

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 05/07/24

недвижимого имущества

г. Алчевск
Луганская Народная Республика

08 июля 2024 года

Гражданин Украины **Капцара 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

Индивидуальный предприниматель Одинаев Фаридул Зиёратшоевич, в лице Одинаева Фаридуна Зиёратшоевича, действующего на основании записи в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей ОГРНИП 324619600043733 от 27.02.2024 года, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**» с другой стороны,

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 1 139 м², расположенное по адресу: Луганская Народная Республика, г.Алчевск, пр. Металлургов, 48 (далее по тексту – Нежилое помещение), в состоянии «как есть».

План Нежилого помещения, передаваемого по Договору в аренду, 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.

1.3. Нежилое помещение будет использоваться Арендатором в целях организации торговли непродовольственными товарами, в том числе 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 08 июля 2024** года.

1.6. Передача Нежилого помещения производится не позднее 10 (десяти) календарных дней после **Даты начала действия Договора** по Акту приема-передачи (Приложение №3 к Договору), в состоянии «как есть».

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 05 (Пять) долларов США за 1 (Один) квадратный метр площади сдаваемого в аренду Нежилого помещения, что в совокупности за Нежилое помещение составляет **5 695 (Пять тысяч шестьсот девяносто пять) долларов США в месяц**.

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

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, установленным 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 перечисления денежных средств в рублевом эквиваленте на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре, не позднее 5-го числа текущего месяца.

2.6. Начисление арендной платы производится не ранее, чем через 60 (Шестьдесят) 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.

2.8. Стороны договорились, что в качестве обеспечения исполнения обязательства, предусмотренного настоящим договором, Арендатор обязан в течение 2 (Двух) банковских дней после подписания настоящего договора произвести оплату Арендодателю *Гарантийного платежа* в сумме, составляющей размер арендной платы *за два месяца аренды (на день фактической оплаты)*, а именно, **11 390 (Одиннадцать тысяч триста девяносто) долларов США** в российских рублях, исходя из установленного официального курса Центрального банка Российской Федерации на день оплаты.

2.9. Стороны согласовали, что указанный в п. 2.8. настоящего Договора Гарантийный платеж, учитывается сторонами в следующем порядке:

2.9.1. Оплата Гарантийного платежа в размере **5 695 (Пять тысяч шестьсот 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.

2.9.2. Оставшаяся сумма Гарантийного платежа в размере **5 695 (Пять тысяч шестьсот 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.

2.10. Арендатор не компенсирует какие-либо налоги, подлежащие уплате Арендодателем с платежей, полученных от Арендатора в виде арендной платы и за потребленные коммунальные услуги.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1. Обязан передать Нежилое помещение не позднее 10 (десяти) календарных дней после *Даты начала действия Договора* по Акту приема-передачи (Приложение №3 к Договору), в состоянии «как есть».

3.1.2. Обязан завершить ремонтные работы по кровле Нежилого помещения не позднее, чем через 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи.

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

3.1.4. Обязан предоставить Арендатору место накопления твердых коммунальных отходов.

3.1.5. Гарантирует возможность подведение телефона и интернета.

3.1.6. Обязан следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, обеспечивать их своевременный ремонт. При этом Арендодатель вправе проверять состояние Нежилого помещения и порядок пользования им со стороны Арендатора в любое время, согласованное с Арендатором, и (или) при участии его представителя.

3.1.7. Обязан предупредить Арендатора о действующих правах третьих лиц на Нежилое помещение, об изменении действующих прав третьих лиц на Нежилое помещение, наступивших по российскому законодательству.

3.1.8. Обязан следить за состоянием окон, дверей (кроме запирающих устройств), кровли, несущих конструкций Нежилого помещения, а также обеспечивать их своевременный ремонт, незамедлительно (или в согласованные сторонами сроки) устранять дефекты, неисправности своими силами и за свой счёт.

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 5,0 метров, длиной 15,0 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, в том числе произвести текущий ремонт торговых залов, центрального входа, включая установку поручней и пандуса для маломобильных граждан.

3.2.4. Арендатор самостоятельно несет затраты 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, незамедлительно сообщить об этом Арендодателю любым наиболее оперативным и целесообразным в данной ситуации способом, а также принять все необходимые оперативные меры для локализации аварии и её последствий для их дальнейшего устранения Арендодателем.

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 вернуть по Акту приема-передачи в исправном состоянии Нежилое помещение, свободным от имущества Арендатора.

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 запасы 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 период действия Договора.

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 В случае нарушения Арендатором п.4.4 и п.4.5 настоящего Договора и не освобождения Арендатором, на основании указанных пунктов Нежилого помещения, Арендодатель имеет право самостоятельно открыть Нежилое помещение и освободить его для другого Арендатора.

5. Срок действия Договора

5.1. Срок аренды устанавливается 11 (Одиннадцать) месяцев 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 электронного 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. Стороны обязуются принять все меры к разрешению разногласий путем переговоров до

полного урегулирования предмета разногласий. В случае невозможности урегулирования разногласий путем переговоров стороны передают их на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендатора.

6.6. До предъявления иска, вытекающего из Договора, сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее - заинтересованная сторона), обязана направить другой стороне письменную претензию.

6.7. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

6.8. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

6.9. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 30 (тридцати) календарных дней со дня направления претензии.

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

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

7. Приложения к настоящему Договору

- 7.1. Приложение № 1 – План Нежилого помещения;
- 7.2. Приложение № 2 – Решение Алчевского городского суда от 01.12.1999 года;
- 7.3. Приложение № 3 - Форма Акта приема-передачи Нежилого Помещения.

8. Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

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 2162501092
Почтовый адрес: г.Алчевск ул.Ленина 82/56
Банковские реквизиты:
Получатель: Канцара Валерий Дмитриевич
Счет получателя: 40817810251035501172
Банк получателя: ПАО "Промсвязьбанк"
г.Москва
БИК: 044525555
Корр. счет: 30101810400000000555
ИНН: 7744000912
КПП: 997950001
Банковская карта: 2200 0305 4821 1441
E-mail: kvd777777kvd@gmail.com
Тел. +7 (959) 193 46-80

В.Д. Канцара

АРЕНДАТОР:

ИП Одинаев Фаридун Зиёратшоевич

ИНН 236533621331
ОГРНИП 321290100027650
Адрес местонахождения: 163002, г.Архангельск,
ул. Павла Усова, д. 19, корп. 1, кв. 119 Почтовый
адрес: 660094, г. Красноярск,
ул. Щорса, д. 44 (гипермаркет «ЛИДЕР»)
Банковские реквизиты:
Наименование банка: ПАО СБЕРБАНК
БИК: 046015602
Кор.счет 30101810600000000602
Расчетный счет: 40802810752090088073
ИНН банка 7707083893
КПП банка 616143002
E-mail: Liderkras2019@mail.ru
Тел. + 7 (925) 971 23-53



Ф.З. Одинаев

ФОРМА
АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
Нежилого помещения

г. Алчевск
Луганская Народная Республика

«__» _____ 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

Индивидуальный предприниматель Одинаев Фаридун Зиёратшоевич, в лице Одинаева Фаридуна Зиёратшоевича, действующего на основании записи в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей ОГРНИП 324619600043733 от 27.02.2024 года, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**» с другой стороны,

в соответствии с пунктом 2.1.1. Договора аренды недвижимого имущества от 08 июля 2024 года №05/07/2024 (далее по тексту – Договор), составили и подписали настоящий Акт о том, что:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование Нежилое помещение общей площадью 1 139 м², расположенное по адресу: Луганская Народная Республика, г.Алчевск, пр.Металлургов,48 (далее по тексту – Нежилое помещение).

2. Состояние Нежилого помещения соответствует условиям Договора, в том числе в части обеспечения:

- теплоснабжением;
- водоснабжением;
- канализацией;
- электроснабжением/освещением (в том числе выключатели, розетки, светильники);
- обеспечено системой кондиционирования;

3. Арендодатель передал Арендатору комплект ключей от Нежилого помещения в целом и от отдельных помещений в нём – после получения **Гарантийного платежа**.

4. Показания приборов учета (счетчиков) на день подписания настоящего акта:

- Электроснабжение: прибор учета _____ № _____ показание _____ кВт/ч;
- Водоснабжение: прибор учета № _____ показание _____ м3.
- Газоснабжение: прибор учета № _____ показание _____ м3.

5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

С момента подписания настоящего Акта и/или направления Акта способами, указанными в разделе «Заключительные положения» настоящего Договора, где в разделе «Подписи сторон» и Теме письма отмечено «Документ подписан», Арендодатель считается исполнившим полностью обязанность по передаче Арендатору Нежилого помещения.

Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

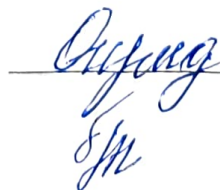
Канцара Валерий Дмитриевич
Вид на жительство иностранного гражданина:
83№0902433, Номер, дата принятия решения
496/2024/61 26.04.2024, Дата выдачи документа
26.04.2024г., ГУ МВД России по Ростовской
области.

Паспорт: ЕК №759942, выдан Алчевским
ГО УМВД Украины в Луганской области
17.02.1998 года, ИНН 2162501092

_____ **В.Д. Канцара**

АРЕНДАТОР:

ИП Одинаев Фаридун Зиёратшоевич
ИНН 236533621331
ОГРНИП 321290100027650



_____ **Ф.З. Одинаев**