ошито, пронумеровано
ять/ листов

_____Сметанин Д.В.

_____Вишневская Е.А.

ДОГОВОР
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Московская область, Волоколамский городской округ, город Волоколамск
первое февраля 2025г.

Гражданин РФ, **Индивидуальный предприниматель Сметанин Дмитрий Владимирович**, 18.05.1975 года рождения, паспорт серии 46 20 №754883, выдан 07.08.2020 года ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-014, адрес регистрации: Московская область, г.Волоколамск, ул.Вишневая , дом 21
ИНН-500400293757, ОГРН-304500403600012 БИК- 044525225 ОКАТО-46205501000
р/счет -40802810140060100192 в ПАО Сбербанка Росси, Волоколамское отделение №2559
именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»** с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «САЛЕР»,** ОГРН – 1245000107274, ИНН- 5017138101, КПП – 501701001, юридический адрес: Московская область, г/о Волоколамский, г.Волоколамск, пер.Ново-солдатский, д.5 кв.29., в лице директора ООО «Салер» Вишневской Екатерины Александровны, 29.01.1992 года рождения, место рождения: с.Возмище, Волоколамского района, Московской области, гражданство РФ, паспорт серии 46 19,№ 680720,код подразделения 500-014, выдан 05.02.2020 года ГУ МВД России по Московской области , зарегистрированной по адресу: Московская область, город Волоколамск, пер.Ново-Солдатский д.5, кв.29, действующей на основании Устава ООО «Салер», именуемая в дальнейшем **«Арендатор»,**
Далее – Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату часть здания магазина, назначение- нежилое, адрес(местонахождение) объекта: Московская область, Волоколамский г/о ,г.Волоколамск, ул. Школьная д.11а, 2 этаж- № помещений на плане- 1, 2, 4, 6,7,8,9, 10, 11, 14, 15(далее по тексту – недвижимое имущество), общая площадь 216 кв. метров, сроком на 11 (одиннадцать) месяцев.
Заключение Договора Аренды между Арендодателем и Арендатором происходит в связи с изменением формы названия Арендатора, является фактически пролонгацией договора, ранее заключенного с ИП Вишневской Е.А. 1 февраля 2024 года.
1.2. Недвижимое имущество, указанное в настоящем договоре, принадлежит Арендодателю на праве собственности , о чём в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 4 июня 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/07-19/2024-169 . Кадастровый номер нежилого помещения 50:07:0000000:
1.3.Целевое использование недвижимого имущества Арендатором в соответствии с настоящим договором – согласно разрешенным видам деятельности по ОКВЭД- 88.10, 88.91, 88.99.
Недвижимое имущество сдается Арендатору с внутренней отделкой и инженерными коммуникациями : отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вентиляция) в исправном состоянии.
1.4. Арендодатель гарантирует, что является собственником недвижимого имущества, передаваемого в аренду по настоящему договору, а также гарантирует, что данное имущество не продано, не заложено, не находится в доверительном управлении, правами третьих лиц не обременено, под арестом не находится.
1.5. Недвижимое имущество автоматически переходит во временное владение от ИП Вишневской Е.А. к ООО «Салер», единственным учредителем и генеральным директором которого является Вишневская Екатерина Александровна.
К ООО «Салер» во временное владение переходит имущество согласно акта-передачи от 1 февраля

2024 года с учетом перепланировки , осуществленной арендатором ИП Вишневской Е.А. в 2024 году.
1.6 По окончании срока аренды договор пролонгируется на новый срок. В случае отказа Арендатора от пролонгации или переоформления Договора на новый срок Арендатор обязан возвратить Арендодателю помещение по передаточному акту в день окончания срока аренды.. При пролонгации Договора на новый срок передаточный акт не составляется.
1.7. При расторжении Договора в связи с окончанием срока аренды или при досрочном расторжении Договора Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором оно было принято Арендатором с учетом нормального износа и произведенных Арендатором в помещении работ в соответствии с Договором.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Стороны обязаны исполнить обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом в соответствии с требованиями, установленными Договором и действующим законодательством РФ, а в случае отсутствия таких требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.
2.2. Арендодатель обязан:
2.2.1. Передать Арендатору во временное владение и пользование недвижимое имущество в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора
Одновременно с предоставлением Арендатору недвижимого имущества передать все его принадлежности и относящиеся к нему документы.
2.2.2. Возмещать при расторжении Договора аренды стоимость неотделимых улучшений Недвижимого имущества, произведенных Арендатором в соответствии с условиями Договора.
2.2.4. При прекращении действия Договора или его расторжения принять недвижимое имущество от Арендатора в течение 10 календарных дней с даты прекращения действия или расторжения Договора путем подписания Акта возврата имущества.
2.2.5. Обеспечивать поддержание и эксплуатацию систем жизнеобеспечения вне арендуемого помещения самостоятельно и своевременно производить расчеты с соответствующими службами за предоставленные ими услуги.
2.3. Арендодатель :
2.3.1.Вправе требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы за недвижимое имущество, оговоренную в настоящем Договоре.
2.3.2 Входить в Помещение с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий использования Помещения в соответствии с Договором . Осмотр Может производиться в течение дня
2.3.3. Арендодатель разрешает Арендатору путем согласования и за его счет без дополнительного согласования с Арендодателем установку и эксплуатацию рекламной конструкции со своим наименованием, а так же иную рекламную конструкцию на витрине, условия размещения которых Арендатор в установленном законом порядке согласовывает самостоятельно с соответствующими муниципальными организациями.
2.4. Арендатор обязан:
2.4.1. Принять от Арендодателя Недвижимое имущество
2.4.2. Своевременно уплачивать Арендодателю арендную плату за использование Недвижимого имущества, указанного в настоящем Договоре и счета за коммунальные услуги арендуемого помещения.
2.4.3. Использовать недвижимое имущество исключительно по его целевому назначению, указанному в пункте 1.3. настоящего Договора. Не передавать имущество в субаренду.
2.4.4. Поддерживать недвижимое имущество в исправном состоянии, производить за свой счет его текущий ремонт и нести коммунальные расходы и расходы по содержанию арендуемого помещения. Арендатор самостоятельно и за своей счет осуществляет монтаж системы пожарной сигнализации /СПС/ , системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре/СОУЭ/ и его дальнейшую эксплуатацию, а так же принятие иных мер пожарной безопасности в арендуемом помещении. Данные мероприятия по обеспечению ПБ не являются капитальным ремонтом и не являются неотделимыми улучшениями недвижимого имущества..

Арендодатель со своей стороны обязуется не повышать стоимость аренды в течение срока Аренды/11 месяцев/.
Уборку арендуемого помещения арендатор осуществляет самостоятельно и за свой счет.
2.4.5. Арендатор совместно с Арендодателем обязан следить за техническим состоянием проходящих в помещении коммуникаций, инженерных систем и оборудования. В случае аварий, произошедших по его вине, устранять за свой счет их возможные последствия в сроки и в порядке,. письменно согласованных с Арендодателем.
2.4.6. В течение 10 (десяти) дней с даты прекращения Договора передать недвижимое имущество Арендодателю по Акту возврата арендуемое имущество в том состоянии , в котором он его получил, с учетом износа. Недвижимое имущество считается возвращенным Арендодателю с даты подписания уполномоченными представителями сторон Акта возврата недвижимого имущества.
2.5. Арендатор вправе:
2.5.1. С письменного согласия Арендодателя и за счет собственных средств производить неотделимые улучшения указанного недвижимого имущества с правом последующего возмещения Арендодателем по письменному требованию Арендатора стоимости таких неотделимых улучшений . Арендатор имеет право производить зачет, в том числе в период действия Договора, требований о возмещении стоимости неотделимых улучшений с требованиями арендной платы в сумме, на которую произведены данные улучшения.
2.5.2. Передавать недвижимое имущество в субаренду только с письменного согласия Арендодателя..
2.5.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно за 30(тридцать) дней уведомив об этом Арендатора. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Арендодателем соответствующего уведомления.
2.6.Стороны осуществляют иные права и несут обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.
2.7. Стороны при исполнение настоящего договора аренды обязуются действовать разумно и добросовестно.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Размер арендной платы за владение и использование вышеуказанного недвижимого имущества за один календарный месяц составляет 100 000(сто тысяч) рублей.
3.2. Арендная плата устанавливается в целом за все арендуемое в указанном Договоре недвижимое имущество.
Оплата коммунальных платежей производиться ежемесячно согласно показаний приборов учета и выставленных счетов и не входит в стоимость арендной платы.
Оплата за коммунальные услуги производиться на счет основного плательщика коммунальных услуг- ООО «Дионис» 143600,Россия, Московская область, г. Волоколамск, Октябрьская пл. д.4
ИНН – 5004003330 КПП - 500401001
БИК – 044525225 ОГРН - 1025000843218
К/С- 30101810400000000225
Р/С - 40702810340000093680
В ПАО Сбербанк
3.3. Арендная плата начинает исчисляться с 1 февраля 2025 года.
3.4. Расчеты по настоящему Договору должны осуществляться в безналичном порядке(платежными поручениями) путем перечисления денежных средств на банковские счета сторон, указанные в разделе «Реквизиты и подписи сторон», либо взаимозачетом, либо иным способом, разрешенным действующим законодательством РФ.
3.6. Арендатор обязуется перечислять арендную плату на банковский счет Арендодателя не позднее 15(пятнадцатого) числа оплачиваемого месяца. В назначении платежа должен быть указан номер Договора,, дата его заключения, оплачиваемый период и отдельно должны быть прописаны суммы соответствующих налогов и сборов.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств,, установленных Договором, в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.
4.2. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий.
4.3. Сумма возмещения убытков, неустоек, признаются доходами или расходами соответствующей стороны по Договору, если сторона не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, предусмотренные настоящим договором, признала указанные суммы, или эти суммы подлежат уплате указанной стороной на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

5. Обстоятельства, освобождающие от ответственности

5.1. Если иное не предусмотрено ФЗ РФ или Договором, сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая обязательства, предусмотренные настоящим Договором, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором, если не докажет, что надлежащее исполнение этого обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы.
5.2. Если надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, обязана:
-в письменной форме известить о наступлении и о предполагаемом сроке действия обстоятельств непреодолимой силы другую Сторону в срок не позднее 3(трёх) календарных дней со дня наступления указанных обстоятельств и предоставить необходимые подтверждения
-предпринять необходимые и зависящие от нее действия для уменьшения обстоятельств непреодолимой силы, устранения препятствий к выполнению своих обязательств в полном объёме в соответствии с Договором.
- уведомить другую сторону о возобновлении выполнения своих обязательств согласно Договора. Отсутствие уведомления или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по договору.
5.3. При наличии обстоятельств непреодолимой силы сроки выполнения сторонами обязательств по Договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы либо соразмерно времени, необходимого для устранения сторонами последствий действия таких обстоятельств. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более двух месяцев подряд, , либо сроки, требующиеся для устранения сторонами последствий таких обстоятельств превышают два месяца, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.
5.4. После прекращения действия обстоятельств, перечисленных в пункте 5.1. Договора, сторона, которая подверглась их действию, должна возобновить исполнение обязательства в срок, не превышающий пяти календарных дней с момента прекращения действий этих обстоятельств.

6. Конфиденциальность

6.1. Вся информация, которая была получена сторонами при заключении и исполнении Договора, считается сугубо конфиденциальной информацией, за исключение информации, к которой имеется свободный доступ в соответствии с действующим законодательством РФ.
6.2.Сторона, получившая конфиденциальную информацию, обязуется не представлять ее прямо или косвенно третьим лицам для каких бы то ни было целей, а также не использовать и не копировать такую информацию кроме как для целей,, направленных на законное исполнение настоящего Договора.
6.3. По требованию уполномоченных законодательством РФ органов государственной власти либо органов местного самоуправления, а также должностных лиц, Сторона, получившая данное требование, имеет право предоставлять конфиденциальную информацию, полученную в связи с Договором и без получения предварительного согласия другой Стороны. При этом Сторона,

предоставляющая указанным органам или лицам указанную информацию, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону о получении такого требования
6.4.В случае реорганизации соответствующая сторона обязана обеспечить соблюдение ее право приемником условий конфиденциальности, изложенных в Договоре.
6.5. Стороны признают, что несанкционированное раскрытие или использование одной из Сторон конфиденциальной информации, ставшей известной сторонам в связи с заключением данного Договора, может нанести существенный, как имущественный так и неимущественный ущерб другой стороне.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры между сторонами настоящего Договора разрешаются в порядке переговоров, а при не достижении общего согласия подлежат разрешению в суде соответствующей подсудности.

8. Заключительные положения

8.1. Договор аренды нежилого помещения не подлежит государственной регистрации и считается вступившим в законную силу с 1 февраля 2025 года.
8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах , по одному для каждой из сторон Договора. **Копия Договора направляется ООО «Дионис» для выставления счетов и оплаты коммунальных платежей.**
8.3 Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном действующим законодательством порядке.
8.4. Обе стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают психическими и любыми другими заболеваниями, не позволяющими осознавать суть данного Договора, а также отсутствие любых других обстоятельств, вынуждающих совершить данный Договор на невыгодных для себя условиях.

9. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ИП Сметанин Дмитрий Владимирович, 18.05.1975 года рождения, паспорт серии 46 20 №754883, выдан 07.08.2020 года ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-014, адрес регистрации: Московская область, г.Волоколамск, ул.Вишневая , дом 21
ИНН-500400293757, ОГРН-304500403600012 БИК- 044525225 ОКАТО-46205501000
р/счет -40802810140060100192 в ПАО Сбербанка Росси, Волоколамское отделение №2559

ИП Сметаннин Д.В._____

Сметанин Дмитрий Владимирович

Арендатор:
ООО «Салер» », ОГРН – 1245000107274, ИНН- 5017138101, КПП – 501701001, юридический адрес: Московская область, г/о Волоколамский, г.Волоколамск, пер.Ново-солдатский д5, ув.29
Расчетный счет- 40702810340000427421 в ПАО Сбербанк
Бик Банка-044525225. корсчет – 30101810400000000225, ИНН- 7707083893, КПП- 773643002

Генеральный директор Вишневская Е.А.

Общество с ограниченной ответственностью «САЛЕР» г. Волоколамск ОГРН 1245000107274 ИНН 5017138101