

**Договор аренды
нежилого помещения**

г. Таганрог

«15» июля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Холдингстрой-Плюс», в лице генерального директора Богохвалова Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и **ИП Вашакидзе Диана Зурабовна**, действующая на основании ОГРНИП 322619600222392, именуемая в дальнейшем Арендатор с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель передаёт Арендатору во временное владение и пользование за плату, а Арендатор принимает нежилое помещение, именуемое в дальнейшем помещение, с целью размещения в нем аудиторий для обучения водителей автотранспортных средств (автошкола), в составе:

- комнат №№ 2,3,4, общей площадью 67,5 кв.м., на втором этаже;
 - помещения мест общего пользования комната на поэтажном плане на первом этаже №5, на втором этаже комнаты на поэтажном плане № 14а,14,15,16, которые входят в состав нежилого здания, общей площадью 637,7 кв.м., кадастровый номер: 61:58:0004041:73, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. 1-я Линия, 5.
- Общая площадь помещений, передаваемых в аренду, составляет 90,5 кв.м.

Площадь сдаваемого в аренду помещения соответствуют фактическим данным на момент заключения настоящего Договора.

Помещение передается в состоянии, пригодном для нормальной эксплуатации в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре.

1.2. Арендодатель владеет, пользуется и распоряжается помещением на праве собственности, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU61311000-237 от 20.12.2013 г. и Свидетельства о государственной регистрации права 61-АИ № 072347 от 30.01.2014 г.

1.3. Помещение предоставляется для использования Арендатором под аудиторию для обучения водителей автотранспортных средств (автошкола).

1.4. Передача помещения и движимого имущества (Приложение № 2) от Арендодателя к Арендатору осуществляется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора и Акта приема-передачи нежилого помещения (Приложение № 1) которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Возврат помещения и движимого имущества от Арендатора к Арендодателю по окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении происходит путём подписания Акта приёма-передачи.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В течение пяти календарных дней предоставить Арендатору помещение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, в пригодном для использования состоянии.

2.1.2. По истечении срока аренды, принять помещение от Арендатора с учетом его нормального износа по Акту приёма-передачи.

2.1.3. Письменно сообщить Арендатору не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном расторжении.

 Богохвалов Г.В.

Договор аренды нежилого
помещения б\н от 15.07.2023 г.

 Вашакидзе Д.З.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Использовать помещение в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.3. настоящего Договора, не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого помещения и экологической обстановки как на арендованной площади, так и на прилегающей территории.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

2.3.3. По истечении срока аренды передать помещение и движимое имущество Арендодателю по Акту приёма-передачи в исправном состоянии с учётом нормального износа.

2.3.4. Производить любые неотделимые улучшения помещения только с письменного согласия Арендодателя.

2.3.5. Обеспечить и соблюдать на арендуемой территории выполнение требований норм и правил санитарии, благоустройства, экологии и охраны природы, охраны труда и техники безопасности, безопасности жизнедеятельности, противопожарных правил, других норм и правил, установленных действующими в РФ нормативными актами.

2.3.6. Производить в случае необходимости за свой счёт текущий ремонт, а также восстановить в результате повреждения за свой счет.

2.3.7. Руководство и обеспечение безопасных условий труда и техники безопасности при производстве Арендатором работ (оказании услуг) возлагается на Арендатора.

2.3.8. Ответственными за соблюдение норм и правил, указанных выше, обязательств Арендатора, предусмотренных условиями настоящего договора, а также за эксплуатацию и безопасность использования электроустановок, электрических сетей, сетей водопровода и канализации, газового оборудования и системы отопления, расположенных в арендуемых помещениях по вышеуказанному адресу, является Арендатор.

2.3.9. В случае, нарушения Арендатором норм, правил указанных выше, а также своих обязательств по настоящему договору, если к правовой ответственности за это будет привлечен Арендодатель, то арендатор обязан возместить Арендодателю, привлеченному к любому виду правовой ответственности, расходы по уплате штрафных санкций и по возмещению ущерба, вызванных привлечением его к ответственности.

2.3.10. В случае, досрочного возвращения помещения сообщить об этом Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем действии.

2.3.11. Обеспечивать беспрепятственный пропуск в арендованное помещение представителей Арендодателя для осуществления контроля за использованием помещения в соответствии с его назначением, эксплуатационными требованиями и другими условиями настоящего Договора.

2.3.12. Арендатор за свой счет обеспечивает пожарную безопасность арендуемых помещений.

2.3.13. Арендодатель самостоятельно заключает договор на вывоз ТКО из арендуемого помещения с региональным оператором и самостоятельно вносит плату.

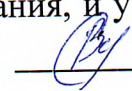
2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Арендатор имеет право передавать арендуемое помещение в субаренду только с письменного согласия Арендодателя.

2.4.2. Арендатор имеет право разместить на фасаде рекламно-информационную вывеску по согласованию с Арендодателем. При расторжении Договора и в случае окончания срока действия Договора и незаключения договора аренды на новый период Арендатор обязан демонтировать рекламно-информационную вывеску с фасада здания, и устранить, в случае

 Богохвалов Г.В.

Договор аренды нежилого
помещения б\н от 15.07.2023 г.

 Вашакидзе Д.З.

их наличия, причиненные повреждения на фасаде здания.

3. Платежи и расчёты.

3.1. Договорная цена аренды помещения с первого по третий месяц включает в себя расходы Арендодателя по оплате коммунальных платежей за электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, и составляет:

- 30 000 (тридцать тысяч) рублей в месяц, без учета НДС.

3.2. Договорная цена аренды помещения с четвертого и все последующие месяцы аренды, состоит из 2 (двух) частей:

- базовая (условно-постоянная) часть составляет 30 000 (тридцать тысяч) рублей в месяц без учета НДС.

- переменная часть определяется ежемесячно в зависимости от потребляемых коммунальных услуг, а именно электроэнергия, водопотребление и водоотведение, газоснабжение и иных услуг.

3.3. Арендная плата за пользование помещением вносится с 15 июля 2023 года.

Начисление арендной платы производится с 15 июля 2023 г.

3.4. Текущая арендная плата вносится ежемесячно, не позднее 20-го числа текущего месяца.

3.5. Арендодатель оставляет за собой право пересмотра размера арендной платы и платы за эксплуатационные услуги (по мере инфляции и изменения, установленных тарифов), через 6 месяцев после заключения договора, но не чаще чем один раз в год. При этом, Стороны составляют письменное соглашение об изменении договорной цены не позднее, чем за две недели до её изменения.

4. Ответственность сторон.

4.1. За несвоевременную оплату аренды помещений Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5% от общей суммы несвоевременно уплаченной арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. Арендатор несет полную материальную и иную ответственность за повреждение, ухудшение арендуемых помещений и движимого имущества.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Стороны освобождаются от исполнения Договора, ответственности за неисполнение обязательств по Договору в случае если такое неисполнение наступило в связи с возникновением обстоятельств непреодолимой силы. Стороны пришли к соглашению, что обстоятельствами непреодолимой силы считаются события, могущие оказать прямое влияние на объемы деятельности Арендатора, в частности любые экономические потрясения, военные действия или конфликты, в которых принимает участие РФ, ограничения, вызванные распространением пандемии и иные события. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы Арендатор ставит об этом в известность Арендодателя, действие Договора прекращается по уведомлению Арендатора с момента такого уведомления.

5. Срок действия договора и условия его прекращения.

5.1. Настоящий Договор заключён на неопределенный срок.

5.2. После окончания срока действия Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на помещение на новый период. Арендодатель вправе заключить договор аренды на помещение с другим лицом после отказа Арендатора от заключения договора аренды на новый период.

5.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

 Богухвалов Г.В.

Договор аренды нежилого
помещения б\н от 15.07.2023 г.

 Вашакидзе Д.З.

5.3. Действие Договора прекращается по истечении срока, на который он заключён, после передачи помещений Арендодателю, подписания Акта приёма-передачи и проведения всех взаиморасчётов между Сторонами.

5.4. Стороны вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор путём заключения Соглашения о расторжении Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке, если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату, использует помещение не по назначению или неоднократно ухудшает его состояние.

5.6. Арендатор вправе досрочно, в одностороннем, внесудебном порядке, отказаться от исполнения Договора, уведомив Арендодателя в письменной форме в срок не позднее, чем за 1(один) месяц дней до даты досрочного расторжения.

6. Прочие условия.

6.1. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются путём переговоров, а в случае невозможности разрешения разногласий путём переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Ростовской области с соблюдением претензионного порядка. Претензии направленные любой из Сторон рассматриваются в течение 10 (десяти) дней с момента получения.

6.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Недействительность одного из пунктов настоящего договора не влечет недействительность всего договора в целом.

6.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в виде дополнительных соглашений к Договору, и подписаны Сторонами.

6.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

ООО «Холдингстрой-Плюс»
Юридический (фактический) адрес: 347942,
Ростовская область, г. Таганрог, ул. 1-я
Линия, дом 5, офис 7
ИНН 6154092267 КПП 615401001
ОГРН 1046154010473
Р/сч 40702810552090003921
Юго-западный банк ПАО «Сбербанк»,
г. Ростов-на-Дону
К/сч 30101810600000000602
БИК 046015602



Богохвалов Г.В.

Арендатор:

ИП Вашакидзе Диана Зурабовна
Юридический адрес: 344113, Ростовская
область, г. Ростов-на-Дону, ул. Добровольского
д. 28, оф. 60
ИНН 616115621625
ОГРНИП 322619600222392
Р/сч 40802810252090404791
ПАО Сбербанк
К/сч 30101810600000000602
БИК 046015602



Вашакидзе Д.З.

Богохвалов Г.В.

Договор аренды нежилого
помещения б\н от 15.07.2023 г.

Вашакидзе Д.З.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения
от «15» июля 2023 г.

АКТ

приема-передачи нежилого помещения

Общество с ограниченной ответственностью «Холдингстрой-Плюс», в лице генерального директора Богохвалова Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и ИП Вашакидзе Диана Зурабовна, действующая на основании ОГРНИП 322619600222392, именуемая в дальнейшем Арендатор с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

- помещения – № 2,3,4 общей площадью $S = 67,5$ кв.м. на втором этаже, и помещения мест общего пользования комната на поэтажном плане на первом этаже № 5, на втором этаже комнаты на поэтажном плане №1,4а,14,15,16, находящегося по адресу: г. Таганрог, ул. 1-я Линия, 5.

Общая сдаваемая площадь составляет 90,5 кв.м.

На момент приема-передачи помещение находилось в следующем техническом состоянии:

Стены, газоблок оштукатурены, оклеены рогожей – окрашены, состояние хорошее.

(Материал стен, отделка, тех. состояние, объем работ по ремонту)

Потолки (перекрытия) подвесной потолок «Армстронг», состояние хорошее.

(Материал перекрытия, отделка, тех. состояние, объем работ по ремонту)

Полы

В комнате №5 на первом этаже и в комнатах №1,14,15,16 на втором этаже керамическая плитка, состояние хорошее (новое), в комнатах № 2,3,4 на втором этаже постелен ламинат – состояние хорошее.

(Материал, отделка, тех. состояние, объем работ по ремонту)

Окна

Металлопластиковые состояние хорошее.

Двери (наружные и внутренние)

Входные металлопластиковые с остеклением, внутренние металлопластиковые с остеклением - (состояние хорошее)

Внутренние коммуникации

Металлические батареи (в действующем состоянии)

(Материал, тех. состояние, объем работ по ремонту)

Оценка общего состояния помещения:

Хорошее

Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

ПЕРЕДАЛ АРЕНДОДАТЕЛЬ:

(Подпись)

Богохвалов Г.В.

ПРИНЯЛ АРЕНДАТОР:

(Подпись)

Вашакидзе Д.З.

Договор аренды нежилого
помещения б\н от 15.07.2023 г.

Приложение № 2
к договору аренды нежилого помещения
от «15» июля 2023 г.

АКТ
приема-передачи движимого имущества

Общество с ограниченной ответственностью «Холдингстрой-Плюс», в лице генерального директора Богохвалова Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и ИП **Вашакидзе Диана Зурабовна**, действующая на основании ОГРНИП 322619600222392, именуемая в дальнейшем Арендатор с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает движимое имущество находящееся в нежилых помещениях № 2,3,4 на 2-ом этаже по адресу: г. Таганрог, ул. 1-я Линия, 5 на правах аренды.

На момент приема-передачи в вышеуказанных помещениях находится нижеприведенное движимое имущество:

№	Наименование	Количество, шт.
1	Стол	
2	Стул офисный мягкий	14
3	Стул офисный на колесиках	5
4	Уголок к столу	1
5	Тумбочка на колесиках	2
6	Шкаф	1
7	Кондиционер	1
8	Жалюзи на дверь	3
		1

ПЕРЕДАЛ:



ПРИНЯЛ:



Богохвалов Г.В.

Договор аренды нежилого
помещения б\н от 15.07.2023 г.

Вашакидзе Д.З.