ

## Принема-передачи объекта

по договору аренды № 5/2022 от 18.08.2022

г: Череповец

«18» августа 2022 г.

Стороны:

Фреер Татьяна Анатольевна, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП 307352813000015, ИНН 352811235328, именуемая в дальнейшем Арендодатель 1

Кагарлицкая Екатерина Александровна, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП 317352500025752, ИНН 352824506840, именуемая в дальнейшем Арендодатель 2 и совместно именуемые в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЖАРА», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Директора Соловьева Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, вместе именуемые Стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды № 5/2022 от 18.08.2022г.
2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилые помещения общей площадью 496.70 кв.м., расположенные на первом этаже нежилого здания по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, город Череповец, улица Ленина, дом 58.

Арендатор к состоянию помещения претензий не имеет.

Акт составлен в 3 экземплярах.



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

/Фреер Т.А.

/Кагарлицкая Е.А.



/Соловьев А.С.

/Фреер Т.А.

/Кагарлицкая Е.А.

/Соловьев А.С.

МБУ «МФЦ в г. Череповце»  
г. Череповец, ул. Жукова, д. 2  
Создан электронный образ документа  
Ф.И.О. Сережнев И.И. Подпись И.И. Сер  
Дата 01.08.2012

Всего прошито и пронумеровано

7 (сережнев) (листов)  
(цифрами и прописью)

Дата 01.08.2012

Сережнев И.И. (ФИО, подпись)

