

ДОГОВОР

аренды объекта недвижимости

«02» декабря 2025г

г. Нижний Новгород

Индивидуальный предприниматель Горюнова Яна Олеговна, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Горюновой Яны Олеговны, с одной стороны, и АНО ДПО «Академия ЦИФРА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя филиала Академия Цифра Нижний Новгород Новиковой Дарьи Васильевны, действующей на основании доверенности №ННЭП-000001 от 02 декабря 2025г., с другой стороны (далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»), заключили настоящий договор аренды объектов недвижимости (в дальнейшем «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование объект недвижимости (далее «Объект»):
- нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060077:319, общей площадью 220,4 (Двести двадцать целых четыре десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Семашко, дом 37 назначение: нежилое (далее «Помещение»).
- 1.2. Помещение предоставляется Арендатору для осуществления образовательной деятельности (предоставления услуг по дополнительному образованию детей и взрослых), а также для размещения администрации учебного центра и проведения мероприятий для клиентов Арендатора.
- 1.3. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности.
- 1.4. Срок аренды: 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания настоящего договора. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на прежних условиях на новый срок при надлежащем выполнении своих обязательств по настоящему Договору по истечении срока аренды.
- 1.5. Техническое состояние Объекта удовлетворительное, полностью готово к использованию по указанному назначению.
- 1.6. На момент заключения Договора права третьих лиц на Объект отсутствуют. Объект не является предметом спора, не заложен, не находится под арестом.
- 1.7. Документом, подтверждающим факт передачи Объекта Арендодателем и приёма его Арендатором, является Акт приёма-передачи Объектов.
- 1.8. Договор вступает в силу с момента его подписания.

2. Обязанности сторон

- 2.1. Арендодатель обязуется:
 - 2.1.1. Передать Объект Арендатору в аренду по акту приёма-передачи в техническом состоянии, отвечающем условиям настоящего Договора, оборудованный надлежащим образом.
 - 2.1.2. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей/посетителей Арендатора к Объекту.
 - 2.1.3. По мере возникновения объективной необходимости проводить в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области градостроительной деятельности капитальный ремонт Помещения, в разумный срок. В случае, если в таком ремонте возникает необходимость, Стороны согласовывают условия взаимодействия Сторон и плановый срок проведения ремонта Помещения в течение 10-ти (десяти) дней, исчисляя с момента получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны о необходимости проведения капитального ремонта Помещения.
- 2.2. Арендатор обязуется:
 - 2.2.1. Принять Объект от Арендодателя по акту приемки-передачи.
 - 2.2.2. Использовать Объекты исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

2.2.3. Не проводить реконструкции Помещения и других ремонтных работ, переоборудования сантехники без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения Объекта производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния и/или неисправности сантехнического, электротехнического, отопительного и другого оборудования, которое установлено в Помещении, немедленно сообщить об этом Арендодателю.

2.2.5. Своевременно производить оплату за коммунальные услуги.

2.2.6. По окончании срока аренды или при досрочном освобождении, сдать Объект Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учётом нормального износа. Сдача Объекта производится при участии представителей Арендодателя и Арендатора.

2.2.7. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору, в том числе: сдавать Помещение или его часть в субаренду, безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, передавать право аренды в качестве вклада по договору простого товарищества, в залог, вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ, либо паевого взноса в производственный кооператив, предоставлять третьим лицам любые иные права по пользованию Помещением, либо его частью или допускать какие-либо обременения Помещения.

2.2.8. Содержать помещение в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии. По мере необходимости за свой счёт производить текущий ремонт Помещения. Поддерживать помещение в состоянии, пригодном для нормальной эксплуатации, а также содержать переданное ему помещение в соответствии с санитарными нормами, противопожарными правилами и правилами эксплуатации установленного в помещении инженерно-технического оборудования.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата по настоящему договору составляет 200 000 (Двести тысяч) рублей в месяц (постоянная часть арендной платы), НДС по настоящему договору не взимается в соответствии с положениями главы 26.2 Налогового Кодекса РФ.

3.2. В случае досрочного расторжения договора арендная плата за неполный календарный месяц аренды вносится пропорционально фактическому количеству дней использования Помещения.

3.3. Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю расходов и издержек по оплате последним всех налогов и сборов. Не включены в арендную плату: стоимость потребляемой Арендатором электроэнергии, отопления (теплоэнергии), водоснабжения, водоотведения, вывоз ТКО, обслуживание (управляющая компания). В помещении имеется техническая возможность для организации доступа к указанным услугам. Стоимость потребляемой электроэнергии и воды Арендатором считается на основании показаний приборов индивидуального учёта потребления электроэнергии и воды, фиксирующих потребление Арендатором.

3.4. Арендатор сверх арендной платы компенсирует Арендодателю расходы на оплату стоимости потреблённых Арендатором электроэнергии, отопления (теплоэнергии), водоснабжения, водоотведения, вывоз ТКО, обслуживание. Арендатор обязуется ежемесячно, не позднее 3-х календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего счета на оплату компенсировать такие расходы. Арендодатель предоставляет Арендатору подтверждающие размеры платежей документы.

3.5. Стоимость неотделимых улучшений, произведённых Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит и по окончании аренды остаются в собственности Арендодателя.

3.6. Оплата арендной платы за первый месяц аренды осуществляется в срок не позднее 25-го числа в месяце приемке Помещения и авансом за второй месяц, на основании счета Арендодателя. Стороны договорились, что оплата за первый месяц аренды начисляется с 01 по 31 декабря 2025г.

3.7. Оплата арендной платы за третий и последующие месяцы аренды производится авансом не позднее 20-го числа месяца, предшествующего оплачиваемому, в размере ежемесячной арендной платы.

3.8. Оплата производится в безналичном порядке, с расчётного счета Арендатора на расчётный счёт Арендодателя, указанный в пункте 7 Договора.

3.9. Арендная плата начисляется с даты принятия Арендатором Объекта в аренду и подписания Арендатором акта приёмки-передачи.

3.10. Датой исполнения Арендатором обязанности по оплате арендной платы является дата зачисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

3.11. Арендодатель имеет право повышения арендной платы в любой срок действия настоящего Договора, но не ранее, чем через 12 месяцев после заключения настоящего договора, не чаще одного раза в год и не более, чем на 10% от постоянной части арендной платы. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о повышении арендной платы не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты её повышения путем направления письменного направления Арендатору. Арендная плата в этом случае подлежит уплате Арендатором в сроки и размере, указанном в уведомлении без подписания дополнительного соглашения об увеличении постоянной части арендной платы.

3.12. Текущий ремонт в период действия настоящего договора в полном объёме осуществляется силами и за счёт Арендатора.

3.13. После окончания действия договора или его расторжения Арендатор в течение 3-х дней обязуется во внесудебном порядке возместить Арендодателю ущерб (материально, имущественного) вреда помещению Арендодателя, зафиксированного в Акте сдачи помещения), причинённый предмету аренды.

3.14. После окончания действия договора или его расторжения Арендатор в течение 3-х дней обязуется во внесудебном порядке возместить любые недополученные суммы, в случае любого полного или частичного неисполнения, либо несвоевременного исполнения любого денежного обязательства Арендатора по настоящему Договору, не относящиеся к нормальному естественному износу Помещения.

3.15. Арендатор в течение 20 (двадцати) календарных дней после подписания договора аренды перечисляет на расчётный счёт Арендодателя Депозитный платёж в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Стороны согласовали, что платёж является невозвратным и предназначен для полного погашения Арендодателю проведения им ремонтно-восстановительных работ в помещении после окончания срока действия договора во исполнение обязанностей Арендатора, предусмотренных п.3.13 Договора по приведению помещения в первоначальное состояние. В случае досрочного расторжения договора ранее чем 10 (десять) месяцев со дня его заключения по инициативе Арендодателя Депозитный платёж возвращается Арендатору на расчётный счёт в течение 3-х дней, после подписания Акта сдачи помещения.

4. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ВЗНОС.

4.1. Арендатор оплачивает Арендодателю Обеспечительный взнос в размере ежемесячной арендной платы, указанной в п.3.1. Договора, в обеспечение исполнения условий Договора (за исключением п.3.13 Договора), при этом проценты или любого рода иные компенсации за предоставление Обеспечительного вноса Арендатору не причитаются.

4.2. Оплата Обеспечительного платежа производится Арендатором в следующие сроки:

- 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в срок не позднее 30 декабря 2025 г.;
- 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в срок не позднее 30 января 2025 г.;
- 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в срок не позднее 28 февраля 2025 г.;
- 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в срок не позднее 31 марта 2025 г..

4.3. В случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендодатель засчитывает сумму Обеспечительного вноса в счет оплаты арендной платы за последний месяц аренды Помещения. В случае если последний календарный месяц аренды не полный, то оставшаяся часть обеспечительного вноса, не зачтенная за аренду, возвращается Арендодателем Арендатору в течении 3-х дней с момента предъявления такого требования.

4.4. В случае увеличения размера арендной платы в течение срока действия Договора, Арендатор обязуется перечислить Арендодателю сумму, равную сумме повышения, в качестве доплаты обеспечительного вноса на основании счета Арендодателя.

4.5. Во исполнение пункта 4.3. Договора, Арендатор не позднее чем за 2(два) месяца до дня окончания срока действия Договора направляет Арендодателю письмо с просьбой о зачёте Обеспечительного вноса в счёт арендной платы за последний месяц действия Договора, которое будет являться основанием для проведения соответствующих бухгалтерских записей по погашению/списанию задолженности у Арендатора и Арендодателя.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо согласно действующему законодательству РФ.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе любой из его Сторон при условии уведомления другой Стороны не менее, чем за 3 (три) месяца до предполагаемой даты расторжения. Такое уведомление направляется по адресам, указанным в пункте 8 Договора.

5.3. Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Арендатора не менее, чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения, если Арендатор:

- три и более раз в течение календарного года допустил просрочку внесения любых платежей, предусмотренных Договором, более чем на 5 (пять) календарных дней;
- допустил просрочку внесения арендной платы, предусмотренной Договором, более чем на 25 (двадцать пять) календарных дней.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны, в рамках настоящего Договора, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае просрочки внесения арендной платы Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан уплатить неустойку в размере 0,5% (ноль целых и пять десятых процента) от суммы, подлежащей перечислению, за каждый день просрочки. Требования данной статьи не распространяются на оплату первого месяца аренды.

6.3. В случае задержки предоставления Помещения, Арендатор вправе потребовать, а Арендодатель обязан уплатить неустойку в размере 0,5% (ноль целых и пять десятых) от размера арендной платы, подлежащей оплате в период не предоставления/недопущения.

6.4. Датой возникновения обязанности по уплате неустойки/выполнению иных санкций, предусмотренных условиями настоящего Договора, за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Сторонами своих обязательств, будет считаться дата предъявления виновной Стороне письменного требования об их уплате/исполнении (в случае добровольной оплаты неустойки), либо дата вступившего в силу решения суда.

6.5. Возможность применения штрафных санкций является правом, но не обязанностью Стороны, чьи права нарушены.

6.6. После получения письменного требования о выплате штрафных санкций (неустойки) Сторона, получившая такое письменное требование, обязана уплатить штрафные санкции (неустойку) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования. В случае неоплаты штрафных санкций в указанный срок, Сторона, заявившая письменное требование, оставляет за собой право обратиться в суд с требованием о принудительном взыскании применённых штрафных санкций (неустойки).

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В случаях, не предусмотренных Договором, применяются нормы, установленные гражданским законодательством, действующим на территории РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны и являются неотъемлемой частью настоящего Договора лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями Сторон.

7.3. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора должны разрешаться Сторонами путём переговоров. В случае не достижения договорённости, все споры и разногласия должны решаться в Арбитражном суде г. Нижнего Новгорода, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (применимое право - РФ).

7.4. В случае изменения адреса места нахождения и/или банковских реквизитов Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

7.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.6. При заключении настоящего Договора каждая из сторон обязуется по требованию другой стороны предоставить документы, свидетельствующие о «должной осмотрительности», включая, но не ограничиваясь, копии учредительных документов, свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе, выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, выданной

не позднее 1 (одного) месяца до даты предоставления документов, подтверждающих надлежащее предоставление налоговым органам бухгалтерской и налоговой отчетности, а также документов, подтверждающих полномочия лица, подписывающего Договор

7.7. В случае, если какие-либо условия приложений к настоящему Договору противоречат положениям настоящего Договора, то условия приложений имеют приоритет.

7.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор
АНО ДПО «АКАДЕМИЯ ЦИФРА»
ИНН 3912015793 / КПП391201001
ОГРН 1203900010929
Юр.адрес: 236029, Калининградская обл., г.о.город Калининград, ул. Горького, д.69, эт.3, помещ.8
Р/с 40703810820710000033
Калининградское отд.№8626 ПАО Сбербанк
БИК 042748634
Кор сч 30101810100000000634
E-mail: digit.continent@cifra.digital

Арендодатель
ИП Горюнова Яна Олеговна
ИНН 525703957977
ОГРНИП 317527500060420
Юр.адрес: 603105, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Генниной, д.38, кв.01
Р/с 40802810829080004202
Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-Банк»
БИК 042202824
Кор сч 30101810200000000824
E-mail: ia.goryunova@yandex.ru

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендатора


м.п.

от Арендодателя


м.п.

Акт приема-передачи

«02» декабря 2025 г

г. Нижний Новгород

ИП Горюнова Я. О., именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Горюновой Яны Олеговны, с одной стороны, и АНО ДПО «АКАДЕМИЯ ЦИФРА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя филиала Академия Цифра Нижний Новгород Новиковой Дарьи Васильевны, действующей на основании доверенности №ННЗП-000001 от 02 декабря 2025г., с другой стороны (далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»), составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

Во исполнении договора аренды объектов недвижимости от «01» декабря 2025 г Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование объекты недвижимости (далее «Объект») нежилое помещение с кадастровым номером 52.18.0060077.319, общей площадью 220,4 (двести двадцать целых четыре десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Семашко, д.37, этаж 2, назначение: нежилое (далее «Помещение»).

Техническое состояние передаваемых Объектов соответствует характеристикам, указанным в договоре аренды объекта недвижимости от «02» декабря 2025 г.
Техническое состояние передаваемого движимого имущества соответствует его назначению, пригодно для использования.

Арендатор подтверждает, что в момент подписания настоящего акта, им получены все необходимые принадлежности, в том числе ключи от дверей и сигнализации (2 комплекта), и он может пользоваться Объектами, принятыми в аренду, в соответствии с их назначениями.
Претензий и замечаний по приёму, передаче Объектов у сторон нет.

Показания счётчиков:

Электроэнергия _____
Вода _____

Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

От Арендатора


_____ *Горюнова Я.О.*
м.п.

от Арендодателя


_____ *Новикова Д.В.*
м.п.