

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

п. Хохлово Кадуйского района Вологодской области

«01» апреля 2023 г.

Индивидуальный предприниматель Мошанов Леонид Викторович, действующий на основании свидетельства о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП 304353604100077, именуемый в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Васильева Наталья Федоровна**, действующая на основании свидетельства о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП 320352500043011, именуемая в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, при совместном упоминании именуется Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование (аренду) недвижимое имущество: **часть помещения**, назначение – нежилое, 1-этажное, общей площадью **40 (Сорок) кв.м.**, расположенное по адресу **Вологодская область, Кадуйский район, п. Хохлово, ул. Торфяников, д.2а** (далее по тексту «Помещение»).

1.2. и принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» февраля 2014 г. сделана запись регистрации № 35-35-20/001/2014-169, Свидетельство о государственной регистрации права серия 35-АБ номер 598826, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области «25» февраля 2014 г., кадастровый номер 35:20:0402006:1721.

1.3. Арендодатель предоставляет Арендатору право пользования земельным участком, расположенным под Помещением и необходимым для его использования.

1.4. Помещение передается в состоянии, позволяющем его нормальную для использования в целях организации **розничной торговли**.

1.5. Помещение передается по акту приема-передачи, который будет являться Приложением к настоящему договору.

1.6. На дату заключения договора Помещение не арестовано, в залоге не состоит, не обременено правами третьих лиц.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Арендодателя.

2.1.1. Арендодатель обязуется передать Помещение в пользование Арендатору по акту приема-передачи не позднее 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего договора.

2.1.2. Арендодатель обязан не позднее, чем за 30 (тридцать) дней письменно предупредить Арендатора об изменении условий договора.

2.1.3. Арендодатель имеет право на вход в помещение с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования и содержания в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством. Осмотр может производиться в рабочее время Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

2.1.4. Арендодатель обязан предупреждать Арендатора о начале плановых ремонтных работах в здании (Помещении) за 30 дней, аварийных - немедленно, если их проведение может повлиять на деятельность Арендатора.

2.1.5. Не менее чем за месяц письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания (Помещения) на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, при этом взаимоотношения Сторон определяются дополнительно заключаемым соглашением.

2.1.6. Арендодатель обязан производить капитальный ремонт Помещения.

2.1.7. Арендодатель обязан обеспечить оказание Арендатору коммунальных услуг.

2.1.8. Арендодатель обязан содержать фасад здания в состоянии, отвечающем требованиям законодательства за свой счет.

2.2. Права и обязанности Арендатора.

2.2.1. Арендатор обязан использовать Помещение исключительно по назначению, указанному в п. 1.1. договора.

2.2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату в сроки, установленные п.3.3. договора.

Арендодатель  Л.В. Мошанов

Арендатор  Н.Ф. Василева

2.2.3. Арендатор обязуется:

- содержать Помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями ГСЭН, Госпожнадзора;
- обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в арендуемом Помещении;
- при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю и/или в аварийно-технические службы, обеспечить при этом незамедлительный доступ в помещение представителей вышеназванных служб;
- не производить реконструкцию помещений, переоборудование и другие капитальные работы без письменного согласия Арендодателя;
- не производить перепланировку Помещения без письменного согласия Арендодателя.

2.2.4. Арендатор обязан при прекращении действия договора сдать Арендодателю по акту Помещение в том состоянии, в котором оно находилось на момент передачи в аренду, с учетом нормального износа.

2.2.5. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения. Претензии предъявляются Арендатору при сдаче помещения по акту на основании замечаний, отраженных в данном акте, в течение 30 (тридцати) дней после его подписания.

2.2.6. Арендатор имеет право сдавать Помещение (его части) в субаренду, при этом ответственность перед Арендодателем по настоящему договору несет Арендатор. Настоящий пункт является письменным согласием Арендодателя на передачу Помещения (его части) в субаренду.

2.2.7. Арендатор имеет право производить оформление витрин, рекламных установок, вывесок без предварительного письменного согласия Арендодателя при условии их надлежащего оформления и необходимого согласования в государственных или в муниципальных органах (если такое согласование требуется).

2.2.8. Арендатор имеет право производить перепланировку и неотделимые улучшения с письменного согласия Арендодателя.

2.2.9. Арендатор обязуется не осуществлять деятельность по розничной продаже алкогольной и табачной продукции. В случае нарушения положения настоящего пункта Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в сумме 850,00 (Восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек за каждый календарный день нарушения, но не менее 25 000,00 (Двадцати пяти тысяч) рублей в месяц.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендатор обязуется ежемесячно уплачивать Арендодателю за пользование Помещением в течение установленного в настоящем Договоре срока арендную плату.

3.2. Арендная плата за пользование Помещением составляет **40000 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек в месяц**. В арендную плату включены расходы за: пользование земельным участком, указанным в п.1.4. Договора, расходы Арендатора по содержанию и обслуживанию систем электроснабжения, теплоснабжения, водопотребления и водоотведения.

Оплата электроэнергии, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения осуществляется Арендатором на основании показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ), установленных в Помещении, а при их отсутствии на основании копий соответствующих документов ресурсоснабжающих компаний.

Арендатор может заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими компаниями. В этом случае Арендатор самостоятельно несет все расходы и осуществляет расчеты по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Арендатор самостоятельно несет расходы по оплате услуг охраны, вывоза ТБО на основании заключенных им договоров.

3.3. Арендные платежи начинают начисляться с даты заключения настоящего договора.

Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно в соответствии с выставленным счетом не позднее **10-го числа месяца следующего за расчетным** в безналичной форме или любым другим способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

3.4. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем, но не чаще одного раза в год, и не выше чем уровень инфляции, определенный на основании официальных данных органов государственной статистики в целом по Вологодской области (но в любом случае не более чем на 15%), начиная с даты подписания Акта приема-передачи помещения, с обязательным уведомлением Арендатора за один месяц об увеличении суммы арендной платы.

Арендодатель  Л.В. Мошанов

Арендатор  Н.Ф. Василева

3.5. Арендная плата за неполный календарный месяц в течение срока действия Договора рассчитывается пропорционально количеству дней в таком неполном месяце.

3.6. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, подлежит возмещению со стороны Арендодателя только в случае предварительного письменного согласования этих расходов с Арендодателем и только в случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя.

3.7. В случае досрочного расторжения настоящего договора аренды по инициативе Арендодателя, возмещение Арендатору стоимости неотделимых улучшений, проведенных Арендатором, производится по следующей формуле:

$$V=S - (S/60 \times K), \text{ где}$$

V – размер возмещения Арендодателем стоимости неотделимых улучшений, произведенных Арендатором.

S – стоимость произведенных Арендатором согласованных с Арендодателем неотделимых улучшений.

K – количество календарных месяцев аренды помещения с момента заключения договора до момента его расторжения.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Срок аренды Помещения устанавливается на срок **9 (девять) месяцев с 01.04.2023г. по «31» декабря 2023г.** Договор вступает в силу с момента его подписания.

Если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на срок 364 дня

4.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон (во внесудебном порядке). Расторжение (прекращение) договора оформляется Соглашением к настоящему договору.

4.3. За один месяц до истечения срока действия договора Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить договор или расторгнуть его.

4.4. Расторжение договора по инициативе Арендатора во внесудебном порядке производится в любое время по истечении одного месяца со дня письменного уведомления об этом Арендодателя.

4.5. Изменение условий договора допускается по соглашению сторон. Вносимые изменения и дополнения рассматриваются сторонами в недельный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

4.6. Договор подлежит досрочному расторжению по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.7. Одностороннее расторжение договора Арендодателем допускается при возникновении условий, указанных в п. 4.6. договора, по истечении 20 (двадцати) дней после однократного письменного требования Арендодателя об устранении допущенных нарушений и их неустранения Арендатором в указанный срок.

5. СПОРЫ И РАЗНОГЛАСИЯ

5.1. Разрешение споров и разногласий по договору производится путем проведения сторонами переговоров.

5.2. Споры, не решенные сторонами путем переговоров, подлежат разрешению в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ в Арбитражном суде Вологодской области. Досудебный претензионный порядок разрешения спора обязателен, срок рассмотрения претензии 20 календарных дней с момента ее получения или даты, когда такая претензия считается доставленной по правилам статьи 165.1 ГК РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор прекращает действие с момента прекращения срока аренды, при этом арендные платежи прекращают начисляться с момента передачи Арендодателю помещения по акту приема-передачи.

6.2. При изменении реквизитов каждая из сторон обязана уведомить другую сторону в письменном виде в 10-дневный срок.

6.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по


Арендодатель  Л.В. Мошанов

Арендатор  Н.Ф. Василева

одному экземпляру для каждой стороны, один из которых хранится в делах регистрирующего органа.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Арендодатель»: Индивидуальный предприниматель **Мошанов Леонид Викторович**
паспорт гражданина Российской Федерации, серия: 19 00 №159701, выдан: 05 июля 2001 года Кадуйским
РОВД Вологодской обл., код подр. 350-015,
Адрес: 162532, Вологодская обл., Кадуйский р-н, р.п. Хохлово, пер. Малый, д.7;
ИНН: 351000061005
ОГРН 304353604100077
ОКПО 0060305770
р/сч 40802810012100100044 БИК 041909644 к/с 30101810900000000644
Отделение № 8638 ПАО Сбербанк г. Вологда

 /Л.В. Мошанов/

«Арендатор»: Индивидуальный предприниматель **Васильева Наталья Федоровна**
паспорт гражданина Российской Федерации: серия: 19 16 №089597, выдан: 12 октября 2016 года УФМС по
Вологодской обл.
ИНН 352809704237
ОГРН ИТЛ 320352500043011



/Н.Ф. Васильева/

Арендодатель  /Л.В. Мошанов

Арендатор  /Н.Ф. Васильева

**АКТ
ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ**

п. Хохлово Кадуйского района Вологодской области

«01» апреля 2023 г.

Индивидуальный предприниматель Мошанов Леонид Викторович, действующий на основании свидетельства о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП 304353604100077, именуемый в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Васильева Наталья Федоровна**, действующая на основании свидетельства о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП 320352500043011, именуемая в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, при совместном упоминании именуется Стороны, подписали настоящий акт приема - передачи о нижеследующем:

1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование (аренду) недвижимое имущество: **часть помещения**, назначение – нежилое, 1-этажное, общей площадью **40 (Сорок) кв.м.**, расположенное по адресу **Вологодская область, Кадуйский район, п. Хохлово, ул. Торфяников, д. 2а**, кадастровый (или условный) № 35:20:0402006:1721.

2. Техническое состояние здания:

Потолок – перекрытие кровли

Стены наружные – сэндвич-панели с минералловатным утеплителем

Стены внутренние – ГКЛ по металлокаркасу

Полы в торговой и административной зоне – керамогранит

Полы в складской зоне – бетон

Окна – ПВХ

Двери наружные – металл

Двери внутренние – белый МДФ

Фасад – здания сэндвич-панели, цоколь из плоского шифера

Кровля – сэндвич-панель с пенополистирольным утеплителем

Крыльцо – стальной каркас окрашенный

Инженерное оборудование (в том числе сантехника, электрика, система отопления) – локальное водоснабжение насосной станцией, центральное электроснабжение, локальная канализация, отопление

ИК-панели

3. Показания приборов учета на дату приема-передачи нежилых помещений:


Электроэнергия - _____;

4. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

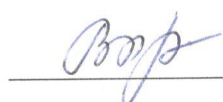
Помещение сдал:

«Арендодатель»: **индивидуальный предприниматель Мошанов Леонид Викторович**

 /Л.В. Мошанов/

Помещение принял:

«Арендатор»: **Индивидуальный предприниматель Васильева Наталья Федоровна**

 /Н.Ф. Василева/

Арендодатель  Л.В. Мошанов

Арендатор  Н.Ф. Василева

