ДОГОВОР АРЕНДЫ № 04-01

г. Санкт-Петербург «07» апреля 2023

Индивидуальный п именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Индивидуальный предприниматель именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее по отдельности именуемые «Сторона», а при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передаёт Арендатору во временное владение и пользование на срок, установленный настоящим Договором, нежилое помещение площадью 20 кв.м., (далее - «Нежилое помещение»), являющееся частью нежилого помещения, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт литера А, пом. 4-Н, цокольный этаж, общая площадь нежилого помещения принадлежащее Арендодателю на праве собственности. Нежилое помещение отображено на Плане расположения Нежилого помещения, передаваемого в аренду (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.2. Документом, подтверждающим право собственности Арендодателя на нежилое помещение является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.01.2023.

1.3. Арендодатель предоставляет Арендатору пригодное для ведения предпринимательской деятельности Нежилое помещение во временное пользование. Разрешённое использование Нежилого помещения – для размещения пункта выдачи заказов, интернет-магазин. Использование Арендатором Нежилого помещения в иных целях, кроме указанных в настоящем пункте, запрещается. Нарушение арендатором запрета, установленного в настоящем пункте, является существенным нарушением условий Договора, которое влечёт возможность наступления правовых последствий, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

1.4. Нежилое помещение не является предметом спора, под арестом не состоит, не является предметом каких-либо сделок, заключённых Арендодателем.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Принять от Арендодателя Нежилое помещение по Акту приёма-передачи (по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору) в срок, не позднее 16.04.2023.

2.1.2. При осуществлении права временного пользования Нежилым помещением соблюдать действующие на территории города Санкт-Петербурга федеральные, региональные и местные законодательные акты, правила пользования Нежилым помещением, правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме, правила пожарной безопасности, не нарушать права и законные интересы других собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.3. Использовать Нежилое помещение в соответствии с его назначением и исключительно в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, не причинять вреда Нежилому помещению, находящемуся в нем движимому имуществу, оборудованию, а также имуществу третьих лиц.

2.1.4. Поддерживать в исправном состоянии Нежилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать сохранность Нежилого помещения, движимого имущества и оборудования, находящего в Нежилом помещении.

2.1.5. Своими силами и за свой счет содержать в чистоте и порядке Нежилое помещение, проводить текущий ремонт Нежилого помещения, не повреждать, не загрязнять и не засорять общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

2.1.6. Не производить переустройство и/или перепланировку Нежилого помещения без письменного согласия Арендодателя и получения соответствующего согласования уполномоченных государственных органов (когда необходимость такого согласования предусмотрена законодательством Российской Федерации) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

В случае, если Арендатором будет осуществлено переустройство и/или перепланировка Нежилого помещения, Арендатор самостоятельно несет все расходы и осуществляет действия, направленные не внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об осуществленном переустройстве и/или перепланировке.

2.1.7. Своевременно и в полном объеме вносить в соответствии с настоящим Договором арендную плату и плату за коммунальные услуги пропорционально площади арендуемого Нежилого помещения. В случае использования сети Интернет, Арендатор обязан за свой счет оплачивать все услуги, связанные с подключением Интернета и пользования им.

2.1.8. При прекращении настоящего Договора освободить Нежилое помещение в сроки, установленные настоящим Договором, сдать Арендодателю по Акту приёма-передачи (возврата) (по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору), а также полностью погасить имеющуюся задолженность по арендной плате, по оплате коммунальных услуг.

2.1.9. В любое время беспрепятственно допускать Арендодателя и/или уполномоченных Арендодателем лиц для осмотра технического и санитарного состояния Нежилого помещения, движимого имущества, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, снятия показаний приборов учета, получения платы по настоящему Договора, для выполнения ремонтных работ, для ликвидации аварий и неисправностей.

2.1.10. Производить любые действия, связанные с художественным оформлением Нежилого помещения, установкой декоративных дополнительных элементов, рекламных вывесок, приборов, оборудования и механизмов только на основании предварительного письменного согласия Арендодателя и соответствующего согласования уполномоченных государственных органов (когда необходимость такого согласования предусмотрена законодательством Российской Федерации) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

2.1.11. Своевременно передавать показания приборов учета для корректного расчёта платы за потребляемые Арендатором коммунальные услуги.

2.1.12. Нести полную ответственность за обеспечение пожарной безопасности Нежилого помещения, а именно: установить (в случае необходимости) и поддерживать в исправном состоянии все необходимые системы противопожарной безопасности, своевременно выполнять все требования противопожарной безопасности, предписания, постановления и иные законные требования государственных инспекторов по пожарному надзору.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Передать Арендатору по Акту приёма-передачи (по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору) Нежилое помещение не позднее 16.04.2023.

2.2.2. Принять в установленные настоящим Договором сроки Нежилое помещение у Арендатора по Акту приёма-передачи (возврата) (по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору) после прекращения настоящего Договора.

2.2.3. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Срок аренды Нежилого помещения по настоящему Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев. Если за месяц до истечения срока действия договора стороны не представили возражений, он считается продленным на тот же срок (11 месяцев) на тех же условиях. Количество возможных пролонгаций не ограничено.

1. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендатор обязан своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему Договору. Плата по Договору состоит из постоянной части арендной платы и переменной части арендной платы, представляющей собой плату за коммунальные услуги, потребляемые Арендатором во время действия настоящего Договора.

4.2. Постоянная часть арендной платы по настоящему Договору устанавливается в следующем размере:

4.2.1. За период с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи (по форме приложения № 2) и до 30.04.2023 в связи с необходимостью подготовки Нежилого помещения и проведения ремонтных работ, постоянная часть арендной платы не начисляется.

4.2.2. с 01.05.2023 постоянная часть арендной платы составляет 40 000 (сорок тысяч) рублей за 1 (один) календарный месяц.

4.3. В течение срока действия настоящего Договора размер постоянной части арендной платы может быть изменён Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще 1 (одного) раза в 11 (одиннадцать) календарных месяцев. Размер арендной платы может быть изменён Арендодателем не более, чем на 10% (десять процентов).

Изменение размера арендной платы осуществляется на основании уведомления Арендодателя с даты, указанной в таком уведомлении.

4.4. Арендатор вносит постоянную часть арендной платы ежемесячно в авансовом порядке не позднее 01 числа оплачиваемого месяца. Не выставление Арендодателем соответствующего счета на оплату не может являться основанием для невнесения или просрочки внесения Арендатором постоянной части арендной платы.

4.5. Переменная часть арендной платы представляет собой плату за отопление и коммунальные услуги и не входит в величину постоянной части арендной платы, указанной п. 4.2. Договора. Переменная часть арендной платы за коммунальные услуги и отопление оплачивается Арендатором на основании счётов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями и поставщиками коммунальных ресурсов, пропорционально площади арендуемого Нежилого помещения. Плата за потребляемые Арендатором коммунальные услуги и отопление компенсируется Арендатором Арендодателю в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, на основании соответствующего счета Арендодателя.

4.6. В случае использования Арендатором сети Интернет, все расходы, связанные с подключением и предоставлением доступа в Интернет, Арендатор несет самостоятельно.

4.6. Арендатор вносит арендную плату за Нежилое помещение путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам Арендодателя:

1. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно любой из Сторон в порядке одностороннего отказа от исполнения Договора с письменным уведомлением другой Стороны за 60 календарных дней до предполагаемого момента расторжения Договора.

5.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, расторгнуть его во внесудебном порядке и потребовать от Арендатора возмещения причинённых ему убытков (реального ущерба и упущенной выгоды) в случаях:

5.2.1. Не внесения Арендатором в установленный Договором срок обеспечительного платежа или внесения обеспечительного платежа не в полном размере;

5.2.2. Не внесения Арендатором в установленный Договором срок постоянной и/или переменной части арендной платы или внесения такой платы не в полном размере;

5.2.3. Умышленного или неосторожного повреждения Нежилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, имущества иных собственников помещений в многоквартирном доме.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение сроков внесения постоянной или переменной части арендной платы, сроков внесения обеспечительного платежа Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

6.3. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 2.1.1. настоящего Договора, обеспечительный платеж, внесённый Арендатором в соответствии с п. 8.1. Договора не подлежит возврату и переходит в собственность Арендодателя в качестве неустойки, уплачиваемой Арендатором за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

6.3. Риск случайной гибели или повреждения Нежилого помещения с момента подписания Сторонами Акта приём-передачи (по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору) и до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи (возврата) (по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору) несет Арендатор.

6.4. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров, вытекающих из настоящего Договора, является для Сторон обязательным.

6.5. Срок рассмотрения претензионных писем составляет 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения Стороной претензионного письма.

6.6. Все споры, вытекающие из настоящего Договору, разрешаются в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием перечисленных ниже обстоятельств непреодолимой силы, которые не могли быть известны Сторонам на момент заключения настоящего Договора: война, военные действия (с объявлением войны), вторжение или враждебные действия иностранных государств; природные и техногенные катастрофы, такие как: землетрясения, наводнения, пожары, ураган, тайфун, эпидемия и прочее.

7.2. Если одна из Сторон не в состоянии выполнить полностью или частично свои обязательства по настоящему Договору вследствие наступления события или обстоятельств непреодолимой силы, то эта Сторона обязана в течение 3 (трех) рабочих дней с момента наступления такого обстоятельства или события уведомить другую сторону о наступлении такого события или обстоятельства с указанием обязательств по настоящему Договору, выполнение которых невозможно или будет приостановлено.

7.3. После направления такого уведомления Сторона освобождается от исполнения перечисленных в уведомлении обязательств на всё время действия обстоятельства непреодолимой силы.

1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору, Арендатор, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения настоящего Договора перечисляет Арендатору денежные средства в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей 00 копеек в качестве обеспечительного платежа.

8.2. Обеспечительный платеж не является авансовый платежом в счет оплаты по Договору.

8.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке зачесть сумму обеспечительного платежа полностью или в части в счет исполнения следующих обязательств Арендатора по настоящему Договору:

8.3.1. По оплате стоимости не произведённого Арендатором текущего ремонта Нежилого помещения, движимого имущества и оборудования, находящего в Нежилом помещении;

8.3.2. По возмещению причинённых действиями или бездействием Арендатора и/или лиц, за действия которых он отвечает, убытков Арендодателя, убытков, нанесённых общему имуществу многоквартирного дома, а также убытков, причинённых собственникам помещения в многоквартирном доме (если возмещение таких убытков третьим лицам осуществил Арендодатель);

8.3.3. По оплате любых неустоек по настоящему Договору;

8.3.4. По внесению постоянной или переменной части арендной платы.

8.4. Зачёт суммы обеспечительного платежа полностью или в части является правом Арендодателя и может быть осуществлён только при наличии его прямого волеизъявления.

8.5. Зачёт суммы суммы обеспечительного платежа полностью или в части в счет исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору осуществляется на основании одностороннего уведомления Арендодателя.

8.5. В случае зачёта суммы обеспечительного платежа полностью или в части в счет исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору, Арендатор, в срок, не превышающий 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления Арендодателя, обязан восполнить обеспечительный платеж и перечислить Арендатору денежные средства в размере, равном размеру зачтённой части обеспечительного платежа.

8.6. В случае изменения размера постоянной части арендной платы на основании п. 4.3. настоящего Договора, Арендатор, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения размера постоянной части арендной платы, обязан восполнить обеспечительный платеж до нового размера постоянной части арендной платы.

1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

9.3. Стороны признают юридическую силу электронной переписки, а также юридическую силу любых документов, направленных с использованием адресов электронных почт, указанных в разделе 10 настоящего Договора. Любые документы, отправленные и полученные сторонами по электронной почте, приравниваются к оригиналам документов, если такие документы, выполнены в виде электронного скан-образа, содержащего подпись и оттиск печати (в случае наличия) лицо, отправившего такой документ.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.5. Приложения:

9.5.1. Приложение № 1. План расположения Нежилого помещения, передаваемого в аренду;

9.5.2. Приложение № 2. Форма Акта приёма-передачи;

9.5.3. Приложение № 3. Форма Акт приёма-передачи (возврата)

1. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Приложение № 1

ФОРМА

Акт приёма-передачи

г. Санкт-Петербург «16» апреля 2023

1. В соответствии с п. 1.1. Договора аренды от 07.04.2023 № 04-01 Арендодатель передаёт Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование, нежилое помещение площадью 20 кв.м., (далее - «Нежилое помещение»), являющееся частью нежилого помещения, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт 2. На момент передачи Нежилое помещение находится в технически исправном состоянии, соответствующем требованиям пожарной безопасности, а также санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, отвечает условиям Договора и пригодно для использования в целях, определённых в п. 1.2. Договора. Недостатки Нежилого помещения отсутствуют.

3. Состав и состояние движимого имущества и оборудования Арендодателя, находящего в Нежилом помещении: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Подписанием настоящего Акта Арендатор подтверждает, что претензий, связанных со сроком передачи и состоянием Нежилого помещения не имеет.

5. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА

 Приложение № 3

к Договору аренды от 07.04.2023 № 04-01

ФОРМА

Акт приёма-передачи (возврата)

г. Санкт-Петербург «\_\_» \_\_\_ 2022

ледующем:

1. В соответствии с п. 2.1.8., 2.2.2. Договора аренды от 07.04.2023 № 04-01 Арендатор передаёт Арендодателю, а Арендодатель принимает из временного владения и пользования Арендатора, нежилое помещение площадью 20 кв.м., (далее - «Нежилое помещение»), являющееся частью нежилого помещения, находящегося по адресу: Санкт-2. На момент передачи Нежилое помещение находится в технически исправном состоянии, соответствующем требованиям пожарной безопасности, а также санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, отвечает условиям Договора Недостатки Нежилого помещения отсутствуют.

3. Состав и состояние движимого имущества и оборудования Арендодателя, находящего в Нежилом помещении: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Подписанием настоящего Акта Арендодатель подтверждает, что претензий, связанных со сроком передачи и состоянием Нежилого помещения не имеет.

5. С момента подписания настоящего Акта Договор аренды от 07.04.2023 № 04-01 считается расторгнутым.

5. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.