

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 14/А-26

г. Нижний Новгород

«15» сентября 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Название» (ООО «Название»), ИНН 5262318457, ОГРН 1155262004871, в лице генерального директора Соколова Андрея Викторовича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Название» (ООО «Название»), ИНН 5260481126, ОГРН 1215200017408, в лице директора Белоусовой Марины Олеговны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности — «Сторона», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее — «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение, указанное в пункте 1.2 Договора (далее — «Помещение»), а Арендатор обязуется принять Помещение, своевременно вносить арендную плату и по прекращении Договора вернуть Помещение Арендодателю (статья 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее — ГК РФ).

1.2. Помещение: нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060045:1187, расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 23, номер помещения ПЗ, этаж 1, общая площадь 86,4 кв. м. Границы Помещения обозначены на поэтажном плане (Приложение № 2).

1.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 52:18:0060045:1187-52/124/2021-3 от 12.03.2021, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 08.09.2026 (Приложение № 4).

1.4. Арендодатель заверяет, что Помещение не находится под арестом и не является предметом судебного спора. Права третьих лиц на Помещение (статья 613 ГК РФ): отсутствуют.

1.5. Помещение предоставляется для использования в целях: розничная торговля цветами и подарками (магазин). Использование Помещения в иных целях допускается только с письменного согласия Арендодателя.

1.6. Вместе с Помещением Арендатору передаются: приборы учета электроэнергии и холодной воды, ключи от входной двери (2 комплекта), копия технического плана Помещения.

2. Срок аренды и государственная регистрация

2.1. Помещение передается в аренду на срок с 01.10.2026 по 31.08.2027 включительно (11 месяцев).

2.2. Договор заключен на срок менее одного года и государственной регистрации не подлежит (пункт 2 статьи 651 ГК РФ).

2.3. Если Арендатор продолжает пользоваться Помещением после окончания срока аренды при отсутствии возражений Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 ГК РФ). В этом случае каждая из Сторон вправе отказаться от Договора, предупредив другую Сторону за 3 (три) месяца (пункт 2 статьи 610 ГК РФ).

2.4. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (пункт 1 статьи 621 ГК РФ). О желании заключить такой договор Арендатор письменно уведомляет Арендодателя не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока аренды.

3. Передача и возврат помещения

3.1. Арендодатель передает Помещение Арендатору по передаточному акту (Приложение № 1) не позднее 01.10.2026. Обязанность Арендодателя передать Помещение считается исполненной после предоставления Помещения во владение и пользование Арендатора и подписания Сторонами передаточного акта (пункт 1 статьи 655 ГК РФ).

3.2. В передаточном акте Стороны указывают состояние Помещения, его отделки и инженерных систем, выявленные недостатки, показания приборов учета, перечень передаваемого имущества и документов. Арендодатель не отвечает за недостатки, оговоренные в передаточном акте, а также за недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения во время его передачи (пункт 2 статьи 612 ГК РФ).

3.3. Уклонение Стороны от подписания передаточного акта на условиях Договора рассматривается как отказ Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Помещения, а Арендатора — от принятия Помещения (пункт 1 статьи 655 ГК РФ).

3.4. При прекращении Договора Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней возвращает Помещение Арендодателю по акту возврата в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа и улучшений, согласованных Сторонами (статья 622, пункт 2 статьи 655 ГК РФ).

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей.

4.2. Постоянная часть арендной платы составляет 1 300 (Одна тысяча триста) рублей 00 копеек за 1 кв. м площади Помещения в месяц, а за все Помещение — 112 320 (Сто двенадцать тысяч триста двадцать) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 22 % — 20 254 (Двадцать тысяч двести пятьдесят четыре) рубля 43 копейки.

4.3. Постоянная часть арендной платы включает плату за пользование Помещением и местами общего пользования здания, а также охрану здания и уборку мест общего пользования.

4.4. Переменная часть арендной платы равна стоимости электроэнергии, холодной воды и водоотведения, потребленных в Помещении за месяц, по показаниям приборов учета и тарифам ресурсоснабжающих организаций, а также стоимости тепловой энергии, приходящейся на площадь Помещения. Арендодатель выставляет счет на переменную часть с расчетом и копиями счетов ресурсоснабжающих организаций до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Постоянная часть арендной платы вносится авансом не позднее 5-го (пятого) числа оплачиваемого месяца, переменная часть — в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения счета. Обязанность по оплате считается исполненной в день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.6. Арендная плата начисляется со дня подписания передаточного акта. Плата за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней пользования Помещением.

4.7. Размер постоянной части арендной платы изменяется не чаще одного раза в год (пункт 3 статьи 614 ГК РФ). Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличить постоянную часть не ранее чем через 12 (двенадцать) месяцев со дня передачи Помещения и далее не чаще одного раза в 12 (двенадцать) месяцев, но не более чем на 5 (пять) процентов, письменно уведомив Арендатора не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до применения нового размера.

5. Обеспечительный платеж

5.1. В обеспечение денежных обязательств по Договору, в том числе по внесению арендной платы, уплате неустойки и возмещению убытков, Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Договора вносит обеспечительный платеж в размере 112 320 (Сто двенадцать тысяч триста двадцать) рублей 00 копеек (статья 381.1 ГК РФ).

5.2. Если Арендатор не исполнил денежное обязательство в срок, Арендодатель вправе зачесть в счет его исполнения сумму обеспечительного платежа, письменно уведомив об этом Арендатора. Арендатор

восстанавливает обеспечительный платеж до полного размера в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения уведомления.

5.3. Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются. После прекращения Договора и возврата Помещения обеспечительный платеж возвращается Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней за вычетом сумм, зачтенных по пункту 5.2 Договора. Зачесть обеспечительный платеж в счет арендной платы за последний месяц аренды Арендатор вправе только с письменного согласия Арендодателя.

6. Содержание, ремонт и улучшения

6.1. Арендатор поддерживает Помещение в исправном состоянии, за свой счет производит текущий ремонт и несет расходы на содержание Помещения (пункт 2 статьи 616 ГК РФ), соблюдает в Помещении требования пожарной безопасности и санитарные требования.

6.2. Капитальный ремонт Помещения, а также несущих конструкций, кровли и общих инженерных систем здания производит Арендодатель за свой счет (пункт 1 статьи 616 ГК РФ). О плановом капитальном ремонте Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней. На время ремонта, препятствующего пользованию Помещением, постоянная часть арендной платы уменьшается соразмерно (пункт 4 статьи 614 ГК РФ).

6.3. Перепланировку, переустройство и неотделимые улучшения Помещения Арендатор производит только с письменного согласия Арендодателя, в котором указываются перечень работ, их сметная стоимость и порядок возмещения.

6.4. Арендатор за свой счет выполняет отделку торгового зала и витрины по проекту, согласованному Арендодателем (Приложение № 3). Стоимость этих и иных неотделимых улучшений Арендодатель не возмещает, в том числе после прекращения Договора (пункт 2 статьи 623 ГК РФ).

6.5. Отделимые улучшения, произведенные Арендатором, являются его собственностью (пункт 1 статьи 623 ГК РФ) и могут быть демонтированы им до возврата Помещения при условии устранения повреждений за свой счет.

6.6. Арендодатель вправе осматривать Помещение в рабочее время Арендатора, предупредив его не менее чем за 1 (один) рабочий день, а при аварии — в любое время.

7. Субаренда и передача прав

7.1. Сдавать Помещение или его часть в субаренду, передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в уставный капитал Арендатор вправе только с письменного согласия Арендодателя (пункт 2 статьи 615 ГК РФ).

7.2. Переход права собственности на Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора (пункт 1 статьи 617 ГК РФ). Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о смене собственника не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации перехода права.

8. Ответственность сторон

8.1. За просрочку внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, но не более 10 % от этой суммы.

8.2. За просрочку передачи Помещения Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере 0,1 % от постоянной части месячной арендной платы за каждый день просрочки.

8.3. Если Арендатор не вернул Помещение в срок, установленный пунктом 3.4 Договора, он вносит арендную плату за все время просрочки (статья 622 ГК РФ) и уплачивает неустойку в размере 1 % от постоянной части месячной арендной платы за каждый день просрочки.

8.4. Поскольку Договором установлена неустойка за просрочку денежных обязательств, проценты по статье 395 ГК РФ на просроченные суммы не начисляются (пункт 4 статьи 395 ГК РФ).

8.5. Убытки, причиненные нарушением Договора, возмещаются в части, не покрытой неустойкой (пункт 1 статьи 394 ГК РФ).

8.6. Арендатор возмещает ущерб, причиненный Помещению и имуществу Арендодателя по вине Арендатора, его работников, посетителей и привлеченных им лиц.

9. Изменение и прекращение договора

9.1. Изменение и расторжение Договора по соглашению Сторон оформляются в письменной форме. Если Договор прошел государственную регистрацию, соглашение о его изменении или расторжении также подлежит государственной регистрации.

9.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных статьей 619 ГК РФ. До предъявления иска Арендодатель направляет Арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнить обязательство в разумный срок и предложение расторгнуть Договор (статья 619, пункт 2 статьи 452 ГК РФ).

9.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных статьей 620 ГК РФ.

9.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, если Арендатор более двух раз подряд не внес постоянную часть арендной платы в установленный срок либо использует Помещение не в целях, указанных в пункте 1.5 Договора. Уведомление об отказе направляется Арендатору не менее чем за 10 (десять) календарных дней до даты прекращения Договора (статья 450.1 ГК РФ).

9.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора без указания причин, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 2 (два) месяца до даты прекращения Договора (статья 450.1 ГК РФ).

9.6. При отказе от Договора по пунктам 9.4 и 9.5 Договор прекращается в дату, указанную в уведомлении, но не ранее истечения срока, указанного в соответствующем пункте и исчисляемого со дня получения уведомления другой Стороной.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение обязательства, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (пункт 3 статьи 401 ГК РФ).

10.2. Сторона, для которой возникли такие обстоятельства, письменно уведомляет другую Сторону о них в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня их возникновения.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы препятствуют пользованию Помещением более 3 (трех) месяцев подряд, любая Сторона вправе отказаться от Договора, письменно уведомив другую Сторону.

11. Уведомления и разрешение споров

11.1. Уведомления по Договору направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 13 Договора, либо вручаются под подпись. Копия уведомления дублируется по адресу электронной почты Стороны. Сообщение считается доставленным и в случаях, предусмотренных статьей 165.1 ГК РФ.

11.2. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Срок ответа на претензию — 30 (тридцать) календарных дней со дня ее получения.

11.3. Если спор не урегулирован в претензионном порядке, он передается на рассмотрение в Арбитражный суд Нижегородской области.

12. Заключительные положения

12.1. Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

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

12.3. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются главой 34 ГК РФ и иным законодательством Российской Федерации.

12.4. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- Приложение № 1 — форма передаточного акта;
- Приложение № 2 — поэтажный план с обозначением границ Помещения;
- Приложение № 3 — проект отделки торгового зала и витрины;
- Приложение № 4 — копия выписки из ЕГРН на Помещение.

13. Реквизиты и подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Название»

ИНН/КПП: 5262318457 / 526201001

ОГРН: 1155262004871

Адрес: 603001, г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 11, офис 7

р/с 40702810000000000001 в ПАО «Банк», г. Нижний Новгород

БИК 042200001, к/с 30101810000000000001

Тел./e-mail: +7 (831) 000-00-01, office@example.ru

Генеральный директор _____ / Соколов А. В. /

АРЕНДАТОР:

ООО «Название»

ИНН/КПП: 5260481126 / 526001001

ОГРН: 1215200017408

Адрес: 603105, г. Нижний Новгород, ул. Ванеева, д. 34, офис 12

р/с 40702810000000000002 в АО «Банк», г. Нижний Новгород

БИК 042200002, к/с 30101810000000000002

Тел./e-mail: +7 (831) 000-00-02, info@example.ru

Директор _____ / Белоусова М. О. /