**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 05/07/24**

недвижимого имущества

г. Алчевск

Луганская Народная Республика 30.10.2024 года

Гражданин Украины ***Канцара Валерий Дмитриевич***, действующий на основании паспорта: ЕК №759942, выданного Алчевским ГО УМВД Украины в Луганской области 17.02.1998 года, а также на основании Вида на жительство иностранного гражданина: 83№0902433, Номер, дата принятия решения 496/2024/61 26.04.2024, Дата выдачи документа 26.04.2024 года ГУ МВД России по Ростовской области именуемый в дальнейшем «***Арендодатель***» с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Садыгов Матлаб Играм Оглы**, действующий на основании паспорта: 63 11 754216, выданного отделом УФМС России по Саратовской области, в Ленинском районе г.Саратова, дата выдачи 20.04.2012 г., код подразделения 640-004, именуемый в дальнейшем «***Арендатор***»

заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее по тексту – Договор) на следующих условиях**:**

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду Нежилое помещение общей площадью 701(торг. зал)+438(торг. зал)+45(прием пищи/отдых персонала)-12(менеджерская 17 м.кв за минусом 5 м.кв для работника Канцара В.Д. = 12 м.кв) = **1 179** м2, расположенное по адресу: Луганская Народная Республика, г.Алчевск, пр. Металлургов, 48 (далее по тексту – Нежилое помещение).

План Нежилого помещения, передаваемого по Договору в аренду, где указанные площади обозначены желтым цветом и обведены красной линией, является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1 к Договору).

1.2. На момент заключения настоящего Договора Нежилое помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании решения Алчевского городского суда от 01.12.1999 года (Приложение № 2 к Договору) и не состоит на государственном кадастровом учете. Расписка от 18.09.2024г. о получении документов на государственный кадастровый учет (Приложение № 3 к Договору).

1.3. Нежилое помещение будет использоваться Арендатором в целях организации торговли продовольственными и непродовольственными товарами, в том числе – продукты питания, одежда, обувь, текстиль, кожгалантерея, детские игрушки, товары первой необходимости.

1.4. Доходы и иные выгоды, полученные Арендатором в результате использования Нежилого помещения, являются его собственностью.

1.5. ***Дата начала действия Договора*** – с 30.10.2024 года.

1.6. Передача Нежилого помещения производится через 92 календарных дня после ***Даты начала действия Договора*** по Акту приема-передачи (Приложение №4 к Договору.

**2. Арендная плата и порядок расчетов**

## 2.1. Арендная плата устанавливается в российских рублях, исходя из официального курса Центрального банка Российской Федерации, установленного на день оплаты, из расчета 5 (Пять) долларов США за 1 (Один) квадратный метр площади сдаваемого в аренду Нежилого помещения, что в совокупности за Нежилое помещение составляет ***5 895 (Пять тысяч восемьсот девяносто пять) долларов США в месяц***, что на 30.10 2024 года составляет 5895\*97,33 = 573760 рублей РФ.

## 2.2. Арендная плата включает в себя плату за владение и пользование Нежилым помещением, местами общего пользования, автостоянкой, тротуаром и всеми инженерно-техническими коммуникациями – пропорционально с другими арендаторами.

## 2.3. Арендная плата не включает в себя оплату потребленных Арендатором в Нежилом помещении коммунальных услуг, которые подлежат компенсации Арендатором Арендодателю.

Компенсация определяется расчетным путем и включает в себя:

* стоимость электроэнергии, потребляемой Арендатором в соответствии с действующими тарифами энергосбытовой организации (определяется в соответствии с показаниями приборов учета электроэнергии в Нежилом помещении).
* стоимость расходов за потребленное Арендатором водоснабжением холодной воды в Нежилом помещении (определяется по тарифам снабжающей организации в соответствии с показаниями приборов учета водоснабжения в Нежилом помещении);
* стоимость потребленного в Нежилом помещении отопления (определяется по тарифам снабжающей организации в соответствии с показаниями приборов учета отопления Нежилого помещения, а при отсутствии таких приборов учета – расчетным путем пропорционально площади Нежилого помещения к общей площади Здания, по тарифам снабжающей организации);
* стоимость канализации, по фактическому водопотреблению Арендатора, по тарифам снабжающей организации;
* стоимость газоснабжения, потребляемая Арендатором в соответствии с действующими тарифами газоснабжающей организации (определяется в соответствии с показаниями приборов учета).

2.4. Арендодатель имеет право доступа к приборам учета, установленных Арендатором, для снятия показаний. Арендатор имеет право присутствовать при снятии показаний со всех приборов учета для определения размера компенсации за коммунальные услуги, потребленные Арендатором в Нежилом помещении.

Подтверждающим документом снятия показаний служит акт о снятии показаний приборов учета, который составляется ежемесячно в двух экземплярах и подписывается представителями Арендодателя и Арендатора.

2.5. Оплата Арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно авансовым платежом путем.

2.6. Начисление Арендной платы производится не ранее, чем через 60 (Шестьдесят, каникулы) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи.

2.7. Расчетным периодом для начисления арендной платы является календарный месяц.

В случае внесения арендной платы за срок, составляющий неполный календарный месяц, арендная плата рассчитывается пропорционально сроку фактического пользования Нежилым помещением исходя из того, что продолжительность расчетного месяца равняется количеству дней в текущем календарном месяце.

## Стороны договорились, что в качестве обеспечения исполнения обязательства, предусмотренного настоящим договором, Арендатор обязан после ***подписания Договора***, произвести оплату Арендодателю ***Гарантийного платежа*** в сумме, составляющей размер арендной платы ***за два месяца аренды (на день фактической оплаты)***, а именно, ***11 790 (Одиннадцать тысяч семьсот девяносто) долларов США*** в российских рублях, исходя из установленного официального курса Центрального банка Российской Федерации на день оплаты.

## **800000** рублей РФ Арендатор оплачивает немедленно и оставшуюся сумму от 11790\*97.33 = **1147520** рублей РФ, то есть **347520** рублей РФ – в течении двух месяцев после ***Даты начала действия Договора.***

## Стороны согласовали, что указанный в п. 2.9. настоящего Договора Гарантийный платеж, учитывается сторонами в следующем порядке:

## Оплата в размере ***5 895 (Пять тысяч восемьсот девяносто пять) долларов США*** в российских рублях, исходя их установленного официального курса Центрального банка Российской Федерации на день оплаты, засчитывается в качестве внесенной арендной платы ***за первый месяц аренды***, начисленной после окончания арендных каникул, вне зависимости от того, какой официальный курсу Центрального банка Российской Федерации будет установлен на дату оплаты за первый месяц аренды Нежилого помещения.

## Оставшаяся сумма Гарантийного платежа в размере ***5 895 (Пять тысяч восемьсот девяносто пять) долларов США*** в российских рублях, исходя их установленного официального курса Центрального банка Российской Федерации на день оплаты, засчитывается в качестве внесенной арендной платы ***за последний месяц аренды***, вне зависимости от того, какой официальный курсу Центрального банка Российской Федерации будет установлен на дату оплаты за последний месяц аренды Нежилого помещения.

2.11 Арендная плата не подлежит изменению в течении 3-х лет.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1. Обязан передать Нежилое помещение не позднее 92 календарных дней после ***Даты начала действия Договора***.

3.1.2. Обязан завершить ремонтные работы по кровле Нежилого помещения.

Арендодатель выполняет текущий ремонт зала «206 м.кв.», зала «58 м.кв.» и наружной стены зала «438 м.кв» – в местах затекания дождевых вод.

Арендодатель выполняет текущий ремонт центрального входа:

- укладка плитки пола, штукатурные шпаклевочные работы, плитка на лестницу или установка временной перегородки.

- после согласования с Арендатором цены на фасадную группу входа, Арендодатель оплачивает Арендатору изготовление и установку фасадной группы на центральном входе;

- в зале «701» м.кв. убирает перегородку из гипсокартона, делает косметический ремонт последствий затекания;

- в зале «438» м.кв Арендодатель выполняет ремонт стены с окнами, ремонт потолков, плит «армстронг», розетки, освещение, ремонт плитки пола;

- убрать перегородку между залом «438» м.кв и Залом «701» м.кв.;

- Арендатор оказывает помощь по привлечению строителей для выполнения строительных работ Нежилого помещения.

3.1.3. Обязан обеспечивать беспрепятственный доступ к Нежилому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам (покупателям) Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора.

3.2. **Права и обязанности Арендатора:**

3.2.1. Обязан использовать Нежилое помещение исключительно по его целевому назначению в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. Арендатор вправе использовать отдельную конструкцию для размещения наружной рекламы, расположенную вдоль карниза крыши здания на высоте 4 метра, длиной 10,0 метров. Стоимость использования конструкции для размещения наружной рекламы включена в арендную плату по Договору.

3.2.3. Производить с согласия Арендодателя неотделимые улучшения Нежилого помещения.

3.2.4. Арендатор самостоятельно несет затраты на общестроительные работы по приведению Нежилого помещения в состояние, пригодное для его использования Арендатором по целевому назначению в соответствии с условиями Договора. Указанные затраты Арендодателем не компенсируются.

3.2.5. Вправе своими силами и по своему усмотрению устанавливать в Нежилом помещении оборудование, которое ему необходимо для использования Нежилого помещения в соответствии с целями использования, указанными в п. 1.3 настоящего Договора.

3.2.6. Обязан обеспечивать беспрепятственный доступ в Нежилое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора и иных условий представителей Арендодателя, государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законодательства РФ.

3.2.7. Обязан производить в установленных Договором размерах и сроках оплату арендной платы и иных платежей, в соответствии с условиями Договора.

3.2.8. Обязан в случае аварии сантехнического, электротехнического и прочего оборудования (в том числе сетей), а также при обнаружении признаков аварийного состояния указанного оборудования, принять все необходимые оперативные меры для локализации аварии и её последствий для их дальнейшего устранения Арендодателем – путем ремонта указанного оборудования.

3.2.9. Обязан не производить без письменного разрешения Арендодателя неотделимые улучшения (в том числе: реконструкцию, перепланировку, переоборудование сантехники, а также систем электроснабжения, отопления и канализации и другие ремонтно-строительные работы и т.д.) Нежилого помещения.

3.2.10. Обязан не заключать сделки, следствием которых будет являться или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, а равно переход их к иному лицу. Арендатору запрещается передавать право аренды:

- в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ, по договору простого товарищества, паевого взноса в производственный кооператив;

- в залог или иное обеспечение обязательства.

3.2.11. Обязан, при наступлении соответствующих обстоятельств, возвратить по Акту приема-передачи в исправном состоянии Нежилое помещение, свободным от имущества Арендатора.

3.3 Арендатор в течении года, ежемесячно и пропорционально стоимости, выкупает торговое оборудование (холодильники, прилавки, кассовые боксы) – по цене 50% от стоимости нового указанного оборудования. Цена берется средняя у пяти фирм, у которых разница в цене не более 10%.

**4. Порядок изменения, расторжения (прекращения) Договора**

4.1. Изменение условий Договора, его расторжение (прекращение) допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

4.2. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

Форс-мажорные (непреодолимые) обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают наводнения, землетрясения, ураганы, пожары, снежные заносы и другие стихийные бедствия, бунты, забастовки, войны, военные действия, а также нормативные акты и (или) решения государственных органов Российской Федерации.

4.3. При расторжении (прекращении) договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю все предусмотренные Договором платежи, в том числе арендную плату, и возвратить Нежилое помещение по акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента расторжения (прекращения) договора.

4.4. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, заявленному Арендатору в течение 30 (Тридцать) календарных дней с момента обнаружения соответствующих причин, в следующих случаях:

4.4.1. При использовании Нежилого помещения в целом или помещений в нём в целях, отличающихся от целей, указанных в пункте 1.3. Договора;

4.4.2. Если Арендатор, либо сотрудники, поставщики (контрагенты), заказчики (покупатели) Арендатора, умышленно или по неосторожности ухудшили состояние Нежилого помещения, при этом Арендатор не произвёл ремонт Нежилого помещения за свой счет в согласованные сторонами сроки;

4.4.3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение 30 (Тридцать) календарных дней после наступления срока очередного платежа или просрочил срок внесения очередного платежа более чем на десять (Десять) календарных дней три раза в год.

4.5. Одностороннее расторжение Договора по инициативе Арендодателя и Арендатора допускается, во внесудебном порядке, без объяснения причин, при условии письменного уведомления другой стороны об этом не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты расторжения способами, указанными в разделе «Заключительные положения» настоящего Договора. В этом случае Арендатор обязан возвратить Нежилое помещение по акту приема-передачи в течение 3 (трех) календарных дней с момента окончания срока, указанного в уведомлении о расторжении. Договор в данном случае считается расторгнутым по истечении 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления второй стороной.

4.6 При нарушении сроков оплаты Гарантийного платежа, Арендодатель имеет право признать Договор ничтожным немедленно. Арендодатель возвращает Арендатору Гарантийный платеж – в течении 2-х (двух) рабочих дней.

4.7 Если, по истечении каникул, то есть через 152 календарных дня с ***Даты начала действия Договора,*** Арендатор не приступил к использованию Нежилого помещения, согласно п.1.3 или отказался от аренды Нежилого помещения, Арендодатель имеет право не возвращать ***Гарантийный платеж и расторгнуть Договор немедленно.***

4.8 В случае нарушения Арендатором п.4.4 и п.4.5 и не освобождения Арендатором, на основании указанных пунктов Нежилого помещения, Арендодатель самостоятельно открывает Нежилое помещение и освобождает его для другого Арендатора.

**5. Срок действия Договора**

5.1. Срок аренды устанавливается 3 года (три) с даты подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

5.2. За 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока аренды Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора либо о предстоящем освобождении Нежилого помещения, в том числе и при досрочном освобождении. По истечении срока Договора, выполнении всех его условий обеими сторонами и намерении Арендодателя продолжить арендные отношения, Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора.

**6. Заключительные положения**

## 6.1. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон и (или) Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов:

## 6.1.1. с нарочным (курьерской доставкой). Факт надлежащего получения документа подтверждается распиской стороны в получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;

## 6.1.2. по адресу электронной почты, указанной в разделе 8 настоящего договора. Документ считается подписанным, если в разделе «**Подписи сторон**» и Теме письма отмечено «Документ подписан». Все документы с отметкой «Документ подписан» стороны обязуются хранить на аккаунте указанной в разделе «**Подписи сторон**» электронной почты – для доказательства.

## 6.2. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

## 6.3. Стороны признают юридическую силу настоящего договора и иных документов, связанных с ним, направленных друг другу путем электронной почты, где в разделе «**Подписи сторон**» и Теме письма отмечено «Документ подписан» – до момента обмена оригиналами документов по адресам, указанным в разделе «**Подписи сторон**» настоящего Договора.

## 6.4. Стороны обязуются уведомлять друг друга о смене реквизитов не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента такого изменения.

## 6.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – Арендатору, один экземпляр – Арендодателю.

## 6.6. Во всем остальном, не предусмотренном Договором, стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.

**7. Приложения к настоящему Договору**

7.1. Приложение № 1 – План Нежилого помещения, где красной линией обведена площадь Нежилого помещения, сдаваемого в аренду;

7.2. Приложение № 2 – Решение Алчевского городского суда от 01.12.1999 года;

7.3 Приложение № 3 Расписка от 18.09.2024г. ФППК «Роскадастр по ЛНР» о получении документов на государственный кадастровый учет.

**8. Подписи сторон:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Канцара Валерий Дмитриевич**  Вид на жительство иностранного гражданина: 83№0902433, Номер, дата принятия решения 496/2024/61 26.04.2024, Дата выдачи документа 26.04.2024г., ГУ МВД России по Ростовской области  паспорт: ЕК №759942, выдан Алчевским ГО УМВД Украины в Луганской области 17.02.1998 года, ИНН UA: 2162501092  **ИНН РФ**: 940602087778  Почтовый адрес: г.Алчевск ул.Ленина 82/56  E-mail: *kvd7777777kvd@gmail.com*  *Тел. +7 (959) 1934680*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **В.Д. Канцара** | **Садыгов Матлаб Играм Оглы**  паспорт: 63 11 754216, выданного отделом УФМС России по Саратовской области, в Ленинском районе г.Саратова, дата выдачи 20.04.2012 г., код подразделения 640-004, именуемый в дальнейшем «***Арендатор***»  E-mail: anarabbasov021@mail.ru  Тел. + 7 (959) 5607733  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**М.И Садыгов** |