Вызов ЦЕНЫ @Мубариз Аре(0079897772121)\_20240613203343.mp3

ремонт договор пополам по первому этажу 50% в счет аренды ремонт первый этаж

2-й этаж за счет аренды 100% с 10 января по 10 апреля под продажу бытовой техники. Ваше предложение

каникулы 100 000 два месяца по 50

18-40 Ремонт «Я ему денежку буду давать»

Мубариз: «напишите скиньте я распишусь»

21-55 Я подумаю, если

1. 4,5 дол аренда

1 доллар

Оплата обеспечительной части до 15.06.2024г.

2. 50/50 согласился ремонт первый этаж

3. С нового года 2-й этаж и условия

4. Депозит две аренды от первого этажа, в случае отказа от аренды в течении двух лет или других нарушений условий договора, Две арендные платы Арендодатель не возвращает. Обеспечительный платеж.

22-54 если вы откажитесь от помещения я вам не верну эти две аренды. Если не откажитесь верну.

23-15

23-40 Мубариз : первый этаж пополам, второй за счет аренды

КВД я подумаю на эту тему

Мубариз говорит про ресторан или

24-25 М: будем мы всё платить, но минусовать из аренды «какими то часть»

25-20 М: пригласит Руслана и третий этаж сделать отелем

27-40 КВД Я буду думать

КВД с 10-го января к ремонту второго этажа, Мубариз говорит после Нового года

Уважаемый г-н Мусайев Алим Махаммад Оглы

Уважаемый г-н Мубариз.

Между Канцара В.Д. и Мусайевым А.М. заключен «Договор аренды помещения № 2» (далее Договор) от 15 июня 2024 года о сдаче в аренду помещения по адресу: г.Алчевск, пр. Металлургов,48.

Учитывая

отказ г-на Мусайева А.М. исполнить п.2.5 Договора: «о кредитовании строительных работ»,

а также обязательства Канцара В.Д. по п.2.5, Договора: «**ремонт кровли над «Торговым залом с рампой»,**

Договор подлежит расторжению на основании:

**«7. Расторжение договора**

п. 7.1 «при нарушении условий настоящего договора, договор может быть расторгнут немедленно;

в) до начала срока действия договора, т.е. 15.06.2024г., договор может быть расторгнут немедленно;

В случае получения каких-либо оплат сторонами, оплаты возвращаются – при расторжении договора до 15.06.2024г.».

«4.4 Вносимые в договор дополнения и изменения, стороны получают на указанный в реквизитах Сторон E-mail…».

**Прошу на адрес** [**d20088002d@gmail.com**](mailto:d20088002d@gmail.com)**направить номер карты банка – для возврата платежа 125 000 рублей.**

С уважением Канцара В.Д.

**Договор аренды помещения № 2**

г. Алчевск 15 июня 2024 года

Канцара Валерий Дмитриевич, именуемый в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и Мусайев Алим Махаммад Оглы, именуемый в дальнейшем “Арендатор”, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду встроенно-пристроенное помещение под торговлю одеждой и обувью, именуемое далее “Помещение”, расположенное по адресу: г.Алчевск, пр. Металлургов,48, принадлежащее Канцара В.Д. на основании решения Алчевского городского суда от 01.12.1999г.. **Площадь** сдаваемых в аренду Помещений составляет 1150 м. кв., куда не вошли помещения – комнаты №3, «Торговый зал с рампой», размером 5,630\*2,660 (15 м.кв.) и площади в торговом зале «200 м.кв.» – в размере до 50м.кв. для продажи торгового оборудования.

**2. Платежи и расчеты по договору**

2.1 Арендатор принимает, указанное в п.1.1 настоящего договора, Помещение в аренду «состояние, как есть» на условиях предоплаты Арендодателю:

2.2 **Арендная плата** за указанную в п.1.1 **Площадь** составляет 250 тыс рублей в месяц, что на 06.06.2024г., при курсе ЦБ РФ **88,7436 руб/дол,** составляет 250000/1150/**88,7436 = 2,45** доллара США за один квадратный метр в месяц.

2.3 С 01 августа 2024г. по 14.09.2024г. – Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату в размере 250 000руб\***700м.кв**/1150м.кв = 150 тыс рублей.

2.4 С 15 сентября 2024г. до подписания Акта о передаче/возврате Помещения Арендодателю – Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату 250 000 рублей ежемесячно.

2.5 Арендодатель, своими силами, выполняет **ремонт кровли над «Торговым залом с рампой»**.

Арендатор, в виде кредита, финансирует работы и покупку материалов для ремонта кровли.

Арендодатель погашает кредит с 15.09.2024 года – путем получения половины месячной арендной платы, т.е. 125 тыс рублей. После погашения кредита Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату в полном объеме – 250 тыс рублей в месяц.

2.6 Ремонт внутренних помещений, фасада, ступеней входа с установкой поручней, стен и пола центрального входа, установку остекления центрального входа с входной группой, Арендатор выполняет собственными силами. Арендодатель предоставляет Арендатору керамическую плитку для ремонтных работ.

2.7 Арендодатель предоставляет Арендатору двухкомнатную квартиру, где Арендатор оплачивает квартирную плату, коммунальные услуги, потребленные газ и воду – после снятия поставщиком пломб с подвода газа и водопровода.

Квартира должна быть возвращена в любое время – по требованию Арендодателя.

2.9 С 20.06.2024 года Арендатор назначает Директора и персонал, в функции которого в том числе входит:

2.9.1 следить за сохранностью товаро-материальных ценностей в Помещении;

2.9.2 следить за сохранностью строительных материалов, вести учет выдачи строительных материалов и контролировать расход материалов строителями;

2.8 Арендатор за **период** с 15.06.2024г. по 15.09.2024г. оплачивает 100 000 рублей/за весь **период**.

2.9 Арендатор решает самостоятельно оформление вопросов аренды Помещения с руководством города и правоохранительными органами (пожарные, санитарные службы, налоговые и другие). В случае необходимости участия Арендодателя, Арендатор финансово оказывает помощь в решении вопросов.

2.10 Арендатор имеет право ежегодно увеличивать стоимость 1м.кв **Арендной платы п.2.2**, но не ранее, чем через 12 (двенадцать) месяцев после 15 сентября 2024г. – на один доллар США в год за квадратный метр, арендуемой **Площади** в эквиваленте в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации.

2.11 После подписания Договора, Арендатор оплачивает электроэнергию, согласно показаний щита учета – самостоятельно. Коммунальные услуги – вода, канализация, газ, Арендатор оплачивает самостоятельно, согласно показаний счетчиков учета и условий договоров на коммунальные услуги. Арендатор несет ответственность за пропуск оплаты – в размере 1% от суммы оплаты за каждый пропущенный день, начиная с 5-го дня просрочки оплаты. Оплата электроэнергии – трижды в месяц, согласно условий договора на поставку электроэнергии.

2.12 Оплату Арендной платы за аренду Помещения, Арендатор производит ежемесячно, **пятого числа**, путем оплаты Арендной платы и передачи квитанций об уплате коммунальных платежей Арендодателю по адресу – г.Алчевск, ул. Ленина дом 82, квартира 56 или в любом месте, согласованном с Арендодателем.

2.13 В случае задержки оплаты Арендной платы в течение десяти дней, Арендодатель имеет право использовать товар и оборудование Арендатора для покрытия долга.

2.14 В случае задержки оплаты Арендной платы более 20-ти календарных дней, или три раза более 7 дней, Арендодатель имеет право самостоятельно открыть Помещение по проспекту Металлургов,48, г. Алчевск и освободить Помещение для подготовки передачи Помещения другому арендатору.

**3. Порядок передачи в аренду.**

3.1 Арендатор выполняет текущий ремонт Помещения.

3.2 Арендатор самостоятельно устанавливает, при необходимости, замок(и) на арендуемое помещение, ключи от которых передаёт Арендодателю – по окончании срока аренды.

3.3 При передаче Помещения составляется акт приемки-передачи, который подписывается сторонами. Арендуемое Помещение считается сданным в аренду с момента подписания данного договора.

3.4 Арендодатель передает помещение, а Арендатор принимает с учетом возможности поставки Арендодателем коммунальных услуг – по тарифам в договорах с коммунальными службами.

**4. Срок аренды**

4.1. Настоящий договор действует с 15.06.2024 года по 14.05.2025г. года.

4.2 Если стороны придут к соглашению продлить аренду – договор подлежит перезаключению после заключения дополнительных соглашений.

4.3 Срок аренды может быть сокращен:

4.3.1 По соглашению сторон.

4.3.2 По причине систематического нарушения Арендатором условий договора;

4.3.3 По причине систематического нарушения Арендодателем условий договора;

4.4 Вносимые в договор дополнения и изменения, стороны получают на указанный в реквизитах Сторон E-mail, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

4.5 Арендатор имеет преимущественное право на продление договора при условии надлежащего исполнения своих обязательств.

**5. Права и обязанности Арендодателя.**

5.1 Предоставить в пользование Арендатора указанное Помещение.

5.2 Арендодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения, контролировать целевое использование Помещения – в присутствие Арендатора.

5.3 Расторгнуть договор и требовать возмещения убытков в случае, если Арендатор использует Помещение не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

5.4 Арендодатель имеет право возвратить полученные средства Арендатору.

**6. Права и обязанности Арендатора.**

6.1 Выполнять правила эксплуатации здания и оборудования и нести материальную ответственность за принятое от Арендодателя имущество;

6.2 В случае нанесения вреда Помещению по вине Арендатора, ремонт арендуемого Помещения, текущий ремонт осуществляется за счет Арендатора;

6.3 Своевременно производить платежи, предусмотренные настоящим договором;

6.4 Содержать арендуемое Помещение в надлежащем состоянии.

6.5 Осуществлять за свой счет текущий или согласованный ремонт Помещения;

6.6 Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку, достройку, перепланировку арендуемого Помещения;

6.7 Поддерживать территории, прилегающие к арендуемому Помещению – в надлежащем состоянии;

6.8 За собственный счет устранять неисправности и поломки коммуникаций Помещения;

6.9 Получить разрешительные документы для эксплуатации здания, согласно предпринимательской деятельности, указанной в п.1.1.

6.10 В случае необходимости, Арендатор устанавливает щиты учета электроэнергии, водомеры, теплосчетчик в местах, согласованных с Арендодателем.

6.11 В случае необходимости, Арендатор оказывает помощь Арендодателю по перемещению материалов и торгового оборудования из арендуемого Помещения.

6.12 Арендатор выполняет внутренний и внешний ремонт Помещения. В том числе – ремонт и отделка стен, потолков, полы, ремонт центрального входа с установкой поручней, фасада, остекление, заказывает и устанавливают алюминиевую конструкцию входных дверей размером 9\*4,5 метра – на вход со ступеней.

6.13 В торговом зале «200 м.кв», на площади 50 м.кв., Арендатор оказывает помощь Арендатору (консультациями от продавцов) по реализации остатков холодильного и торгового оборудования – б/у.

**7. Расторжение договора**

7.1 Договор подлежит расторжению немедленно в следующих случаях:

а) если Арендатор систематически (три раза) не вносит арендную предоплату после пятого числа месяца, более чем 7 дней подряд или одноразово более 20 дней;

б) истечения срока, на который был заключен договор, договор может быть расторгнут немедленно;

в) до начала срока действия договора, т.е. 15.06.2024г., договор может быть расторгнут немедленно;

В случае получения каких-либо оплат сторонами, оплаты возвращаются – при расторжении договора до 15.06.2024г..

в) при нарушении условий настоящего договора, договор может быть расторгнут немедленно;

г) не исполнение Арендатором или Арендодателем строительных работ, указанных в п.2.5, 2.6, 6.12 до 31.12.2024г. или оплат строительных работ по п.2.5.

д) другие случаи, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации [Статья 619](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/0f3b9f7e1408dd048a2b10e50a7f1c1b3aef1244/). Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя.

7.2 Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством.

7.3 Договор может быть также изменен или расторгнут в следующем порядке:

Заинтересованная сторона направляет на E-mail другой стороне предложение о расторжении Договора за 30-ть дней до даты расторжения Договора.

**8. Порядок возврата Помещения Арендодателю.**

8.1 Стороны приступают к сдаче-приемке в течение трех дней с момента прекращения действия договора. В течение этого срока Арендатор должен выехать из помещения и подготовить его к передаче Арендодателю.

8.2 При приемке Помещения Арендодателем подписывается акт приемки-передачи.

8.3 Арендуемое Помещение считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приемки-передачи.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

9.1 Данный договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

9.2 С момента подписания настоящего Договора, утрачивают силу все предыдущие соглашения, договоренности и переписка сторон, касающиеся предмета данного Договора.

9.3 Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно и подписываются представителями обеих сторон.

9.4 Все исправления по тексту данного договора имеют юридическую силу только по взаимному их удостоверении представителями сторон в каждом отдельном случае.

Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Канцара Валерий Дмитриевич  Вид на жительство иностранного гражданина: 83№0902433, Номер, дата принятия решения496/2024/61 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 2162501092  Почтовый адрес г.Алчевск ул.Ленина 82/56  E-mail:*d20088002d@gmail.com*  Подпись | **Арендатор:**  ФИО  Паспорт выдан МВД по Республике Крым 11.08.2023г., код подразделения 910-007, номер паспорта 39 23 084322  Почтовый адрес: Республика Крым, г. Симферополь ул. Русская Старо-Зенитная, дом 5-6, кВ.1.  ИНН: 911008152537 от 25.10.2017г.  ОГРНИП: 324911200030745, в межрайонном ИФНС России по Республике Крым от 05.04.2024г.  E-mail: vashbuhgaltier@mail.ru.  Подпись |

ПРИЛОЖЕНИЯ к договору:

1. Копия решения Алчевского городского суда от [01.12.1999г.](file:///G:\0001HTML\strasb\Scanner\13-17-1_1.jpg#13-17-1_2_1.jpg), акт готовности о готовности законченного объекта к эксплуатации, Решение исполкома №315 от 24.04.2001г..

2. Две Расписки от [30.05.2024г.](file:///G:\0001HTML\strasb\Scanner\13-17-1_4_Raspiska_Rosreestra_Met48_2024-05-30_001.jpg) Канцара В.Д. от Росреестра г.Луганска – о получении документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3. Справка от [23.03.2024г.](file:///G:\0001HTML\strasb\Scanner\KVD\15_2024_na-vnzh\15_2024_na-vnzh_Spravka_KVD.jpg), от инспектора ООМУ ОРВР УМВ МВД по ЛНР о приеме от Арендодателя заявления о получении «вида на жительство»

**ЗАМЕТКИ к ремонту помещения:**

1. По расчетам 1000 м.кв. это **40-50** тыс рублей в месяц – отопление.

2. Расход материалов на гидро/пароизоляцию это:

2.1 [**Жидкая резина**](https://www.vseinstrumenti.ru/product/zhidkaya-rezina-dlya-gidroizolyatsii-vedro-20l-haveg-hg20-9745988/) для гидроизоляции HAVEG ведро 20 л HG20 - 4616 рублей.

расход 2 литра на 1 метр кВ, Обработать 500 м.кв. это 50 ведер\*4616 = **230** тыс рублей.

или

Акриловая мастика Цена и Расход

Цена акриловой мастики [ПАУТИНКА-МАСТЕР 189р](https://gossamer.ru/produktsiya/gidroizolyatsionnye-materialy/14-gidroizolyatsionnye-mastiki-dlya-ruchnogo-naneseniya/74-akrilovaya-mastika-gossamer-master) за 1 кг с НДС, при покупке партии, предоставляются скидки. Минимальный ориентировочный расход при нанесении на ровную поверхность 0,5 кг на 1 м² в один слой (Окончательно зависит от рельефа основания). 500м.кв\*200= **100** тыс рублей если 1 кг на м.кв. Пулевизатор.

т.е. за 1-2 года окупается покрытие потолка в теплотрассе акриловой мастикой или жидкой резиной.

3. Напротив существующего прохода между залом "372м.кв" и залом "237" есть вентиляционная камера с трубой в 1\*1 м и выходом этой трубы на крышу. Смотреть http://ua2424.com/arenda/Plan\_Alchevsk\_Metallurgov48\_2000m\_kv.jpg. Такие же камеры есть две справа. Если из зала прорезать в них проемы 1\*1 метр, то вытянет на крышу не только всё тепло/пар, но и мебель, частично)).

Возможно, что для усиления вентиляции в зале "372м.кв" будет достаточно, убрать в существующем проходе гипсокартонную перегородку, добавить еще два/три прохода в зал «237» и установить на дверях из зала «237», «206», «58» в коридор к подсобкам решетки для проветривания. Заменить двери в вентиляционные камеры из коридора на решетки.