

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Свободный

«15» мая 2025 г.

Балакирева Татьяна Владимировна, паспорт гражданина РФ серия 1005 № 972516, выдан УВД г. Благовещенска 26.05.2006 года, код подразделения 282-002, действующая от своего имени и от имени Сидоровой Светланы Владимировны паспорт серия 5024 № 772437, выдан ГУ МВД России по Новосибирской области, 23.09.2004 г., код подразделения 540-014, на основании доверенности 54АА 537069 от 28.01.2025 г., именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФЕССИОНАЛЬ»**, в лице генерального директора Карасевой Елены Валерьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее – **настоящий договор**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Под термином **«Текущий ремонт»** в дальнейшем понимаются ремонтно-отделочные работы в помещениях, а также их переоборудование, не затрагивающие несущих конструкций здания и не связанные с перекладкой инженерных коммуникаций.
- 1.2. Под термином **«Капитальный ремонт»** в дальнейшем понимаются ремонтные работы в помещениях, затрагивающие несущие конструкции здания и (или) перекладку инженерных коммуникаций, сетей отопления, водоснабжения, электросетей, но не связанные с изменением внутренних и (или) внешних объемов здания.
- 1.3. Под термином **«Реконструкция»** в дальнейшем понимаются ремонтные работы, строительство, частичное или полное обновление помещений, затрагивающие несущие конструкции здания и (или) перекладку инженерных коммуникаций, связанные с изменением внутренних и (или) внешних объемов здания и (или) изменением функционального назначения здания.
- 1.4. Под термином **«Улучшение»** в дальнейшем понимаются текущий, капитальный ремонт и (или) реконструкция, т.е. любые ремонтные, строительные, восстановительные работы в помещениях при условии, что такие усовершенствования не уменьшают ценности здания.
- 1.5. Термин **«Разрешенное использование»** в дальнейшем объединяет виды использования помещений, на которые Арендатор получает право по настоящему Договору.

2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

- 2.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду часть нежилого здания общей площадью 191,8 кв.м., этаж № 1, номера на поэтажном плане 1-6, расположенное по адресу: Амурская область, г. Свободный, ул. Михайло-Чесноковская, дом 143, кадастровый номер 28:05:020264:58 (далее по тексту – **«Помещение»**).
- 2.2. Помещение, с кадастровым номером 28:05:020264:58, предоставляемое в аренду по настоящему договору, принадлежит Балакиревой Татьяне Владимировне и Сидоровой Светлане Владимировне на праве общей долевой собственности по 1/2 доли у каждого, что подтверждается Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
- 2.3. В аренду передается помещение, указанное на поэтажном плане, который является Приложением № 1 к настоящему договору.
- 2.4. Срок действия договора аренды устанавливается с **«15» мая 2025 года до «15» апреля 2026 года**, с последующей пролонгацией. После окончания срока аренды, Арендатор выкупает данное помещение с оформлением в собственность.
Договор вступает в силу с момента подписания Акта приема-передачи.
- 2.2. Разрешенное использование:
 - 2.2.1. Арендатор обязуется использовать арендуемое Помещение для осуществления деятельности, связанной с подготовкой водителей автотранспортных средств (далее по тексту – **Разрешенное использование**).
 - 2.2.2. Разрешенное использование может иметь место при соблюдении Арендатором требований по всем согласованиям, наличии лицензий, разрешений и одобрений как государственного, так и частного характера, которые могут законно требоваться для разрешенного использования.
 - 2.2.3. Перечень видов использования, указанных в п. 2.2.1, может быть изменен по согласованию с Арендодателями.
 - 2.2.4. Иное использование помещений без согласия Арендодателей не допускается и является основанием для расторжения настоящего договора по инициативе Арендодателей.
 - 2.2.5. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в арендуемых помещениях.

Т.В.Балакирева



Е.В.Карасева

2.2.6.Арендодатель гарантирует, что Помещение никому не продано, не передано в аренду, не заложено, не является предметом спора, не обременено иными правами третьих лиц.

2.2.7.Помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

2.2.8.Помещение не может быть сдано Арендатором в субаренду или пользование иным лицам без письменного согласия Арендодателя. Сдача помещения в субаренду без согласия арендодателей является основанием для расторжения договора в одностороннем порядке.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Права и обязанности Арендодателя.

3.1.1.Арендодатель и уполномоченный им представитель имеют право на посещение помещения с целью периодического осмотра, на предмет соблюдения условий его использования, в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства, при условии предварительного извещения Арендатора не менее чем за один рабочий день до предполагаемой даты осмотра. Подобный осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в присутствии представителя Арендатора.

3.1.2.Арендодатель обязан не позднее «15» мая 2025 года передать соответствующее имущество Арендатору по акту приема-передачи. В акте должно быть указано состояние помещения на момент сдачи его в аренду. Акт приема-передачи оформляется в виде приложения к Договору аренды и является его неотъемлемой частью (Приложение №2 к настоящему договору).

3.1.3.Арендодатель имеет право доступа в помещения, упомянутые в настоящем договоре, для осуществления капитального ремонта и обслуживания.

3.1.4.Арендодатель обеспечивает снабжение арендуемого помещения электроэнергией мощностью не менее 30 кВт. и холодным водоснабжением.

3.1.5.Производимые Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью.

3.1.6.Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

Права и обязанности Арендатора.

3.2.1.Арендатор круглосуточно имеет беспрепятственный и неограниченный доступ к арендуемым помещениям.

3.2.2.Арендатор обязан использовать помещения исключительно в соответствии с разрешенным использованием.

3.2.3. Арендатор обязан в случае аварий, иных ситуаций, которые могут повлечь причинение вреда Помещению, незамедлительно принять все необходимые меры к их устранению.

3.2.4.Арендатор обязан оплачивать арендную плату в установленные Договором сроки.

3.2.5.Арендатор обязан осуществлять уборку арендуемого помещения и прилегающей территории.

3.2.6.Арендатор обязан соблюдать все требования законодательства в отношении: градостроительной деятельности, охраны окружающей среды, санитарных норм, противопожарных норм, иные требования законодательства.

3.2.7.С целью сохранности своего имущества, Арендатор вправе пользоваться услугами охранных предприятий, устанавливать охранные сигнализационные системы и принимать другие меры по обеспечению сохранности своего имущества.

3.2.8. Арендатор обязан произвести за свой счет работы по подготовке помещения к своей производственной деятельности, а также уборку Помещения и прилегающей территории.

3.2.9.Арендатор по согласованию с Арендодателем, имеет право за свой счет производить улучшения, не нарушающие требования, предъявляемые к объектам недвижимости.

3.2.10.В течение срока аренды Арендатор вправе за счет собственных средств осуществлять капитальный ремонт, перепланировку и/или реконструкцию Помещения, включая создание неотделимых улучшений внутри и снаружи Помещения, в целях приведения Помещения в соответствие санитарно-эпидемиологическими правилами при условии письменного разрешения Арендодателя, а при необходимости и уполномоченных органов.

3.2.11.Арендатор обязан производить за свой счет текущий ремонт помещений, связанный с деятельностью Арендатора, содержать арендуемое помещение в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю.

3.2.12.Арендатор обязан по окончании срока действия настоящего договора, освободить и передать помещение Арендодателю по акту приема-передачи в нормальном состоянии.

Т.В.Балакирева



Е.В.Карасева

3.2.13. По истечении срока действия Договора Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю в чистом виде и с учетом произведенных неотделимых улучшений.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендная плата по настоящему договору складывается из двух частей:

- постоянная часть арендной платы;
- коммунальные платежи.

4.2. Арендодатель предоставляет Арендатору «арендные каникулы» на период с 15 мая 2025 г. до 14 ноября 2025 г. В период «арендных каникул» с 15 мая 2025 г. по 14 ноября 2025 года Арендатор оплачивает Арендодателю постоянную часть арендной платы в размере 53 300 (пятьдесят три тысячи триста) рублей. В период с 15 ноября 2025 года по 15 апреля 2026 года размер постоянной части арендной платы составляет 90 500 (девяносто тысяч пятьсот) рублей ежемесячно. Коммунальные платежи уплачиваются Арендатором с момента подписания акта приема-передачи в полном объеме.

4.3. Арендатор ежемесячно не позднее 10 числа, производит оплату постоянной части арендной платы путем перечисления денежных средств по указанным Арендодателем реквизитам в следующем порядке. Постоянная часть арендной платы вносится Арендатором на основании Договора без выставления Арендодателем счета. Постоянная часть арендной платы уплачивается на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 10 договора.

4.4. Арендная плата может быть пересмотрен Арендодателем, но не чаще одного раза в год.

4.5. Коммунальные платежи оплачиваются Арендатором самостоятельно путем внесения денежных средств соответствующим организациям с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения ежемесячно не позднее 10 числа.

4.6. Коммунальные платежи включают в себя оплату электроэнергии, потребленной Арендатором в арендуемом Помещении, оплату услуг по водоотведению.

4.7. Количество потребленных Арендатором коммунальных услуг определяется по показаниям приборов учета.

4.8. Арендодатель является плательщиком налога на профессиональный доход и самостоятельно оплачивает обязательные налоговые платежи в размере, определяемом в соответствии с действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Нарушение Договора Арендатором.

5.1.1. Арендатор считается нарушившим Договор, если он не уплачивает в установленный срок арендную плату; нарушает правила пожарной безопасности, ухудшает техническое или санитарное состояние помещения; не выполняет каких-либо иных обязательств или условий по настоящему Договору и не устраняет такое нарушение в течение 10 (десяти) дней после получения соответствующего письменного уведомления от Арендодателя.

5.2. Нарушение Договора Арендодателем.

5.2.1. Арендодатель считается нарушившим Договор, если он не обеспечивает возможность фактического использования арендуемого Помещения.

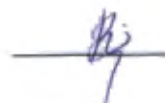
5.2.2. В случае если деятельность Арендатора повлекла наложение на Арендодателя административного штрафа, либо иных мер ответственности со стороны государственных органов, либо возмещения ущерба какой-либо третьей стороне, сумма указанного штрафа, либо убытки, причиненные наложением иных мер ответственности, либо возмещенный ущерб какой-либо третьей стороне, подлежат возмещению Арендодателю Арендатором.

5.3. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по Договору.

6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке без обращения в суд по требованию Арендодателя, в случае задержки Арендатором оплаты арендной платы более 2 (двух) раз в течение календарного года на срок более 10 (десяти) календарных дней. В этом случае об одностороннем расторжении договора Арендодатель уведомляет Арендатора не менее чем за 14 календарных дней.

6.2. При досрочном расторжении (одностороннем отказе от исполнения) настоящего договора по инициативе Арендатора или Арендодателя, за исключением, случаев, предусмотренных п. 6.1, сторона обязана направить письменное уведомление за три месяца до предполагаемой даты расторжения.

 Т.В. Балакирева



Е.В. Карасева

6.3. В случае нарушения сроков оплаты Арендатором арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,5 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (их последствий), возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая, либо ненадлежащим образом исполнившая обязательства, не могла их ни предвидеть, ни предотвратить. При этом Стороны настоящего договора признают и соглашаются, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Стороны принимают все усилия, чтобы все споры и разногласия из настоящего договора или в связи с ним разрешались путем переговоров. Претензия должна быть рассмотрена в течение 10 дней с момента получения. Если Стороны не достигнут согласия, то спор подлежит разрешению в суде.

8.2. Изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами Сторон и скреплены печатями, в случае их наличия.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны. Стороны договорились, что обмен сканированными копиями документов с подписями уполномоченных лиц, посредством электронной почты, будет иметь юридическую силу. Юридически значимая переписка также осуществляется посредством электронной почты:

- Арендодатель: balakireva14@mail.ru

- Арендатор: Elenapodorozhnaya176@gmail.com

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Стороны принимают на себя безусловное обязательство сохранять в тайне всю информацию, переданную ими.

9.4. Стороны настоящего Договора в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дают согласие на обработку и использование переданных в рамках исполнения настоящего договора персональных данных: ФИО и должность руководителей и иных лиц, указанных в Договоре, адреса регистрации и почтовые адреса сторон, банковские реквизиты, персональные данные, указанные в учредительных документах, персональные данные работников, предоставляемые в связи с исполнением настоящего договора.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Балакирева Т.В.

Адрес регистрации: Амурская область, г.Свободный, ул. Инженерная д. 49 кв. 23

ИНН 280110435890

Адрес: Амурская область, г. Свободный, ул. Инженерная д. 49 кв.23, т. 8-914-612-67-91

АО «Газпромбанк»

к/с № 30101810200000000823

БИК 044525823

ИНН/КПП 7744001497/997950001

р/счет 40817910500606256848

Получатель: Балакирева Татьяна Владимировна

Т.В.Балакирева

АРЕНДАТОР:

ООО «ПРОФЕССИОНАЛ»

676450, Амурская область, г. Свободный, ул. Прямая, д. 40

ИНН 2807011283

ОГРН 1242800001080

КПП 280701001

Тел 8-914-607-01-98

Факс 8-416-43-57000

Банк ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК РОССИИ

Р/с 40702810203000009567

БИК 040813608



Е.В.Карсева