

Договор аренды помещения № 2

г. Северодонецк « 01 » июля 2025 г.

Стороны:

Арендодатель Физическое лицо Этричева Татьяна Николаевна и Арендатор, Индивидуальный предприниматель Богуш Владимир Николаевич, действующего на основании Листа записи, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование нежилое помещение площадью 61,3 кв.м., расположенное по адресу: Луганская Народная Республика, г. Северодонецк, ул. Менделеева д. № 37, далее именуемое имуществом.

1.2. Имущество находится в собственности Арендодателя на основании Свидетельства о праве собственности ЯЯЯ №067671 от 01.08.2005, регистрационный номер 11571953.

1.3. Стоимость Имущества определяется его балансовой стоимостью.

1.4. Передача Имущества в аренду не прекращает у Арендодателя права собственности на Имущество.

2. Цели и условия передачи объекта аренды.

2.1. Помещение предоставляется Арендатору для ведения коммерческой деятельности, не запрещенной законодательством РФ, а именно, код вида деятельности 85.42.1-Деятельность автошкол.

2.2. Арендодатель передает имущество Арендатору на основании Акта приема – передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае, если Арендатор уклоняется от подписания Акта приема – передачи имущества, то Арендодатель вправе подписать данный Акт в одностороннем порядке и начать начисление арендной платы с 7-го дня с момента подписания настоящего Договора.

2.3. Право пользования Имуществом и обязательства по настоящему Договору возникают у Арендатора с момента подписания сторонами Акта приема – передачи Имущества.

2.4. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор возвращает Имущество Арендодателю в день окончания срока действия настоящего Договора или досрочного прекращения действия Договора, согласно Акта приема – передачи. В случае несвоевременного освобождения арендованного Имущества Арендодатель не несет ответственности за сохранность товара, мебели и прочего оборудования принадлежащего Арендатору.

3. Арендная плата и порядок расчетов.

3.1. За пользование Имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения ежемесячно сумму в размере 46000 (Сорок шесть тысяч) рублей, в первый месяц аренды вносит авансовый платеж в размере арендной платы за два месяца (первый и последний месяцы фактической аренды помещения).

3.2. Арендная плата выплачивается в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя до 1-го числа каждого текущего месяца.

3.3 В случае каких-либо изменений размера арендной платы стороны заключают Дополнительное соглашение к данному договору.

4. Права и обязанности сторон

4.1 Арендодатель обязан

- своевременно передать Арендатору помещение;
- своевременно оплачивать услуги коммунальных и иных служб, непосредственно связанных с эксплуатацией данного помещения;
- уборка в помещении проводится арендодателем;

- не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться помещением в соответствии с условиями договора;

- в случае окончания срока действия настоящего договора или его досрочного прекращения принять от Арендатора Имущество в соответствии с условиями настоящего договора;

4.2. Арендодатель имеет право:

- требовать от Арендатора использовать Имущество исключительно по назначению, предусмотренному в п. 2.1 настоящего договора;

- на протяжении времени, определенного как режим работы, Арендатор беспрепятственно проверять Имущество с целью осуществления контроля соблюдения Арендатором условий настоящего договора;

- выступать инициатором внесения изменений в настоящий договор или его прекращения в случае ухудшения состояния арендованного помещения, а также в иных случаях, определенных разделом 6 настоящего договора.

4.3. Арендатор обязан:

- своевременно принять помещение от Арендодателя на основании акта - приема передачи;

- использовать помещение в соответствии с условиями договора;

- уплачивать арендную плату, согласно срокам, указанным в договоре;

- оплачивать коммунальные расходы в течении 3-банковских дней с момента получения счета на оплату, выписанного Арендодателем;

- вернуть помещение Арендодателю по окончании срока действия договора согласно акту приема - передачи, устранив все разрушения в арендуемом помещении путем ремонта;

- производить ремонт Имущества, необходимость которого возникла по вине Арендатора, не в счет арендной платы, а за свой счет;

- соблюдать санитарные и противопожарные нормы;

- при осуществлении деятельности Арендатора, связанной с использованием Имущества иметь все необходимые разрешения, лицензии и прочие документы, в соответствии с действующим законодательством;

- при любых условиях не передавать Имущество или его часть в пользование третьим лицам (в т.ч. по договору субаренды) без письменного согласия Арендодателя;

- в письменном виде согласовывать с Арендодателем размещение и внешний вид рекламных носителей, вывесок, информационных стендов и объявлений, размещаемых на арендуемом Имуществе и территории, принадлежащей либо находящейся в пользовании Арендодателя;

- возмещать убытки Арендодателя и третьих лиц, если такие убытки произошли по вине Арендатора и возникли при проведении реконструкции, перепланирования, технического переоснащения, в том числе самовольной реконструкции, перепланирования, технического переоснащения.

4.4. Арендатор имеет право:

- использовать помещение в соответствии с условиями договора;

- самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования арендованного помещения.

4.5. Арендатор имеет право на проведение любых перепланировок или улучшений Имущества (реконструкции, модернизации, ремонта и т.п.) за собственные средства и исключительно при наличии письменного согласия Арендодателя и с соблюдением санитарных норм, противопожарных требований и иных положений и нормативных актов.

При этом арендатор несет полную ответственность за получение всех необходимых разрешений, связанных с такими улучшениями и перепланировками.

При этом улучшения и изменения, которые могут быть отделены от ущерба для Имущества, признаются собственностью Арендатора, а улучшения и изменения, которые не могут быть отделены от ущерба от Имущества – собственностью Арендодателя, и не подлежат компенсации со стороны Арендодателя, даже если эти улучшения и изменения были проведены с письменного согласия Арендодателя.

4.6. В период аренды Арендатор вправе безвозмездно пользоваться местами общего пользования в здании, в котором расположено помещение. К ним относятся: лестничные марши и площадки; вход в здание, холл при входе, туалет.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение условий договора в соответствии с гражданским законодательством, действующим на территории России.

5.2. В случае использования Арендатором Имуущества не по целевому назначению, чем определено сторонами в п.2.1. настоящего договора, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть данный договор.

5.3. В случае передачи Имуущества (его части) в пользование третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть данный договор.

5.4. За нарушение сроков уплаты арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере месячной арендной платы.

5.5. Кроме указанного в п.5.4. настоящего договора, к Арендатору применяется ответственность за просрочку выполнения денежных обязательств по оплате коммунальных услуг.

5.5.1. при нарушении срока свыше 10 дней Арендатор уплачивает штраф в размере 10 % от суммы задолженности; при нарушении срока свыше 30 дней Арендатор кроме штрафа предусмотренного п.5.5.1, дополнительно уплачивает штраф в размере 20 % от суммы задолженности.

5.6. В случае задержки платежей больше, чем на 10 (десять) календарных дней подряд Арендодатель имеет право ограничить доступ Арендатора к Имууществу до момента полного погашения задолженности Арендатором.

5.7. В случае размещения Арендатором рекламных носителей, вывесок и объявлений без предварительного согласования с Арендодателем, Арендодатель вправе наложить штраф в размере 20 % от суммы месячной арендной платы, а при нарушении более 3(трех) раз разорвать договор с Арендатором в одностороннем порядке.

6. Условия досрочного расторжения договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут в следующих случаях: по соглашению сторон и при нарушении условий договора.

6.2. В случае расторжения и прекращения действия договора одна сторона должна предупредить другую сторону в письменном виде за две недели до расторжения договора.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно и в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя в случаях:

- а) невыполнения условий договора Арендатором;
- б) если Арендатор не начал своевременного осуществления своей деятельности, определенной в п.2.1 настоящего договора, и срок такой прострочки составил больше 10 календарных дней;
- в) при использовании Арендатором Имуущества не по назначению;
- г) при задержке более одного месяца платежей за аренду;
- д) при передаче Арендатором Имуущества в субаренду без письменного согласия Арендодателя;
- е) при ухудшении состояния арендованного Имуущества по вине Арендатора;
- ж) в случае, предусмотренном п.5.7. настоящего договора;
- з) при переходе прав собственности на Имуущество к другому лицу.

7. Разрешение споров.

7.1. Все споры, возникающие по договору, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий спор передается на рассмотрение суда.

8. Иные условия.

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

8.2. Договор заключается на срок с 01.07.2025г по 31.05.2026 и и действует с момента подписания акта-приёма передачи нежилого помещения.

8.3. После подписания настоящего договора аренды помещения все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, которые так или иначе касаются настоящего договора аренды помещения теряют юридическую силу.

8.4. Приложения к настоящему договору аренды помещения составляют ее неотъемлемую часть.

8.5. Если за 30 календарных дней до окончания действия Договора ни одна из сторон не отказывается письменно от этого Договора, действие Договора считается пролонгированным на каждый следующий календарный год на этих же условиях.

9. Юридические реквизиты сторон.

Арендатор: Арендодатель

ИП Богуш Владимир Николаевич
ИНН 345913800553,
ОГРНИП323940100034017,
Юридический адрес: 291021,
ЛНР, г. Луганск, ул. А.Линева, д.93, кв.13
р/с 40802810409400154694 в ПАО
«Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555

Физическое лицо
Этричева Татьяна Николаевна
г.Северодонецк
пр-т.Гвардейский 42А/39
+79592254349

ИП Богуш Владимир Николаевич  Этричева Татьяна Николаевна 

м.п.

