

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ) № 2/2026

г. Благовещенск

01 «января» 2026 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 Общество с ограниченной ответственностью «Благпит», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Пурик Елены Борисовны, действующего на основании Устава, 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) часть нежилого помещения (далее - помещение), а Арендатор обязуется принять помещение и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору является часть помещения общей площадью 427,3 (четырееста двадцать семь целых три десятых) кв. м., находящееся по адресу: Россия, Республика Башкортостан, г. Благовещенск, улица Братьев Першиных, дом 6, с кадастровым номером 02:69:010510:80, расположенного на первом и подвальном этажах в здании кафе-бара «Визит». Часть помещения, сдаваемая в аренду, имеет площадь 156,2 (сто пятьдесят шесть целых две десятых) кв.м. и состоит из помещений:

1.2.1 подвального этажа (156,2 кв.м.): по экспликации помещения с 1 по 16 включительно.

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

1.3. Объект передается Арендатору для использования в качестве складских помещений.

1.4. Помещение находится в собственности Арендодателя на основании записи о государственной регистрации права 02:01:417:06/1.2002:403.1 от 27.02.2002.

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

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен на срок 01.01.2026 г. до 01.12.2026 г. включительно.

2.2 Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, имеет преимущественное перед третьими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор может реализовать преимущественное право только при одновременном наличии следующих условий:

- если он уведомил арендодателя о своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение договора на новый срок (не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты окончания действия договора);

- если он добросовестно исполнял обязанности по договору. В противном случае арендатор утрачивает преимущественное право на заключение договора на новый срок, при этом существенность нарушения не влияет на решение вопроса о его добросовестности.

Стороны определили, что наличие преимущественного права не означает того, что арендатор может требовать от арендодателя заключения нового договора на прежних условиях. В данном случае арендодатель не связан условиями прежнего договора. Он вправе предложить арендатору и третьим лицам иные условия аренды имущества либо отказаться от сдачи имущества в аренду. Преимущественное право означает лишь право арендатора на заключение договора аренды с арендодателем в отношении того же имущества в первоочередном порядке.

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

2.4. 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 использовании 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. Передавать показания приборов учета коммунальных услуг в адрес ресурсоснабжающих организаций в сроки, предусмотренные такими организациями для передачи показаний для каждого вида коммунального ресурса.

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 не принятия 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 не принятия 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 вернуть 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 состоит из постоянной и переменной части:

Постоянная часть включает в себя стоимость аренды помещения и подведенных к нему инженерных сетей и устанавливается из расчета 150,00 (сто пятьдесят) руб. за один квадратный метр. Общий размер постоянной части арендной платы составляет 23 430,00 (двадцать три тысячи четыреста тридцать) руб. 00 коп., НДС не облагается.

Переменная часть включает в себя стоимость коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения), потребленных арендатором за месяц.

Переменная часть определяется на основании счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально площади, которую занимает арендатор.

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

Оплата переменной арендной платы по настоящему Договору производится не позднее 5 (пяти) рабочих дней после получения счета на оплату от Арендодателя.

4.3. Оплата аренды осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя. Обязанность по внесению арендной платы считается исполненной в момент поступления денежных средств на корреспондентский счет банка арендодателя.

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.

8.3. В случае, если Арендатором однократно будет нарушено обязательство по оплате арендной платы, предусмотренное п. 4.1 – 4.2 настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым на второй рабочий день с даты допущения просрочки внесения арендного платежа или даты внесения

арендной платы не в полном объеме.

8.4 При истечении срока действия Договора либо при его досрочном расторжении Арендатор обязан в срок не более 3-х (трех) календарных дней сдать Объект Арендодателю по акту приема-передачи в технически исправном состоянии.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, номеров телефонов и платежных реквизитов не позднее 5 (пяти) дней со дня их изменения.

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

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

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,

ФИЛИАЛ ПАО «БАНК УРАЛСИБ» В Г.УФА р/с: 40702810500820001370

к/с: 30101810600000000770 в Отделении -

Национальный банк по Республике

Башкортостан

БИК: 048073770

От Арендодателя:

конкурсный управляющий
Емельянов А.В.

Арендатор:

ООО «Благпит»

Адрес: Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9, оф. 1

Адрес эл. почты: ooo.blagpit@mail.ru

ИНН 0258954450, ОГРН 1210200028048

ФИЛИАЛ ПАО «БАНК УРАЛСИБ» В Г.УФА р/с:

407028104003000014087, к/с 30101810600000000770,

БИК 0048073770

От Арендатора:

Пурик Е.Б.

С фотоскопией раскраски
от 01.01.2016г.

Протокол разногласий
к договору аренды недвижимости
(нежилого помещения) № 2/2026 от 01.01.2026г.

г. Благовещенск

«02» января 2026 года

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 Общество с ограниченной ответственностью «Благпит», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Пурик Елены Борисовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», подписали настоящий протокол разногласий о нижеследующем:

Редакция Арендодателя	Редакция Арендатора	Согласованная редакция
Пункт 5.2. Договора: «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»	Пункт 5.2. Договора: «За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пеней) в размере 0,1 % процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки»	Редакция Арендатора
Пункт 7.2. Договора: «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»	Пункт 7.2. Договора: «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. Срок рассмотрения претензии 10 рабочих дней».	Редакция Арендатора

1. Стороны решили подписать настоящий протокол в согласованной редакции.

2. Остальные условия договора, не затронутые в настоящем протоколе разногласий, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящий протокол разногласий, являющийся неотъемлемой частью договора аренды недвижимости (нежилого помещения) № 2/2026 от 01.01.2026г., составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

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,

ФИЛИАЛ ПАО «БАНК УРАЛСИБ» В Г.УФА р/с: 40702810500820001370

к/с: 30101810600000000770 в Отделении -

Национальный банк по Республике

Башкортостан

БИК: 048073770

От Арендодателя:



конкурсный управляющий
Емельянов А.В.

Арендатор:

ООО «Благпит»

Адрес: Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9, оф. 1

Адрес эл. почты: ooo.blagpit@mail.ru

ИНН 0258954450, ОГРН 1210200028048

ФИЛИАЛ ПАО «БАНК УРАЛСИБ» В Г.УФА р/с:

407028104003000014087, к/с

30101810600000000770, БИК 0048073770

От Арендатора:



Пурик Е.Б.

