ДОГОВОР
аренды здания № А-0323

г. Тула «23» ноября 2026 г.

ООО «Пример-Недвижимость» (ИНН 7100000323), именуемое «Арендодатель», в лице директора Козлова И. В., и ООО «Образец-Торг» (ИНН 7100000324), именуемое «Арендатор», в лице директора Морозова Д. П., заключили договор:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передаёт Арендатору за плату во временное владение и пользование здание: нежилое, 2 этажа, общая площадь 1 240 кв. м, адрес: г. Тула, ул. Образцовая, д. 12, кадастровый номер 71:00:0000000:0323 (далее — Здание). Право собственности Арендодателя подтверждено выпиской из ЕГРН от 10.11.2026.

1.2. Вместе со Зданием Арендатору предоставляется право пользования земельным участком площадью 2 100 кв. м, кадастровый номер 71:00:0000000:0324, на котором оно расположено, в объёме, необходимом для использования Здания (ст. 652 ГК РФ). Отдельная плата за участок не взимается, она входит в арендную плату.

1.3. Здание используется под розничную торговлю и склад. Менять назначение без письменного согласия Арендодателя нельзя.

2. Срок и передача здания

2.1. Договор заключён на 3 года, с 01.12.2026 по 30.11.2029. Срок не менее года, поэтому договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Регистрацию организует Арендодатель, расходы стороны делят поровну.

2.2. Здание передаётся по передаточному акту не позднее 3 рабочих дней после регистрации договора (ст. 655 ГК РФ). Возврат оформляется таким же актом.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата — 435 руб. за 1 кв. м в месяц. При площади 1 240 кв. м это составляет 539 400 руб. в месяц, включая плату за землю. Коммунальные услуги в плату не входят и оплачиваются Арендатором по счётам ресурсоснабжающих организаций.

3.2. Арендатор вносит плату до 5-го числа текущего месяца. Размер платы может меняться не чаще 1 раза в год и не более чем на 7 %, о чём Арендодатель уведомляет Арендатора письменно за 60 дней.

3.3. Арендатор вносит обеспечительный платёж 539 400 руб. (ст. 381.1 ГК РФ) в течение 5 рабочих дней после регистрации договора. Из него Арендодатель вправе удержать долг по плате и ущерб, остаток возвращается в течение 10 рабочих дней после подписания акта возврата.

4. Содержание здания

4.1. Капитальный ремонт Здания выполняет Арендодатель, текущий ремонт и содержание в исправном состоянии — Арендатор (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Неотделимые улучшения Арендатор делает только с письменного согласия Арендодателя.

4.2. Арендатор сдаёт Здание в субаренду только с письменного согласия Арендодателя. Страхование Здания от пожара и затопления на сумму не менее его стоимости оформляет Арендодатель.

5. Расторжение, ответственность и споры

5.1. Арендодатель вправе потребовать расторжения договора, если Арендатор не платит более двух сроков подряд или использует Здание не по назначению (ст. 619 ГК РФ). Арендатор вправе потребовать расторжения, если Здание непригодно для использования (ст. 620 ГК РФ). Перед обращением в суд стороны направляют претензию, ответ — в течение 30 дней.

5.2. За просрочку платы Арендатор платит неустойку 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день (ст. 330 ГК РФ). При возврате Здания с недостатками Арендатор возмещает ущерб.

5.3. Споры разрешает Арбитражный суд Тульской области. Договор составлен в трёх экземплярах: по одному для сторон и один для регистрирующего органа.

Арендодатель:
ООО «Пример-Недвижимость»
ИНН 7100000323

_____ / И. В. Козлов

Арендатор:
ООО «Образец-Торг»
ИНН 7100000324

_____ / Д. П. Морозов

ПРОТЕКТОР