

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

г. Благовещенск

01 "августа" 2023 г.

ООО "Фирма "Домоустроитель", именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице конкурсного управляющего Емельянова А.В., действующего на основании Решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 18.05.2023 г. по делу № А07-24126/2021, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Баталов Артем Анатольевич, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение (далее - помещение), а Арендатор обязуется принять помещение и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору является помещение площадью 202,4 (двести два целых четыре десятых) кв. м., находящееся по адресу: Россия, Республика Башкортостан, г. Благовещенск, улица Седова, дом 22, этаж 1 (далее - помещение).

Кадастровый номер помещения: 02:69:010101:316

Объект находится в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию, обеспеченное теплом и электроэнергией, водоснабжением и канализацией.

1.3. Цель использования помещения: для размещения торговых помещений по торговле запасными частями для автомобилей.

1.4. Помещение находится в собственности Арендодателя на основании записи о государственной регистрации права № 02-04-03/001/2007-53 от 24.01.2007 г., свидетельства о государственной регистрации права 04 АБ 267673 от 17.01.2008 г.

1.5. Помещение обеспечивает требования ОАО «АФ Банк» по договору об ипотеке № 906400/н от 30.11.2009. В отношении помещения имеются Постановления о запрете на совершение действий по регистрации.

1.6 Настоящий договор Аренды является также и актом приема-передачи Объекта.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен на срок с 01.08.2023 г. по 01.07.2024 г. включительно.

Если ни одна из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора не заявила о его расторжении, Договор считается пролонгированным на следующий одиннадцатимесячный срок. Количество пролонгаций не ограничено.

2.2. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.3. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за 30 (тридцать) календарных дней.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору помещение в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора.

3.1.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в пользовании Объектом.

3.1.3. В случае аварий, затоплений немедленно принимать меры по устранению последствий этих событий. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий этих чрезвычайных событий лежит на Арендаторе.

3.1.4. Поддерживать имущество в исправном состоянии. За свой счет проводить капитальный

ремонт Объекта.

3.2. Арендатор не вправе без дополнительного согласия Арендодателя сдавать помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Использовать Объект исключительно по его прямому назначению, указанному в п. 1.3 Договора.

3.3.2. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные Договором.

3.3.3. Заключить прямые договоры с поставщиками электроэнергии, коммунальных услуг (услуги по теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, систем вентиляции). За свой счет осуществлять сбор, хранение, вывоз мусора и опасных отходов, нести расходы по периодическому откачиванию выгребной ямы.

3.3.4. По согласованию с Арендодателем осуществлять за свой счет текущий ремонт помещения.

3.3.5. Арендатор обязан круглосуточно за счет собственных сил и средств осуществлять охрану своего имущества, арендуемого помещения, мест общего пользования и безопасность работы своего персонала.

3.3.6. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

3.3.7. В случае нарушения противопожарных и иных правил, Арендатор несет полную ответственность за последствия и ущерб, нанесенный Арендодателю и иным юридическим и физическим лицам.

3.3.8. Если арендуемое помещение и оборудование в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

3.3.9. Не производить реконструкций Помещения, переоборудования сантехники других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя и при условии получения Арендодателем необходимых разрешений в государственных и/или муниципальных органах.

3.3.10. При обнаружении признаков аварийного состояния или повреждений сантехнического, электротехнического и прочего оборудования незамедлительно сообщать об этом Арендодателю и своевременно принимать возможные меры по предотвращению угрозы дальнейших повреждений.

3.3.11. Если арендуемое помещение или оборудование в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние или состояние, существенно худшее по сравнению с тем, в котором оно было передано Арендатору, то Арендатор обязан восстановить их своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.

3.3.12. Доходы, полученные Арендатором в результате использования помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.

3.3.13. Арендатор обеспечивает доступ в арендуемое Помещение третьим лицам по указанию Арендодателя для осмотра помещения, инженерных сетей, оборудования и решения иных вопросов, связанных с выполнением условий Договора, в согласованное обеими сторонами время, а в случае аварии либо иного чрезвычайного происшествия – в любое время с возможностью проведения необходимых ремонтных, аварийных или спасательных работ.

3.3.14. По окончании срока действия настоящего Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю арендованное имущество в состоянии, обусловленном настоящим договором. В случае несвоевременного возврата помещения Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки.

3.4. Арендодатель не несет ответственность за ущерб, возникший у Арендатора, в связи с прекращением предоставления (отключением) соответствующими службами коммунальных услуг (электричество, отопление, воды и т.п.) или за их предоставление, но ненадлежащего качества (например, изменение напряжения или силы тока и т.п.)

4. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. Арендная плата по настоящему Договору составляет 30 000 (тридцать тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается.

4.2. Оплата арендной платы по настоящему Договору производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

5.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пеней) в размере 0,5 % процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.4. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в кратчайший срок уведомить об этом другую Сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- курьерской доставкой.

7.3. При неурегулировании разногласий в претензионном порядке, а также при неполучении ответа на претензию спор передается в Арбитражный суд Республики Башкортостан, за исключением случаев, когда другая подсудность установлена законом.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

9.2. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) могут направляться Сторонами по факсимильной связи, электронной почте или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано и соответствующие оригиналы документов были дополнительно направлены в адрес Стороны.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Фирма «Домоустроитель»

Адрес регистрации: Республика Башкортостан,
г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9

Адрес для корреспонденции (450103, г. Уфа,
а/я 195)

Адрес эл. почты: 89373001318@mail.ru

ИНН 0258007064, КПП 025801001, р/сч

40702810901470000196, ф-л Приволжский ПАО

Банк «ФК Открытие» г. Нижний Новгород, к/сч

301018100300000000881, БИК 042282881, ИНН

0258007064, КПП 025801001

От Арендодателя:



конкурсный управляющий
Емельянов А.В.

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Баталов
Артем Анатольевич

Адрес: Республика Башкортостан, г.
Благовещенск, ул. Лесная, д. 54

Адрес эл. почты: ooostells@mail.ru

ИНН 025804546338, ОГРН 309028011800333

р/сч 40802810906000010291 в отделении

Сбербанка №8598

к/сч 30101810300000000601, БИК 048073601

От Арендатора:



Баталов А.А.