

Договор аренды нежилого помещения № 121

г. Луганск

01.03.2025г.

Арендодатель: ИП Кесельман Ольга Васильевна, которая действует на основании Единого государственного реестра ИП № 322940100012239 от 16.12.2022г., выданного Межрегиональной инспекцией ФНС №2 по Луганской Народной Республике.

Арендатор: ИП Богуш Владимир Николаевич, который действует на основании Единого государственного реестра ИП № 323940100034017 от 09.01.2023г., выданного Межрайонной инспекцией ФНС № 1 по Луганской Народной Республике.

Заключили данный договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 «Арендодатель» передает «арендатору» во временное владение за плату в порядке и условиях, установленных настоящим договором, часть нежилого помещения общей площадью - **48,0 кв. м**, второй этаж помещения № 1, расположенного по адресу: г. Луганск, кв. Ленинского Комсомола, 7-е, именуемого далее «объект аренды»..

1.2 Оборудование, находящееся на «объекте аренды» и составляющее его неотъемлемую часть является собственностью «арендодателя».

1.3 На момент подписания настоящего договора стоимость объекта аренды с учетом индексации составляет 500000,00 российских рублей за один квадратный метр объекта аренды.

2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

2.1 «Объект аренды» передается «арендатору» в целях организации школы подготовки водителей автотранспортных средств.

2.2 С письменного согласия «арендодателя» «арендатор» в праве использовать колонны, витрины, стены, потолки, окна.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА «ОБЪЕКТА АРЕНДЫ»

3.1 Передача и возврат объекта, который арендуется, определяется двусторонней комиссией, которая формируется из представителей сторон.

3.2. Стороны обязаны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к передаче (возврату) «объекта аренды», в течение 2-х последних дней данного договора.

3.3. В срок, указанный в п.3.2 настоящего договора «арендодатель» при передаче, а «арендатор» при возврате «объекта аренды», обязан освободить «объект аренды», который арендуется, и подготовить его к передаче (возврату).

3.4. При передаче (возврату) «объекта аренды», составляется акт передачи-приема, который подписывается членами двусторонней комиссии.

3.5. «Объект аренды» считается переданным (возвращенным) в аренду с момента подписания акта передачи-приема.

3.6. «Объект аренды» должен быть возвращен «арендодателю» в том же состоянии, в котором он был передан в аренду с учетом нормального износа в течение 5 (пяти) рабочих дней до окончания срока действия договора

3.7. Осуществленные «арендатором» улучшения, отделимые от «объекта аренды», являются собственностью «арендатора».

3.8 В случае несвоевременной передачи объекта аренды арендатор уплачивает пеню 4% см. п. 8.1.

3.9 Объект аренды принимается Арендодателем лишь после проведения Арендатором следующих работ по текущему ремонту:

-полы: генеральная чистка напольной плитки с применением химических средств; замена поврежденных плиток пола;

-стены (при наличии): окрашивание стен (количество слоев окрашивания зависит от базового цвета); на стенах должны отсутствовать трещины, пятна, отверстия от креплений и другие дефекты; все розетки, выключатели и счетчики должны быть в исправном состоянии;

-потолок (при наличии): восстановление поврежденных участков потолка; все лампы должны быть в рабочем состоянии;

-демонтаж всех рекламных носителей, обозначений местонахождения и торговых марок Арендатора со всех поверхностей;

-стеклянные поверхности: мойка всех стеклянных поверхностей, в том числе дверей внутри и снаружи; удаление любой пленки со стеклянных поверхностей.

Перед возвратом объекта аренды Арендатор обязан за свой счет демонтировать все сделанные им улучшения, которые можно демонтировать без вреда для объекта аренды. Все улучшения, которые не могут быть демонтированы без вреда для объекта аренды, в том числе улучшения, согласованные с Арендодателем, являются собственностью Арендодателя и не компенсируются Арендатору. Арендатор также ни при каких условиях не будет совладельцем объекта аренды. Улучшения, которые не могут быть демонтированы без вреда для объекта аренды, передаются Арендодателю вместе с передачей объекта аренды.

3.10 В случае невыполнения Арендатором п. 3.9 настоящего договора, Арендодатель не принимает объект аренды и не подписывает акт приема-передачи до момента окончания ремонтных работ. За все время проведения ремонтных работ Арендатору насчитывается арендная плата, штрафные санкции в соответствии с условиями настоящего договора. Если Арендатор уклоняется от осуществления ремонтных работ, Арендодатель имеет право осуществлять такие работы и выставить Арендатору счет, который Арендатор должен оплатить в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения. В этом случае смета Арендодателя будет достаточным основанием для возмещения Арендатором расходов Арендодателя.

3.11 Арендатор обязан в сроки, определенные настоящим договором, вывезти принадлежащее ему имущество. Все имущество, оставленное Арендатором в помещении, после истечения срока для его вывоза считается брошенным Арендатором, если он заблаговременно не сообщил Арендодателю о наличии собственного интереса в данном имуществе. Арендодатель вправе, руководствуясь нормами действующего законодательства, определить судьбу имущества, брошенного Арендатором.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

4.1. **Срок действия договора:** Договор вступает в силу после подписания Акта приема-передачи и действует в течение 11 (одиннадцати) месяцев, **до 31 января 2026 года включительно.**

4.2. «Арендатор» вправе расторгнуть данный договор досрочно, предупредив другую сторону за календарный месяц в письменном виде.

4.3. «Арендодатель» вправе расторгнуть данный договор досрочно, предупредив другую сторону за календарный месяц в письменном виде.

4.4. Срок действия данного договора может быть продлен путем заключения нового договора, если ни одна из сторон не имеет возражений. При этом количество пролонгаций настоящего договора не ограничено. При заключении договора на новый срок Акт приема – передачи (возврата) «объекта» не составляется.

4.5. Просрочка платежа по истечению 5 календарных дней срока оплаты ведет к расторжению договора с арендатором.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1 Размер арендной платы за «объект аренды» составляет **72000,00 рублей за календарный месяц**, в том числе НДС 5 %, в связи с вступлением в силу Федерального закона от 12.07.2024 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 01.01.2025 г. Арендодатель признается плательщиком НДС по ставке – 5 %».

5.2 Арендная плата оплачивается за первый и последний месяц арендуемого периода при заключении договора аренды. Последним месяцем может являться любой месяц года, только при соблюдении п. 4.2. Календарный месяц аренды начинается первого числа и заканчивается последним числом календарного месяца. При несоблюдении п. 4.2 арендная плата, внесенная за последний месяц, не возвращается.

5.3 Арендная плата оплачивается по безналичному расчету в виде предоплаты **не позднее 23-го числа** текущего месяца за следующий месяц.

5.4 Если дата оплаты арендной платы соответствующего месяца является праздничным и / или нерабочим днем, оплата осуществляется **досрочно в банковский день.**

5.5. **При заключении договора:** Арендатор обязуется внести арендную плату в размере, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, не позднее 24 (двадцати четырех) часов с момента подписания настоящего договора на банковские реквизиты, указанные в п. 12 Договора аренды.

5.6. В случае, если арендная плата не будет внесена в указанный срок, настоящий договор утрачивает силу и считается расторгнутым автоматически без дополнительного уведомления сторон.

5.7. В таком случае Арендодатель вправе распоряжаться помещением по своему усмотрению, а Арендатор не вправе требовать возврата каких-либо сумм или компенсаций.

Арендодатель



Арендатор



5.8 Размер арендной платы может пересматриваться «арендодателем» один раз в квартал в случае непредвиденных ситуаций, как то:

- резкая девальвация курса валют;
- изменение расценок на коммунальные услуги, энергоносители и др.

5.9 Оплата за аренду, внесенная предоплатой, при досрочном расторжении договора не возвращается.

5.10 Просрочка платежа аренды – пеня 5% от суммы долга за каждый день просрочки.

5.11 В случае увеличения арендной платы к моменту наступления последнего месяца аренды «Арендатор» обязан доплатить разницу, которая возникает в связи с таким увеличением. Доплата производится в месяц увеличения арендной платы в порядке и в сроки, предусмотренные для оплаты арендной платы.

5.12 Оплата за коммунальные услуги производится **ежемесячно до 5 числа текущего месяца**, за предыдущий месяц согласно выставленного счета. Если дата оплаты коммунальных услуг соответствующего месяца является праздничным и / или нерабочим днем, оплата осуществляется **досрочно в банковский день**. В случае просрочки платежа – пеня 5% от суммы долга за каждый день просрочки.

5.13 При досрочном расторжении договора аренды коммунальные услуги за последний месяц аренды оплачиваются предоплатой за месяц до окончания срока аренды. При отсутствии оплаты отключается электроэнергия.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «АРЕНДОДАТЕЛЯ»

6.1 «Арендодатель» имеет право осуществлять проверку соответствия использования арендатором «объекта аренды» согласно разделу 2 настоящего договора, а также досрочно расторгнуть договор в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

6.2 «Арендодатель» обязуется:

- обеспечивать предоставление Арендатору услуг водоснабжения, энергоснабжения, канализации;
- обеспечивать обслуживание общих площадей (коридоров, туалетов, лестниц и пр.);
- требовать от Арендатора обеспечения соответствующего санитарного состояния имущества;
- не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться помещением в соответствии с условиями Договора.

6.3 Арендодатель не несет ответственности за ухудшение состояния имущества Арендатора вследствие ненадлежащего хранения.

7 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «АРЕНДАТОРА»

7.1. «Арендатор» обязуется:

- использовать объект аренды по его целевому назначению в соответствии с разделом «2» настоящего договора;

- своевременно осуществлять арендные платежи;

- согласовать смету по производству улучшений «объекта аренды» с «арендодателем»;

- содержать «объект аренды» в надлежащем состоянии;

- нести имущественную ответственность в полном объеме в случаях умышленного или неосторожного ухудшения состояния «объекта аренды»;

- осуществлять за свой счет текущий ремонт «объекта аренды» в срок устранять неисправности и поломки коммуникаций «объекта аренды»;

- не осуществлять без письменного согласия «арендодателя» перестройку, перепланировку объекта;

- беспрепятственно допускать на «объект аренды» представителя арендодателя с целью проверки соблюдения «арендатором» всех условий настоящего договора;

- соблюдать режим работы торгового центра, правила противопожарной безопасности и правила техники безопасности;

- не допускать перегрузку электросетей;

- исключать любые действия способные нарушить нормальные условия работы сотрудников торгового центра;

- обеспечивать безопасную эксплуатацию электроустановок в арендуемом помещении;

- самостоятельно обеспечивать сохранность товарно-материальных ценностей;

7.2. «Арендатор» имеет право:

- обустроить «объект аренды» по своему усмотрению с письменного согласия «арендодателя»;

- установить собственное оборудование на объект аренды по письменному согласию «арендодателя»;

7.3. Улучшения, произведенные Арендатором, предварительно согласованные с Арендодателем, в ходе аренды помещения, а именно: замена потолочных светильников и так далее, является неотъемлемой частью помещения и переходит безвозмездно в собственность Арендодателя. Демонтируемые светильники переходят в собственность Арендатора.

7.4. При смене замка на арендуемой площади арендатор обязуется один ключ от замка сдать арендодателю. При возврате объекта аренды вернуть три ключа от каждого нового замка.



7.5 Арендатор не имеет права удалять картон, полиэтилен и люминесцентные лампы в баки для твердых бытовых отходов «арендодателя». «Арендатор» обязан самостоятельно, за собственный счет осуществлять хранение и утилизацию картона, полиэтилена и люминесцентных ламп в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7.6 Арендатор обязан оборудовать помещение огнетушителями, планами эвакуации и указателями выхода. Арендатор несет ответственность за эксплуатацию электрооборудования.

7.7 Расходы по ремонту и ежегодной чистке кондиционера несет арендатор.

7.8. В период аренды Арендатор вправе пользоваться местами общего пользования в здании, в котором расположено помещение. К ним относятся: лестничные марши и площадки, входы в здание, холлы при входах и коридоры общего пользования.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 «Арендатор» несет ответственность по настоящему договору в случае:

- просрочки в принятии или возврате «объекта аренды» пеня 4% от суммы, составляющей арендную плату за 1 месяц за каждый день просрочки;
- просрочки арендных платежей- пеня 5% от суммы долга за каждый день просрочки. При несвоевременной оплате аренды договор может быть расторгнут в одностороннем порядке «Арендодателем»;
- не целевого использования «объекта аренды», то есть в нарушении раздела «2» настоящего договора – штраф 10% от суммы договора аренды и расторжение договора аренды;
- передачи «объекта аренды» или его части в аренду без предварительного письменного согласования с «арендодателем» - арендатор вправе договор расторгнуть;
- не получения всех разрешительных документов для осуществления предпринимательской деятельности, указанной в настоящем договоре согласно действующего законодательства.

8.2 Арендодатель не несет ответственности за полное или частичное невыполнение своих обязанностей по этому договору, если невыполнение является следствием нарушения арендатором действующего законодательства, а также следствием запрещенных действий государственных органов

9. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ.

9.1 Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

9.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

10.1. «Арендатор» обязан определить режим работы на «объекте аренды» по согласованию с «арендодателем» и в своей работе руководствоваться правилами торговли и правилами внутреннего трудового распорядка.

10.2 Обеспечить соблюдение персоналом «Арендатора» правил техники безопасности и пожарной безопасности. «Арендатор» несет материальную ответственность в полной мере за ущерб нанесенный объекту аренды по вине персонала «арендатора». При несоблюдении правил техники безопасности, пожарной безопасности «арендатор» несет юридическую и имущественную ответственность за нанесенный ущерб жизни своих работников, а также другим лицам, которые в момент причинения ущерба находились на объекте «Арендатора».

10.3. «Арендодатель» предоставляет «арендатору» помещение, которое полностью отвечает требованиям правил техники безопасности и пожарной безопасности, несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу «арендатора» по вине «арендодателя».

10.4 Арендодатель обеспечивает на день передачи объекта аренды соответствие здания ТЦ требованиям, которые содержатся в нормах и правилах пожарной безопасности для данного типа строений, утвержденным и согласованным с соответствующими государственными органами.

Арендодатель обеспечивает установку и функционирование в здании ТЦ и на объекте аренды централизованной системы пожарной сигнализации.

Обязанность выполнения всех других требований относительно обеспечения пожарной безопасности объекта аренды, которые предусмотрены Правилами пожарной безопасности, другими нормами законодательства или актами ненормативного характера возлагаются на арендатора.

Арендатор обязан согласовать до начала срока аренды с соответствующими государственными органами соответствие арендуемой площади требованиям в отношении обеспечения пожарной безопасности.

10.5 Арендодатель не несет никакой ответственности за Арендаторов по отношению друг к другу.

10.6 С момента подписания договора аренды Арендатор должен предоставить Арендодателю перечень электрооборудования (с указанием мощности) и дополнительного освещения (в случае необходимости).

10.7 В случае невыполнения любого пункта договора аренды — штрафные санкции, от 1000 руб., отключается электроэнергия, вплоть до расторжения договора.

Арендодатель



Арендатор



4.

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

11.1 Ни одна из сторон не несет никакой ответственности за невыполнение любого из положений настоящего договора, если это невыполнение явилось следствием причин, находящихся вне сферы контроля выполняющей Стороны (далее Форс-мажор), подобных стихийным бедствиям, экстремальным погодным условиям, пожарам, войнам, забастовкам, военным действиям, гражданским беспорядкам, вмешательству со стороны властей, эмбарго, изменениям законодательства, но не ограничивающихся ими.

11.2 Сторона, для которой Форс-мажор препятствует исполнению своих обязательств по настоящему Договору, должна поставить другую Сторону в известность в кратчайший срок, не превышающий 10 рабочих дней.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ИП Кесельман О.В.
ИНН 345924504281
паспорт 60 23 032091
выдан ГУ МВД России
по Ростовской области 07.09.22
Адрес: г. Луганск, ул. Азовская, 18
р/с 40802810041000000787
АО КБ «Индустриальный Сбер. Банк»
к/с 30101810945250000349
БИК 044525349



Кесельман О.В.

ИП Богуш В.Н.
ИНН 345913800553
ОГРНИП 323940100034017
паспорт 60 19 606064
выдан ГУ УМВД России по Ростовской обл.
23.08.2019г.
Адрес: г. Луганск
ул. Андрея Линева 93/13
ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Москва
р/с 40817810251027833418



Богуш В.Н.

Дополнительное соглашение № 2
о продлении Договора аренды нежилого помещения № 121 от 01.03.2025 года

г. Луганск

12.01.2026г.

Арендодатель: ИП Кесельман Ольга Васильевна, которая действует на основании Единого государственного реестра ИП № 322940100012239 от 16.12.2022г., выданного Межрегиональной инспекцией ФНС № 2 по Луганской Народной Республике, с одной стороны, и

Арендатор: ИП Богущ Владимир Николаевич, который действует на основании Единого государственного реестра ИП № 323940100034017 от 09.01.2023г., выданного Межрайонной инспекцией ФНС № 1 по Луганской Народной Республике, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды № 121 от «01» марта 2025 года о нижеследующем:

1. Стороны согласились продлить срок действия Договора аренды № 121 от 01.03.2025г. (далее – Договор) с «01» февраля 2026 года по «31» декабря 2026 года.

2. Внести изменения в раздел 3 Договора дополнив его пунктом 3.12. следующего содержания:
По окончании срока аренды Договор считается заключенным на тот же срок (11 месяцев) и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока аренды ни одна из сторон не заявит о прекращении Договора. При этом количество пролонгаций настоящего Договора не ограничено. При заключении Договора на новый срок Акт приема – передачи (возврата) объекта аренды не составляется.

3. Изменить пункт Договора 5.1. изложив его в следующей редакции:
Размер арендной платы за «объект аренды» с 01.02.2026г. составляет 82000,00 (Восемьдесят две тысячи) рублей за календарный месяц, в том числе НДС 5 %, в связи с вступлением в силу Федерального закона от 12.07.2024 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 01.01.2025 г. Арендодатель признается плательщиком НДС по ставке – 5 %.

4. Дополнить раздел 9 Договора аренды пунктом 9.3. следующего содержания:


«Арендатор обязуется уведомить Арендодателя о любом изменении вида деятельности, а также о закрытии индивидуального предпринимательства (ИП), в течение трех дней с момента такого изменения или закрытия. Уведомление должно быть сделано в письменной форме и направлено по адресу, указанному в Договоре».

5. Стороны пришли к соглашению, что все остальные пункты Договора аренды нежилого помещения № 121 от 01.03.2025 г. с учётом ранее заключённых Дополнений к договору не затронутые данным Дополнительным соглашением сохраняют свою силу и стороны подтверждают по ним принятые на себя обязательства.

6. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № 121 от 01.03.2025 г. составлено на русском языке в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному экземпляру для каждой из сторон.

7. Стороны пришли к соглашению, что настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания и действует в пределах срока действия Договора аренды нежилого помещения № 121 от 01.03.2025 г.

ИП Кесельман О.В.
ИНН 345924504281
паспорт 60 23 032091
выдан ГУ МВД России
по Ростовской области 07.09.22
Адрес: г. Луганск, ул. Азовская, 18
р/с 40802810764490000027
Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411


Кесельман О.В.

ИП Богущ В.Н.
ИНН 345913800553
ОГРНИП 323940100034017
паспорт 60 19 606064
выдан ГУ УМВД России по Ростовской обл.
23.08.2019г.
Адрес: г. Луганск
ул. Андрей Линна 93/13
ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Москва
р/с 40817810251027833418


Богущ В.Н.