**Договор аренды помещения № 1**

г. Алчевск 05 ноября 2023 года

Канцара Валерий Дмитриевич, именуемый в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и Алоян Норайр Алоевич, именуемая 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 склад-магазин для продажи чаи, табачные изделия, 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 52 м. кВ..

**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 2 (два) доллара США за один квадратный метр в месяц, с 05 ноября 2023г. до подписания Акта о передаче/возврате Помещения Арендодателю – в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день оплаты.

2.3 Оплата налога с доходов физических лиц с суммы платы за аренду указанного нежилого помещения производится Арендатором (налоговый агент) – дополнительно.

2.4 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.

2.5 Арендатор имеет право ежегодно увеличивать стоимость **Арендной платы**, но не ранее, чем через один год от 05 ноября 2023г. – на один доллар США в год за квадратный метр, арендуемой **Площади** в эквиваленте в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации.

2.6 После подписания Договора, Арендатор оплачивает электроэнергию за электроосвещение 6-ти диодных ламп мощностью 10 Вт – 50 квТ в месяц. Арендатор не пользуется санузлами и водой. 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.

2.7 Оплату арендной платы за аренду Помещения, Арендатор производит ежемесячно, пятого числа, путем передачи денежных средств и квитанции об уплате коммунальных платежей Арендодателю по адресу – г.Алчевск, ул. Ленина дом 82, квартира 56.

2.8 Арендодатель имеет право предоставить банковские реквизиты для оплаты денежных средств за аренду Помещения. Арендатор производит оплату на банковские реквизиты.

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

2.10 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 Арендаторы выполняет текущий ремонт Помещения.

3.2 Арендатор самостоятельно устанавливает замки на арендуемое помещение. Если замок не навесной, Арендатор передает ключи Арендодателю – по окончанию срока аренды.

3.3 При передаче объекта составляться акт приемки-передачи, который подписывается членами двусторонней комиссии. Арендуемый объект считается сданным в аренду с момента подписания данного договора.

3.4 Арендодатель передает помещение, а Арендатор принимает с учетом возможности поставки Арендодателем коммунальных услуг (электроснабжение).

**4. Срок аренды**

4.1. Настоящий договор действует с 05.11.2023 года по 04.10.2024г. года.

4.2 Если стороны придут к соглашению продлить аренду – договор подлежит перезаключению после окончания срока действия или 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 рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

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

4.6 Если ни одна из сторон не оповестит другую сторону за 1 месяц до окончания срока действия договора о его прекращении, договор считается продленным на следующий срок на тех же условиях.

**5. Права и обязанности Арендодателя**

5.1 Предоставить в пользование Арендатора указанное Помещение.

5.2 Арендодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Арендатором объекта – в присутствие Арендатора.

**6. Права и обязанности Арендатора**

6.1 Выполнять правила эксплуатации здания и оборудования и нести материальную ответственность за принятое от Арендодателя имущество, в том числе электрические щиты распределения и оборудование – тельфер, лебедка, которые в комплекте и в рабочем состоянии на 05.11.2023г., компрессора (фото прилагается);

6.2 В случае нанесения вреда Помещению, 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, в том числе ворот в помещение путем систематической смазки петель ворот – начиная с первого дня.

6.5 Пропорционально (исходя из численности персонала или занимаемой площади) с другими арендаторами нести все расходы по эксплуатации объекта;

6.6 Осуществлять за свой счет ремонт объекта;

6.7 Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку, достройку, перепланировку арендуемого объекта;

6.8 Поддерживать территории, прилегающие к арендуемому объекту в надлежащем состоянии – пропорционально с другими арендаторами;

6.9 За собственный счет устранять неисправности и поломки коммуникаций объекта;

6.10 Получить разрешительные документы для эксплуатации здания, согласно торговой деятельности, указанной в п.1.1.

6.11 Арендатор имеет право проверить и уточнить площадь помещений.

**7. Расторжение договора**

7.1 Договор подлежит расторжению немедленно в следующих случаях:

а) если Арендатор систематически (три раза) не вносит арендную плату после отработанного 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, договор может быть расторгнут немедленно;

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

г) 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 должна направить другой стороне предложение о расторжении Договора за 30-ть дней до даты расторжения Договора.

**8. Порядок возврата объекта 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 Арендуемый объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приемки-передачи.

**9. Дополнительные условия**

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

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

9.3 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  паспорт: ЕК №759942, выдан Алчевским ГО УМВД Украины в Луганской области 17.02.1998 года, ИНН 2162501092  адрес г.Алчевск ул.Ленина 82/56  E-mail:*d20088002d@gmail.com*  Подпись | **Арендатор:**  ИП АЛОЯН НОРАЙР АЛОЕВИЧ  Паспорт ЕМ 295817, выдан Алчевским ГО УМВД 04.08.1999г.  ИНН 940600074780, дата постановки на учет от 09.01.2023г.,  ОГРНИП 323940100001150 от 09.01.2023г.  Почтовый адрес: улица Л.Толстого,6, г.Алчевск  E-mail: sidoigraf@gmail.com,NORIK.ALOYAN@RAMBLER.RU  Подпись |

ПРИЛОЖЕНИЯ к договору:

1. Копия решения Алчевского городского суда от 01.12.1999г., акт готовности о готовности законченного объекта к эксплуатации, Решение исполкома №315 от 24.04.2001г., паспорт объекта и документы БТИ G:\0001HTML\arenda\Foto\_Resh\_Suda\_Act\_Priema\_v\_exspluat\_drugoe

2. Копия паспорта Канцара В.Д.