**Договор аренды помещения № 1**

г. Алчевск 16.05.2022 года

Гражданин Канцара Валерий Дмитриевич, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и ФЛП …….., именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1 Арендодатель, как физическое лицо, предоставляет, а Арендатор принимает в аренду встроено-пристроенное помещение под магазин, именуемое далее «Помещение», расположенное по адресу: г.Алчевск, пр. Металлургов,48.

Арендная площадь, сдаваемого в аренду Помещения составляет 1000 м. кв.

**2. Платежи и расчеты по договору**

2.1 Арендатор принимает, указанное в п.1.1 настоящего договора, Помещение в аренду на условиях оплаты Арендодателю:

2.2 Арендной платы в размере 1 доллар США по курсу Центрального Банка Российской Федерации (265 руб.) за 1 кв. м в месяц – в течении первого года аренды.

2.2.1 Арендная плата, после первого года увеличивается на 0,5 доллара США по курсу Центрального Банка Российской Федерации – ежегодно.

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

2.4 Арендатор ежемесячно (или за год) уплачивает обязательный платеж по арендной плате за земельный участок с физических лиц по адресу г.Алчевск, проспект Металлургов,48 – пропорционально с другими арендаторами. Размер арендной платы за земельный участок в 2021 году составлял 47290,66 российских рублей.

2.5 Оплата арендной платы производится ежемесячно, пятого числа, путем передачи Арендодателю денежных средств и квитанции об уплате налога с доходов физических лиц, других платежей по адресу г.Алчевск, ул. Ленина дом 82 квартира 56.

2.6 Арендодатель имеет право требования арендной платы за последний месяц.

2.7 В случае задержки оплаты арендной платы за отработанный месяц, в течение десяти дней, Арендодатель имеет право использовать товар Арендатора для покрытия долга.

**3. Порядок передачи в аренду**

3.1 Стороны должны приступить к передаче арендуемого Помещения не позднее трёх дней до начала аренды.

3.2 При передаче Помещения составляется акт приемки-передачи, который подписывается членами двусторонней комиссии. Арендуемое Помещение считается сданным в аренду с момента подписания акта приемки-передачи.

3.3 Арендодатель передает помещение, а Арендатор принимает с учетом возможности поставки Арендодателем коммунальных услуг (вода, канализация, электроснабжение, теплоснабжение).

3.4 Арендатор оплачивает коммунальные услуги самостоятельно – в сроки, предусмотренные договором на коммунальные услуги и несет ответственность за пропуск оплаты.

3.5 Арендатор следит за сроками действия договоров на коммунальные услуги.

**4. Срок аренды**

4.1. Настоящий договор действует с **16.05.2022 года**, причем указанная дата является датой вступления договора в силу, по **15.04.2025 года**.

4.2 Если стороны изъявят желание продлить аренду - договор подлежит перезаключению после окончания срока действия или путем заключения дополнительных соглашений.

4.3 Срок аренды может быть сокращен

4.3.1 По соглашению сторон.

4.3.2 По причине нарушения Арендатором условий договора;

4.3.3 По причине нарушения Арендодателем условий договора;

4.4 Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**5. Права и обязанности Арендодателя**

5.1 Предоставить в пользование Арендатора указанное помещение, до начала срока аренды;

5.2 Арендодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения.

**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 пожара, затопления по вине Арендатора ремонт арендуемой площади осуществляется за счет Арендатора;

6.3 Своевременно производить платежи, предусмотренные настоящим договором;

6.4 Содержать арендуемое помещение в надлежащем состоянии;

6.5 Пропорционально с другими арендаторами нести все расходы по эксплуатации Помещения;

6.6 Поддерживать территории, прилегающие к арендуемому Помещению и кровлю Помещения в надлежащем состоянии – пропорционально с другими арендаторами;

6.6.1 В случае застоя у ливневых труб дождевых вод, Арендодатель имеет право увеличения стоимости аренды на 10% при каждом дожде, о чем сообщает и прикладывает фото застоя ливневых вод – на емэйл Арендодателя.

6.6.2 Один раз в три года выполнять капитальный ремонт кровли над Помещением с устройством карниза и отливов по главному фасаду Помещения.

6.7 Осуществлять за свой счет текущий ремонт Помещения;

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

6.9 За собственный счет устранять неисправности и поломки коммуникаций Помещения, произошедшие по вине Арендатора;

6.10 Допускать в Помещение Арендодателя – для проверки его использования согласно условиям договора;

6.11 Арендатор не имеет права передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

6.13 В случае, не позволяющему использовать по назначению помещение Арендатором по вине Арендодателя, Арендатор имеет право не выплачивать стоимость арендной платы за все время простоя.

**7. Расторжение договора**

7.1 Договор подлежит расторжению в следующих случаях:

а) если арендатор задерживает арендную плату более чем на 10 дней, согласно установленным срокам в п.п. 2.5 настоящего договора;

б) если эксплуатация помещения окажется невозможной по причинам, не зависящим от Арендатора.

в) истечения срока, на который договор был заключен, по соглашению сторон, или в соответствии с действующим законодательством;

г) банкротства Арендатора;

д) гибели объекта аренды – Помещения;

е) в случае нарушения п.5 «Права и обязанности Арендодателя» или п.6 «Права и обязанности Арендатора» настоящего договора.

ж) по инициативе Арендатора, о чем Арендатор должен письменно предупредить Арендодателя не менее, чем за два месяца до расторжения.

з) по инициативе Арендодателя, о чем Арендодатель должен письменно предупредить Арендатора не менее, чем за два месяца до расторжения.

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

7.3 Если ни одна из сторон не оповестит другую сторону за 10 дней до окончания срока действия договора о его прекращении, договор считается продленным на такой же срок, на тех же условиях.

7.4 Договор может быть расторгнут в следующем порядке:

Заинтересованная сторона должна направить другой стороне письменное предупреждение о необходимости немедленного устранения в разумный срок недочетов указанных в п.п. 7.1 настоящего договора, на указанный в реквизитах договора почтовый адрес.

В случае невыполнения в указанный срок условий предупреждения, заинтересованная сторона должна направить другой стороне письменное оповещение о расторжении договора, на указанный в реквизитах договора почтовый адрес.

Доказательством отправки предупреждения или оповещения являются почтовые квитанции отправки рекомендованного письма. Предупреждение или оповещение может быть направлено на почтовый адрес Помещения или вручено лично Арендодателю, Арендатору, или персоналу торгового предприятия Арендатора, что подтверждается видеозаписью.

7.5 Датой оповещения – является дата отправки письменного оповещения на почтовой квитанции.

**8. Порядок возврата Помещения арендодателю**

8.1 Стороны приступают к сдаче-приемке Помещения в течение трех дней с момента истечения срока договора. В течение этого срока Арендатор должен выехать из помещения, подготовить его к передаче Арендодателю и подписать Акт приемки-передачи.

8.2 После даты отправки оповещения, Арендатор в течении сорока пяти дней освобождает и сдает Помещение Арендодателю, подписывает Акт приемки-передачи.

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

8.4 Арендуемое Помещение должно быть передано Арендодателю в том же состоянии, в котором было передано в аренду.

8.5 Арендодатель передает Арендатору все квитанции о коммунальных и других платежах по Помещению.

8.6 За каждый день просрочки подписания Акта приемки-передачи по вине Арендатора, Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату, указанную в п.2.2 настоящего договора, умноженную на коэффициент 10 (десять) за Арендную площадь, указанную в п.1.1 настоящего договора

**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.

9.4 Во всех остальных случаях стороны руководствуются действующим законодательством Луганской народной республики.

9.5 К данному договору прилагается

- акт приема-передачи Помещения.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Гражданин Канцара Валерий Дмитриевич  адрес г.Алчевск ул.Ленина 82/56  паспорт: ЕК no.759942, выдан Алчевским ГО УМВД Украины в Луганской области 17.02.1998 года, ИНН 2162501092  E-mail: [d20088002d@gmail.com](mailto:d20088002d@gmail.com), тел. +38 0994403325, +38 0721934680  Подпись | **Арендатор:**  ФЛП  ид. код  свидетельство о госрегистрации  ФЛП от  адрес  паспорт  E-mail:  тел.  Подпись |

**Акт приема – передачи**

встроенно-пристроенного помещения площадью 35 м.кв. под магазин, находящегося по адресу: г. Алчевск, пр.Металлургов 48.

|  |  |
| --- | --- |
| Передал 01.05.2021г.  **Арендодатель:**  Гражданин Канцара Валерий Дмитриевич  ид. код 2162501092  адрес г.Алчевск ул.Ленина 82/56  Подпись | Принял 01.05.2021г.  **Арендатор:**  ФЛП  ид. код  свидетельство о госрегистрации  ФЛП от  адрес  паспорт  E-mail:  тел.  Подпись |

Два года по 1 дол США за 1 м.кв, Через 2 года на 2 года по 2 м.кв.

1 единица холод оборудования – 500 рублей (при курсе ЦБ 75,62руб/дол)

1 м.п. пристенных прилавков, хлебных прилавков и другое не холод оборудование – 300 рублей РФ (при курсе ЦБ 75,62руб/дол)

Не исправные холодильники ремонтируются за счет Арендатора. Дальнейшие ремонты и замены комплектующих, холодильных агрегатов и другое – за счет Арендатора.

Строительные работы компенсируются Арендатору по 20 тыс рублей ежемесячно из арендной платы.

К доверенности предложение – канцара В.Д. имеет право требовать оплату в размере 700 дол США в течении первых двух лет или 1400 дол США за 3 и 4-й год