

ДОГОВОР АРЕНДЫ **части здания**

Архангельская область рабочий поселок Плесецк
Первое июня две тысячи двадцать четвертого года

Арендодатель: Индивидуальный предприниматель **Веснин Геннадий Валентинович**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве ИП серия 29 № 002172827 от 20.11.2015г., за основным государственным регистрационным номером 315290100024457, ИНН 292000108709, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Первая автошкола», ОГРН 1222900006790, ИНН/КПП 2920017457/292001001, в лице генерального директора **Веснина Геннадия Валентиновича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые – Стороны, заключили настоящий договор, далее «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) часть здания с кадастровым номером 29:15:1204041:5058 общей площадью 117,6 (сто семнадцать целых шесть десятых) кв.м, расположенного по адресу: Архангельская область, Плесецкий район, п. Плесецк, ул. Октябрьская, дом 53, а Арендатор использует указанную часть по назначению и уплачивает Арендодателю арендную плату в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Часть здания образована согласно Технического плана от 30.10.2019 г., являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.3. Здание, в котором образована часть, именуемая в дальнейшем «Объект», принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи: 29:15:120401:5058-29/010/2019-36 от 23.01.2019г.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

2.1. Стороны не позднее 5-ти (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего договора подписывают Акт приема-передачи Объекта. Указанный акт подписывается уполномоченными представителями Сторон и является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, препятствующие пользованию им, за исключением тех недостатков, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Объекта в аренду.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В срок, установленный п. 2.1. настоящего Договора, передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи. Принадлежности и документы, относящиеся к Объекту, в момент заключения договора Арендатору не передаются, но могут быть переданы на

основании письменного обращения Арендатора при условии, что без них Арендатор не сможет пользоваться Объектом в соответствии с его назначением, либо в значительной степени будет лишен того, на что был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора. Правило о возмещении убытков при этом не применяется.

3.1.2. Обеспечить Объект силами специализированных эксплуатационных и коммунальных служб: эксплуатационными и коммунальными услугами (за исключением вывоза и утилизации ТБО), в том числе водоснабжением, водоотведением, электроэнергией, отоплением. Арендатор не несет ответственности за действия третьих лиц (сторонних организаций) повлекшие отключения электроэнергии, отопления, воды, и других коммунальных услуг.

3.1.3. Не препятствовать Арендатору в правомерном использовании Объекта и доступу сотрудникам, партнерам, клиентам, транспорту Арендатора к местам общего пользования.

3.1.4. Не препятствовать в доступе к Объекту по своей территории сотрудникам, транспорту, партнерам, клиентам Арендатора.

3.1.5. В случае невозможности использовать Объект по его назначению, вследствие аварии, произошедшей не по вине Арендатора, Арендодатель производит перерасчет арендной платы, на основании письменного заявления Арендатора. Арендная плата за эти дни не взимается.

3.1.6. Не менее чем за 5 (пять) банковских дней до наступления срока платежа предоставлять Арендатору счета на уплату арендных платежей. После получения оплаты в полном объеме Арендодатель передает Арендатору счета-фактуры на стоимость арендной платы и после окончания полного месяца фактической аренды Объекта акты выполненных услуг.

3.1.7. При прекращении действия настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней произвести приемку Объекта с составлением Акта приема-передачи.

3.2. Арендатор обязуется

3.2.1. Принять Объект от Арендодателя по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 2.1 настоящего Договора.

3.2.2. Использовать Объект в соответствии с его назначением, указанным п. 1.1. Договора.

3.2.3. Своевременно и в полном объеме уплачивать арендную плату и другие платежи, предусмотренные Договором с последующими изменениями и дополнениями к нему, если таковые имеются.

3.2.4. Содержать Объект в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, выполнять в соответствии с Законом контртеррористические мероприятия. Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте. При выходе из строя осветительных приборов, находящихся на Объекте производить их ремонт или замену своими силами.

3.2.5. Согласовывать надлежащим образом (если это предусмотрено законом) и за свой счет на Объекте требования санэпиднадзора, Госпожнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого Объекта.

3.2.6. Обеспечить ознакомление своих работников с требованиями охраны труда и правилами противопожарной и другими правилами безопасности в соответствии со спецификой своей деятельности.

3.2.7. В случае аварии, пожара, затопления, взрыва или иной чрезвычайной ситуации, произошедшей не по вине, либо по вине Арендатора, незамедлительно принимать все необходимые меры по устранению пожара, затопления, взрыва или иной чрезвычайной ситуации, неисправностей, аварий и их последствий в сетях электроснабжения, теплоснабжения, канализации и иного инженерного оборудования.

Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком ином событии, грозящем нанести ущерб арендуемому Объекту и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, разрушения или повреждения Объекта.

Если авария, пожар, затопление, взрыв или иная чрезвычайная ситуация произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе. Арендатор возмещает Арендодателю ущерб, не покрытый страховым возмещением, а также возмещает упущенную выгоду Арендодателя и оплачивает штраф, в размере 10 процентов от стоимости нанесенного ущерба.

Если авария, пожар, затопление, взрыв или иная чрезвычайная ситуация произошли по вине Арендодателя, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендодателе. Арендодатель возмещает Арендатору ущерб, не покрытый страховым возмещением, а также возмещает упущенную выгоду Арендатора и оплачивает штраф, в размере 10 процентов от стоимости нанесенного ущерба.

3.2.8. Поддерживать Объект и прилегающую к Объекту территорию в надлежащем состоянии в соответствии с принятым порядком и действующими нормативами. Самостоятельно заключить договор на вывоз и утилизацию ТБО и производить платежи за негативное воздействие на окружающую среду. Обеспечивать регулярный вывоз ТБО и уборку мусора на Объекте.

3.2.9. Незамедлительно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и иной информации в интересах и на имя Арендодателя, а также обо всем случившемся, что может ущемить интересы Арендодателя.

3.2.10. При обнаружении на объекте признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, немедленно приступить к ликвидации аварии и сообщить об этом уполномоченному представителю Арендодателя, вызвать соответствующую аварийную службу.

Если арендуемый Объект в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами и за свой счет или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю, а также упущенную выгоду.

3.2.11. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки в согласованное между Сторонами время.

3.2.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении арендуемого Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном прекращении.

3.2.13. Передать Объект, при его освобождении, по акту приема-передачи Арендодателю в исправном состоянии с учетом естественного износа в полной сохранности со всеми согласованными (в письменном виде) сторонами переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями. Стоимость неотделимых улучшений и переделок, произведенных Арендатором, Арендатору возмещается в случае обоюдного согласия Сторон, путем зачета арендной платы и затрат на производство ремонтных работ, путем заключения отдельного соглашения.

3.2.14. С письменного согласия Арендодателя, за свой счет и своими силами устанавливать и демонстрировать (в том числе внутри здания, в месте, видимом снаружи), какие-либо вывески, доски для сообщений, плакаты, цифры, буквы, стойки, флаги, тарелки спутниковых антенн и оборудование для приема и передачи сообщений, прожекторы, а также устанавливать свою фирменную вывеску на входе (въезде), ответственность при этом лежит на Арендаторе.

3.2.15. Без письменного согласования с Арендодателем не проводить работы по реконструкции Объекта, перепланировке и производстве других капитальных ремонтных работ. В случае обнаружения Арендодателями самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей,

искажающих первоначальный вид и назначение арендуемого Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а арендуемый Объект должен быть приведен в изначальный вид за счет Арендатора.

3.2.16. Все произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендатора.

3.2.17. Обязуется страховать свое имущество, размещенное на территории арендуемого Объекта.

3.2.18. Арендатор самостоятельно за свой счет и своими силами заключает договор на охрану и уборку Объекта.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. За пользование объектом Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату в размере 40 000,00 рублей (Сорок тысяч рублей 00 копеек) в месяц, без НДС. В стоимость арендной платы не включены: охрана Объекта, затраты на электроэнергию, на водоснабжение и водоотведение, которые оплачиваются Арендатором дополнительно. В стоимость арендной платы включены: стоимость арендной платы земельного участка, стоимость теплотехники на отопление Объекта.

4.2. Размер арендной платы может быть пересмотрен не чаще одного раза в год. Арендодатель оставляет за собой право пересмотра размера арендной платы в связи с инфляцией и повышением тарифов, но не более официальной величины роста по данным показателям. В этом случае, Арендодатель уведомляет Арендатора не менее чем за 1 (один) месяц до вступления в силу нового размера арендной платы. Уведомление об изменении размера арендной платы считается полученным Арендатором, по истечении пяти дней с момента направления ему уведомления по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.3. Датой уплаты Арендатором арендной платы считается дата поступления денежных средств на счет, указанный Арендодателем.

4.4. Расчетным месяцем считается календарный месяц.

4.5. Стоимость электроэнергии оплачивается в соответствии с договором, заключенным между Арендатором и энергоснабжающей организацией, по показаниям прибора учета, закрепленного за Арендатором.

4.6. Уплата арендной платы и прочих, указанных в Договоре платежей производится Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями законодательства, по установленным тарифам, на основании показаний приборов учета, путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора, на расчетный счет, указанный Арендодателем, начиная с первого месяца аренды. Первый платеж в счет уплаты арендной платы Арендатор осуществляет в течение пяти дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта. В последующем, арендная плата за пользование Объектом производится Арендатором, в форме 100% предоплаты авансовым платежом, не позднее 10 (десятого) числа текущего (расчетного) месяца.

Оплату прочих платежей (водоснабжение, водоотведение) Арендатор осуществляет в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от Арендодателя счета на оплату.

4.7. Арендная плата начинает начисляться с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

4.8. В случае обоюдного согласия, Стороны производят зачет арендной платы и затрат на производство ремонтных работ, путем заключения отдельного соглашения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора Стороны несут ответственность на основании действующего законодательства Российской

Федерации.

5.2. В случае нарушений Арендатором обязательств, указанных в пункте 3.2 настоящего договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере месячной стоимости арендной платы Объекта.

5.3. При несоблюдении п.6.4. договора Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере месячной стоимости арендной платы Объекта.

5.4. В случае нарушений Арендатором обязательств, указанных в разделе 4 настоящего договора, Арендатор оплачивает Арендодателю пени в размере 1 % от общей суммы задолженности за каждый день просрочки перечисления арендной платы. При поступлении от Арендатора суммы задолженности, в первую очередь погашается задолженность по суммам пени, а оставшаяся сумма на оплату основной задолженности по арендной плате.

5.5. Разногласия, возникающие в процессе исполнения договора, решаются сторонами путем переговоров при обоюдном стремлении сторон к мирному урегулированию. Претензионный порядок урегулирования споров – обязателен. Претензионный порядок признается соблюденным, если претензия составлена в письменной форме, мотивирована ссылками на законодательство, обоснована сопроводительными документами (материалами, расчетами, актами и пр.), направлена почтой заказной корреспонденцией с уведомлением о вручении. Датой получения претензии считается дата календарного штампа отделения почтовой связи места назначения (нахождения получателя претензии). Срок рассмотрения претензии – 15 дней со дня её получения. При невозможности разрешения разногласий указанными способами они разрешаются в Арбитражном суде Архангельской области.

5.6. Арендодатель не несет ответственность за температурный режим на Объекте, если отопление отключено по вине третьих лиц, либо по вине снабжающей организации.

5.7. В случае выявления несанкционированного потребления электроэнергии (несогласованные с Арендодателем подключения электропотребителей, произведенные Арендатором) Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 1 (одного) года стоимости потребления электроэнергии расчетным путем.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. В случае отсутствия со стороны Арендатора нарушения положений настоящего Договора, Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Объекта на новый срок.

6.2. Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами и оформляются дополнительными соглашениями, подписываемые обеими сторонами.

6.3. Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем, не судебном порядке, предупредив об этом Арендатора за 7 (семь) дней, в следующих случаях:

6.3.1. При неоплате Арендатором арендной платы согласно счетов в полном объеме по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после установленного разделом 4 настоящего договора срока.

6.3.2. При использовании Арендатором Объекта не в целях, предусмотренных в п. 1.1. договора.

6.3.3. При передаче Объекта в пользование третьим лицам, без согласования с Арендодателем.

6.3.4. При пользовании Объектом, способами, существенно ухудшающими его состояние.

6.4. Настоящий договор, может быть расторгнут Арендатором досрочно. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя за 2 (два) месяца о предстоящем досрочном освобождении Объекта.

6.5. В случае, расторжения договора аренды Арендодателем досрочно, если Арендатором были произведены авансовые платежи до освобождения (в соответствии с п. 4.6 настоящего договора) Арендуемого помещения, Арендодатель обязан вернуть сумму неиспользованной арендной платы и других платежей не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта Арендодателем.

6.6. Прекращение действия договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, пени и прочих платежей, если таковые имеются.

7. ФОРС-МАЖОР.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно пожара, наводнения, землетрясения и иного явления природы, стихийных бедствий, войны, военных действий, нормативных правовых актов органов государственной власти и управления РФ, которые Стороны не могли предотвратить разумными мерами, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий настоящего договора и возникли после его заключения.

7.2. Стороны, для которых наступили обстоятельства непреодолимой силы, должны письменно уведомить об этом другую сторону не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств с приложением подтверждающих документов, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем, как на обстоятельства непреодолимой силы.

7.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения Стороной, подвергшейся действию указанных обстоятельств, своих обязательств по договору отодвигается на срок, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.4. В случаях, когда обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 30 (тридцати) календарных дней, каждая из Сторон вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке. При этом Стороны обязуются осуществить взаиморасчеты в течение 15 (пятнадцати) дней с даты расторжения настоящего договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего юридического и почтового адреса, банковских реквизитов, телефонов и факсов не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения.

8.2. Все подтверждения и уведомления, включая счета на оплату, оформляются в письменном виде и направляются Арендатору с подтверждением получения или заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу, указанному в договоре.

8.3. Стороны обязаны проводить сверку по оплаченным счетам не реже 1 (одного) раза в квартал. В случае не предоставления надлежащих документов по письменному запросу Арендодателя, подтверждающих уплату арендной платы либо иных платежей, предусмотренных Договором, Арендодатель имеет право до начислить сумму, не подтвержденных платежей в 100% объеме.

8.4. При заключении настоящего договора Арендатор обязан представить копии Устава, ОГРН, ИНН, решение собрания о полномочиях лица, подписывающего договор и иные документы по требованию Арендодателя.

8.5. Арендодатель вправе без уведомления Арендатора заложить объект в банковском учреждении в качестве обеспечения полученного кредита.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.2. Настоящий договор вступает в силу с 01 июня 2024 года и завершает свое действие 31 декабря 2024 года.

9.3 Если по окончании срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении, либо о заключении нового договора, договор автоматически продлевается на каждый последующий календарный срок. Количество пролонгаций не ограничено.

9.4. Настоящий Договор составлен на семи листах и имеет следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 Акт приема-передачи Объекта.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ.

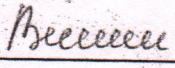

«Арендодатель»

ИП Веснин Геннадий Валентинович
ИНН 292000108709
ОГРНИП 315290100024457 (Свидетельство
серии 29 №002172827 от 20.11.2015г)
Адрес: 164262 Архангельская обл.,
Плесецкий р-н, рп.Плесецкул.Ленина д.118Б
Р/с №40802810517170000198
Санкт-Петербургский филиал «БАНК СГБ»
г.Санкт-Петербург
корр/с 30101810100000000752
БИК 044030752

«Арендатор»

ООО«Первая автошкола»
ИНН 2920017457
КПП 292001001
ОГРН 1222900006790
Юридический адрес: 164262, РФ,
Архангельская область, м.о. Плесецкий,
рп. Плесецк, ул. Партизанская, зд. 47,
офис 1
Р/с № 40702810104000011163
АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
N 8637 ПАО СБЕРБАНК
корр/с 30101810100000000601
БИК 041117601

Генеральный директор


/Веснин Г.В./



/Веснин Г.В./
