**Дополнение №1 к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 05/07/24 от 30.10.2024г.**

недвижимого имущества

г. Алчевск

Луганская Народная Республика 29.01.2025 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,** учитывая устные договоренности от 29.01.2025г. между **Садыговым Матлаб Играм Оглы и Канцара В.Д.**, вносятся изменения к **ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 05/07/24 от 30.10.2024г.**:

1.1. Арендодатель до 15.01.2025 года, включительно, передает, а Арендатор принимает в аренду Нежилое помещение общей площадью 701 (торг. промзал)+25(прием пищи/отдых персонала) = **726** м2, расположенное по адресу: Луганская Народная Республика, г.Алчевск, пр. Металлургов, 48 (далее по тексту – Нежилое помещение).

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 – одежда, обувь, текстиль, кожгалантерея.

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

1.5. ***Дата начала действия Договора*** – с 29.01.2025 года.

1.6. Передача Нежилого помещения производитсяпо Акту приема-передачи.

**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 726 м.кв. – составляет ***3 630 (Три тысячи шестьсот тридцать) долларов США в месяц***, что на 29.01.2025 года составляет 3630\*97,97 = 355 630 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.

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.

## По состоянию на 29.01.2025 года, Арендодателем от Арендатора получен денежный кредит, в счет будущей оплаты первого и последнего месяца аренды – в сумме 800000+500000+100000+100000= 1500000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей РФ.

## 2.9 Арендная плата 5 дол США не подлежит изменению в течении 3-х лет.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1. Арендодатель обязан передать Нежилое помещение не позднее 15.01.2025 года – после ***Даты начала действия Договора***.

3.1.2. Арендодатель обязан завершить ремонтные работы по залу 701 м.кв. в районе тамбура:

– демонтаж тамбура, штукатурка и покраска стен/потолка в районе затеканий дождевых вод и тамбура, восстановление плитки пола под тамбуром.

3.1.3. Арендодатель обязан завершить ремонтные работы по центральному входу:

– укладка плитки на пол, штукатурка, покраска стен.

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

3.1.4. Арендодатель 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 – Арендодателю и представителям 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.

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, по запросу Арендодателя, оплачивает:

- Арендатор оплачивает стоимость 200000 рублей за установку фасадной группы на центральном входе;

- Арендатор оплачивает стоимость изготовления и установки ролеты примерным размером 2,7\*2,5 м на лестницу на второй этаж;

Другие условия Договора смотреть в:

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

Смотреть п.4 в **ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ № 05/07/24 от 30.10.2024г.**

**5. Срок действия Договора**

Смотреть п.5 в **ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ № 05/07/24 от 30.10.2024г.**

**6. Заключительные положения**

## Смотреть п.6 в **ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ № 05/07/24 от 30.10.2024г.**

**7. Приложения к настоящему Договору**

Смотреть п.7 в **ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ № 05/07/24 от 30.10.2024г.**

**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** |