

1111

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 1/2021

г. Спасск-Дальний
Приморский край

"1" мая 2021 года

Гражданка РФ Доленчук Инна Владимировна 20.06.1970 года рождения, место рождение г. Ахангаран Ташкентской области, паспорт РФ 05 15 №288933, выдан 14.07.2015 года МРО № 2 УФМС России по ПК в ГО Спасск-Дальний, код подразделения 250-044, зарегистрирована по адресу: Россия, Приморский край, с. Славинка, ул. Строительная, д. 8, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующая на основании права собственности (свидетельство о государственной регистрации права), с одной стороны и ИП Гаврикова Виктория Дмитриевна, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование (аренду) **нежилое помещение, общей площадью 333,2 кв. метров, адрес объекта – Приморский край, г. Спасск-Дальний, ул. Красногвардейская, дом №91. Кадастровый (или условный) номер: 25:32:020901:3651** за определенную в настоящем Договоре плату.

1.2. Передаваемые в аренду нежилые Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности на основании договора продажи недвижимости от 10.08.2010, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 25 АБ 417904, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю 08.09.2010г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08 сентября 2010 года сделана запись регистрации № 25-25-04/017/2010-324.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, арендуемые Помещения никем не проданы, не подарены, не сданы в аренду третьим лицам, другими обстоятельствами перед третьими лицами не обременены. Передача Помещений Арендодателем и принятие Арендатором осуществляется по Акту приема – передачи Помещения (далее по тексту – «Акт приема – передачи»), подписываемому уполномоченными представителями Сторон, с указанием технического состояния Помещения на момент передачи в аренду (Приложение №1).

1.4. Передаваемые в аренду Помещения будут использоваться Арендатором для размещения объектов розничной торговли.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Арендатор производит гарантирующий платеж наличным платежом в сумме равной ежемесячной арендной платы **120000,00 (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)**. После оплаты гарантирующего платежа производится подписание сторонами данного договора аренды. Гарантирующего платеж считается оплатой аренды помещений за первый рабочий месяц арендатора, следующий после проведения ремонтных работ в арендуемых помещениях (согласно дополнительного соглашения).

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания. Договор вступает в силу **от 01.05.2021 года до 01.04.2022 года. (действует менее одного года)**. Если по истечению срока действия настоящего договора стороны продолжают выполнять его условия и не изъявляют желания расторгнуть его, Договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

Арендодатель

Арендатор

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Помещения по Акту приема-передачи во временное владение и пользование в течение 2 (двух) дней с момента подписания настоящего Договора. В акте приема-передачи отражаются данные о техническом состоянии передаваемых в аренду Помещений.

3.1.2. Обеспечить Арендатору круглосуточный свободный доступ в Помещения.

3.1.3. Требовать от Арендатора уплаты арендной платы в размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.4. Арендодатель вправе изменять размер арендной платы не чаще 1 раза в год. Арендная плата устанавливается в результате переговоров, проводимых по инициативе любой из сторон Договора, на основе среднего уровня цен, соотношения спроса и предложения на местном рынке недвижимости, с учетом индекса инфляции, изменения тарифов на коммунальные услуги и других экономических факторов ценообразования. Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.5. Предварительно уведомив Арендатора, Арендодатель имеет право беспрепятственно входить в помещения, не связанные с хранением денежных средств, в сопровождении Арендатора для проверки технического состояния Помещения, а также для проверки его целевого использования по назначению и в соответствии с условиями Договора.

3.1.6. После прекращения действия настоящего Договора все произведенные Арендатором неотделимые улучшения, произведенные в Помещениях, являются собственностью Арендодателя.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Принять Помещения, указанные в п. 1.1. настоящего Договора, по Акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать арендуемые Помещения исключительно по его целевому назначению, определенному в п. 1.4. настоящего Договора.

3.2.3. Содержать арендуемые Помещения в технически исправном состоянии.

3.2.4. Соблюдать требования электро- и пожарной безопасности, правила техники безопасности и иные требования, предъявляемые в соответствии с принятыми нормами эксплуатации при использовании помещений, сетей инженерного обеспечения.

3.2.5. Своими силами и за свой счет содержать в чистоте арендуемые Помещения, а также прилегающую к нему территорию.

3.2.6. Текущий ремонт, переустройство, перепланировку и отделку арендуемых Помещений производить с согласия Арендодателя и иных уполномоченных органов при необходимости.

3.2.7. В случае возникновения аварий и стихийных бедствий, угрожающих сохранности арендуемого Помещения, своевременно уведомить Арендодателя, принимать другие необходимые меры к устранению последствий указанных явлений.

3.2.8. После окончания срока действия настоящего Договора, или в случае его досрочного прекращения, вернуть арендуемые Помещения по Акту приема-передачи в состоянии, не худшем, чем в котором Помещения были переданы Арендатору с учетом нормального износа.

3.2.9. Своевременно и в полном объеме производить оплату арендной платы и других платежей, указанных в разделе 4 настоящего Договора.

3.2.10. В соответствии с порядком, предусмотренным п.п. 3.1.5. настоящего Договора, обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ в арендуемые Помещения в сопровождении представителя использования Помещения.



Арендодатель



Арендатор

3.2.11. В срок не позднее 30 дней при досрочном его расторжении по собственной инициативе уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении путем вручения письменного сообщения.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Производить за свой счет с письменного согласия Арендодателя и иных уполномоченных органов при необходимости работы по улучшению Помещений, в том числе работы по текущему ремонту, переустройству, отделке и содержанию арендуемых Помещений.

3.3.2. По окончании срока действия настоящего договора, либо досрочном его расторжении забрать произведенные им улучшения помещений (отделимые улучшения). В этом случае Помещение должно быть возвращено в первоначальном виде с учетом нормального износа.

3.3.3. По своему усмотрению в любое время в течение срока действия настоящего Договора устанавливать/демонтировать собственное технологическое и/или иное оборудование в арендованном Помещении.

3.3.4. С письменного согласия Арендодателя сдавать помещения (его части) в субаренду или безвозмездное пользование третьим лицам.

3.3.5. С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи пользоваться круглосуточным свободным доступом к арендуемому Помещению.

3.3.6. За свой счет устанавливать охранные системы и/или нанимать независимые службы охраны для охраны арендуемого Помещения без получения письменного согласия Арендодателя.

3.3.7. С согласия уполномоченных разрешительных органов устанавливать за свой счет свои фирменные вывески и рекламные сообщения, таблички с наименованиями с указателями внутри (в том числе на внешней стороне двери Помещения) и снаружи арендуемого Помещения.

4. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер арендной платы по настоящему Договору составляет **120000,00 (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)** месяц. Установленная данным пунктом арендная плата включает в себя все налоги и сборы Арендодателя.

4.2. Арендатор оплачивает дополнительные эксплуатационные расходы (уборка помещений, уборка прилегающей территории), коммунальные услуги (плата за электроэнергию, плата за теплоснабжение, плата за горячее и холодное водоснабжение) после выставления счетов на данные услуги.

4.3. Арендная плата производится ежемесячно за наличный расчет после выставления счета Арендодателем за текущий месяц – до 05 (пятого) числа текущего месяца аренды.

4.4. Арендодатель не взимает с Арендатора арендную плату с момента подписания настоящего договора на момент произведения согласованных сторонами ремонтных работ (дополнительное соглашение № 1).

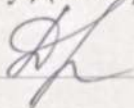
4.5. Арендатор производит ремонтные работы в счет оплаты установленной аренды согласно дополнительному соглашению № 1.

4.6. Арендатор освобождается от арендной платы только после письменного уведомления Арендатора об неиспользовании арендных помещений.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации.

5.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.



Арендодатель



Арендатор

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Договор подлежит досрочному расторжению по первому требованию Арендодателя при условии письменного уведомления Арендатора не менее чем за два месяца до срока, указанного в уведомлении.
- 6.2. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в срок за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.
- 6.3. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах (по 1 экземпляру для каждой из сторон), и один хранится в делах регистрирующего органа, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Приложение:

1. Акт приема-передачи нежилых помещений на одном листе (Приложение №1).
2. Дополнительное соглашение № 1.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Доленчук Инна Владимировна
Паспорт РФ 05 15 №288933
Выдан 14.07.2015 года МРО № 2
УФМС России по ПК в ГО
Спасск-Дальний, код
подразделения
Зарегистрирован: Приморский
край, с. Славинка, ул.
Строительная, д. 8
ИНН 251002747904 КПП 0

И. В. Доленчук



Арендатор:

ИП Гаврикова В.Д.
Паспорт РФ 0513 №078902
Выдан 07.05.2013 года Отделом
УФМС России по Приморскому
краю в Уссурийском городском
округе, код подразделения 250-018

ИНН 251111393388
ОГРНИП 321253600038681 от 14.05.2021
ОКВЭД 46.42,47.72,47.71.

В. Д. Гаврикова



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

К договору аренды нежилых помещений № 1/2021 от 01.05.2021 г.

АКТ

Приема-передачи нежилых помещений

г. Спасск-Дальний

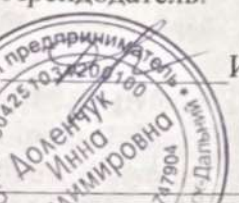
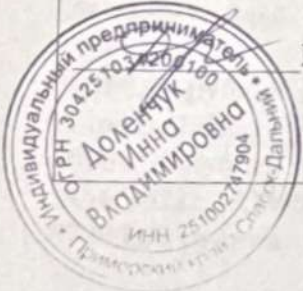
01.05.2021г.

Гражданка РФ Доленчук Инна Владимировна 20.06.1970 года рождения, место рождение г.Ахангаран Ташкентской области, паспорт РФ 05 15 №288933 , выдан 14.07.2015 года МРО № 2 УФМС России по ПК в ГО Спасск-Дальний, код подразделения 250-044, зарегистрирована по адресу : Россия, Приморский край, с.Славинка, ул. Строительная, д. 8, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», передала, а ИП Гаврикова Виктория Дмитриевна, приняла в аренду нежилое помещение, расположенные по адресу: Приморский край, г. Спасск-Дальний, ул. Красногвардейская, дом 91; общей площадью 333,2 кв. м.

При приеме-передаче помещений стороны установили:

1. Технические характеристики, планировки, эксплуатационные показатели и санитарное состояние соответствует требованиям Арендатора к помещениям. Помещения оснащены отоплением, централизованным водоснабжением и водоотведением, электроснабжением. Замечаний к состоянию помещений на момент составления настоящего акта нет.
2. Акт составлен на основании визуального осмотра данных помещений непосредственно перед подписанием настоящего акта. Техническое состояние помещений удовлетворительное и позволяет использовать в целях, предусмотренных в п. 1.4. указанного договора.
3. Акт составлен в двух экземплярах (по одному для каждой из сторон), причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

Передал
Арендодатель:

И. В. Доленчук


Принял:
Арендатор:

В. Д. Гаврикова


Дополнительное соглашение №1
К договору аренды нежилых помещений № 1/2021 от 01.05.2021 г.

г. Спасск-Дальний

01.05.2021г.

Гражданка РФ Доленчук Инна Владимировна 20.06.1970 года рождения, место рождения г. Ахангаран Ташкентской области, паспорт РФ 05 15 №288933, выдан 14.07.2015 года МРО № 2 УФМС России по ПК в ГО Спасск-Дальний, код подразделения 250-044, зарегистрирована по адресу: Россия, Приморский край, с. Славинка, ул. Строительная, д. 8, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующая на основании права собственности (свидетельство о государственной регистрации права), с одной стороны и с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 2 от 01.05.2021 г. о нижеследующем:

1.1. Арендатор производит ремонт в счет арендной платы арендуемые им помещения общей площадью 333,2 кв. м.

1.2. Сумма затраченная на ремонт данных помещений (стройматериалы, ремонтные работы) будет распределена равными долями в счет последующей арендной платы согласно договору № 1/2021 от 01.05.2021 г.

1.3. Сумма ремонтных работ составила 573000,00 (Пятьсот семьдесят три тысячи рублей 00 копеек), включая стройматериалы, ремонтные работы, транспортная доставка.

1.4. Июль 2021г. 120000,00 рублей оплачено гарантированный платеж.

Август 2021г. 573000,00-60000,00 рублей (остаток 513000,00 рублей) к оплате 60000,00 рублей.

Сентябрь 2021г. 513000,00-60000,00 рублей (остаток 453000,00 рублей) к оплате 60000,00 рублей.

Октябрь 2021г. 453000,00-60000,00 рублей (остаток 393000,00 рублей) к оплате 60000,00 рублей.

Ноябрь 2021г. 393000,00-60000,00 рублей (остаток 333000,00 рублей) к оплате 60000,00 рублей.

Декабрь 2021г. 333000,00-60000,00 рублей (остаток 273000,00 рублей) к оплате 60000,00 рублей.

Январь 2022г. 273000,00-60000,00 рублей (остаток 213000,00 рублей) к оплате 60000,00 рублей.

Февраль 2022г. 213000,00-60000,00 рублей (остаток 153000,00 рублей) к оплате 60000,00 рублей.

Март 2022г. 153000,00-60000,00 рублей (остаток 93000,00 рублей) к оплате 60000,00 рублей.

Апрель 2022г. 93000,00-60000,00 рублей (остаток 33000,00 рублей) к оплате 60000,00 рублей.

Май 2022г. 33000,00-33000,00 рублей (остаток 0,00 рублей) к оплате 87000,00 рублей

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

И. В. Доленчук

Арендатор:



В. Д. Гаврикова