

# ДОГОВОР АРЕНДЫ № 06/23

недвижимого имущества

г. Вытегра, Вологодская область

«23» июня 2023 года

Индивидуальный предприниматель Ращеперин Михаил Васильевич, действующий на основании ОГРН 316352500109252 от 20.12.2016г. именуемый в дальнейшем «Арендодатель 1», и Индивидуальный предприниматель Ермолин Александр Михайлович, действующий на основании ОГРНИП 323784700131188 от 20.04.2023, именуемый в дальнейшем «Арендодатель 2», вместе, именуемые в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Торгсервис 35», в лице уполномоченного представителя Моторина Андрея Викторовича, действующего(-ей) на основании доверенности №35АА 1920197 от 03.03.2023г., именуемое(ый) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые - «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 **841 кв.м.**, обозначенное на плане как «ЧП 1» и являющееся частью помещения с кадастровым номером 35:01:0208005:231 общей площадью 1481,1 м<sup>2</sup>, расположенное по адресу: 162900, Вологодская область, г. Вытегра, ул. Ленинградский тракт, д. 31, (далее по тексту – нежилое помещение), в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию в целях извлечения прибыли Арендатором. План нежилого помещения, передаваемого по Договору в аренду, является неотъемлемой частью Договора (приложение № 1 к Договору).

1.2. Арендодатель является собственником нежилого помещения на основании на праве общей долевой собственности Арендодателя 1 (1/2 доли) о чем Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 35:01:0208005:231-35/071/2022-2 от 26.08.2022 года, орган, осуществивший государственную регистрацию права на недвижимое имущество: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области; на праве общей долевой собственности Арендодателя 2 (1/2 доли) о чем Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 35:01:0208005:231-35/071/2022-1 от 26.08.2022 года орган, осуществивший государственную регистрацию права на недвижимое имущество: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

1.3. Нежилое помещение будет использоваться в целях организации торговли продовольственными и (или) промышленными товарами, в том числе алкогольной продукцией, с применением погрузочно-разгрузочной техники (электроштабелеров, электрических, гидравлических и иных тележек и т.п.).

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

1.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Арендодатель.

## 2. Права и обязанности сторон

2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Обязан передать не позднее тридцати календарных дней после регистрации настоящего Договора нежилое помещение Арендатору по Акту приема-передачи (приложение № 2 к Договору), в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению в соответствии с условиями Договора, в состоянии, соответствующем действующему законодательству РФ. Днем приема-передачи нежилого помещения считается день подписания Акта приема-передачи. Арендодатель самостоятельно несет затраты по приведению помещения в состояние, пригодное для его использования Арендатором по целевому назначению в соответствии с условиями Договора. Указанные затраты Арендатором не компенсируются.

Перед передачей нежилого помещения Арендодатель обязан проинформировать Арендатора обо всех правилах, требованиях и особенностях, которые необходимо знать при пользовании нежилым помещением. В случаях возникновения каких-либо ситуаций, возникших при несоблюдении правил, требований и особенностей, о которых Арендатор не был уведомлен, Арендатор не несёт в таких случаях ответственность за понесённые Арендодателем убытки. В случае отсутствия перед передачей нежилого помещения Арендодатель обязан установить приборы учёта электроэнергии.

2.1.2. Арендодатель гарантирует, что нежилое помещение, а также его конструктивные элементы (в том числе, сигнализации, инженерно-техническое оборудование), соответствуют всем противопожарным (в том числе, наличие средств противопожарного водоснабжения, огнезащиты кровли и т.д), санитарным и другим требованиям, предъявляемых законодательством РФ к нежилым помещениям. В случае выявления нарушений указанных требований ответственность перед государственными/муниципальными органами и третьими лицами несёт Арендодатель, в том числе, Арендодатель за свой счет и в сроки, указанные в

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

Предписания, устраняет замечания указанных органов.

2.1.3. Обязан не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании нежилого помещения. Обеспечить содействие Арендатору по всем вопросам эксплуатации нежилого помещения (включая по вопросам вынужденного ремонта помещения и т.п.).

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

2.1.5. Обязан предоставить по запросу Арендатора документы, касающиеся нежилого помещения, необходимые Арендатору для их последующего предоставления в государственные органы и (или) коммерческие организации, осуществляющие выдачу необходимой Арендатору разрешительной документации (лицензии, сертификаты, согласования и т.д.).

2.1.6. Обязан обеспечивать нежилое помещение теплоснабжением и электроснабжением мощностью не менее 40 кВт. В случае возникновения неисправностей, аварийных ситуаций обеспечить их скорейшую ликвидацию.

2.1.7. Обязан обеспечивать нежилое помещение водоснабжением (холодным и горячим), канализацией, вентиляцией, а также, при необходимости, системами кондиционирования. В случае возникновения неисправностей, аварийных ситуаций обеспечить их скорейшую ликвидацию.

2.1.8. Обязан предоставить Арендатору место накопления твердых коммунальных отходов (контейнерную площадку), зарегистрированное в реестре контейнерных площадок в установленном порядке.

2.1.9. Обязан обеспечивать в нежилом помещении нормальный температурный режим: температура в арендуемых помещениях должна быть не ниже 18°C и не выше 24°C.

2.1.10. Обязан обеспечивать освещение нежилого помещения светодиодными лампами. Освещенность помещения не должна быть менее 350 лк. Обеспечить своевременную замену указанных ламп. В случае возникновения неисправностей, аварийных ситуаций обеспечить их скорейшую ликвидацию.

2.1.11. Обязан обеспечивать ремонт полов своими силами и за свой счет в течении всего срока действия Договора. Полы должны быть ровные, единого уровня, антипылевые, моющиеся, выдерживающие нагрузку 3 т./кв.м, бетонные с полимерным покрытием по всем помещениям. 2.1.12. Обязан обеспечить наличие охранной сигнализации в нежилом помещении, а также возможность подведение телефона и интернета.

2.1.13. Обязан обеспечить наличие пожарной сигнализации в нежилом помещении, сертифицированной специализированной организацией в соответствии с действующим законодательством РФ. Хранить исполнительную документацию на сигнализацию, при необходимости обеспечить её оперативное предоставление государственным/муниципальным органам при проверках.

2.1.14. 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.

2.1.15. Обязан предупредить Арендатора о действующих правах третьих лиц на нежилое помещение, а также в течение 7 (семи) дней предупредить Арендатора об изменении действующих прав третьих лиц на нежилое здание.

2.1.16. Обязан обеспечить круглосуточную и бесперебойную подачу коммунальных ресурсов, обеспечить выполнение соответствующими снабжающими организациями всех необходимых для нормальной эксплуатации нежилого помещения коммунальных и эксплуатационных услуг, в том числе при реализации указанных услуг обеспечить выполнение экологических, санитарно-эпидемиологических и иных требований.

2.1.17. Обязан следить за состоянием окон, дверей, 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.

2.1.18. Обязан в течении 3 (Трех) рабочих дней с момента получения отчета о товарообороте, указанного в п. 3.1.1 настоящего Договора, выставить Арендатору счет на оплату арендной платы.

2.2. Права и обязанности Арендатора:

2.2.1. Обязан использовать нежилое помещение исключительно по его целевому назначению в соответствии с условиями Договора.

2.2.2. Арендатор вправе использовать наружную сторону стен здания, в котором находится нежилое помещение, для размещения рекламы Арендатора, кроме того Арендатор вправе использовать внутреннюю сторону стен нежилого помещения для размещения рекламы как Арендатора, так и его поставщиков (контрагентов). Стоимость использования наружной стороны здания и внутренней стороны помещения полностью включена в арендную плату по Договору.

2.2.3. Арендатор вправе без письменного согласия Арендодателя передать в субаренду третьим лицам на срок не превышающий срок Договора совокупно не более двадцати квадратных метров помещений в нежилом помещении.

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор





6.3. В случае нарушения Арендодателем срока передачи нежилого помещения, установленного пунктом 2.1.1. Договора, он выплачивает Арендатору неустойку в размере 0,03% от размера арендной платы, установленной пунктом 3.1. Договора, за каждый день просрочки до момента его фактической передачи.

6.4. Неустойка (пеня, штраф) подлежит уплате виновной Стороной в течение 10-и банковских дней исчисля с момента выставления соответствующей претензии заинтересованной Стороной. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств в натуре или устранения нарушений по Договору.

6.5. В случае нарушения Арендодателем пунктов 2.1.6, 2.1.9 настоящего Договора Арендатор освобождается от уплаты арендной платы за весь период нарушений, а также вправе потребовать от Арендодателя возмещения понесённых Арендатором убытков.

6.6. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнении Арендодателем обязанности, предусмотренной п. 2.1.8 настоящего Договора, Арендатор вправе вычесть затраты на вывоз мусора из арендной платы.

6.7. 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 арбитражный суд по месту нахождения истца.

### 7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра – Арендатору, один экземпляр – Арендодателю, один экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном Договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

### 8. Подписи Сторон:

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

##### Арендодатель 1:

Индивидуальный предприниматель

Ращеперин Михаил Васильевич

Юр. адрес: 162900 Вологодская обл., г. Вытегра,

ул. Урицкого, д.14, кв.4

Почтовый адрес: 162900 Вологодская обл., г.

Вытегра, ул. Луначарского, д.4

ОГРНИП 316352500109252

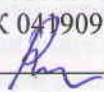
ИНН 350800054728

р/с 40802810212000006556

в Вологодское отделение N8638 ПАО Сбербанк

к/с 30101810900000000644

БИК 041909644

 Ращеперин М.В.

##### Арендодатель 2:

Индивидуальный предприниматель

Ермолин Александр Михайлович

Адрес: г. Санкт-Петербург, Московский район,

ш. Пулковское, д.40, к.3, кв.838

ОГРНИП 323784700131188

ИНН 350802204947

р/с 40802810655000424205

в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

 Ермолин А.М.

#### АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Торгсервис 35»


ОГРН 1173525004707

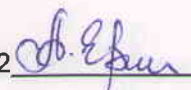
ИНН 3525395918/КПП 352501001

Юридический адрес: 160012, Вологодская обл.,  
Вологда г, Советский проспект ул., дом № 131А,  
оф.3

 Моторин А.В.

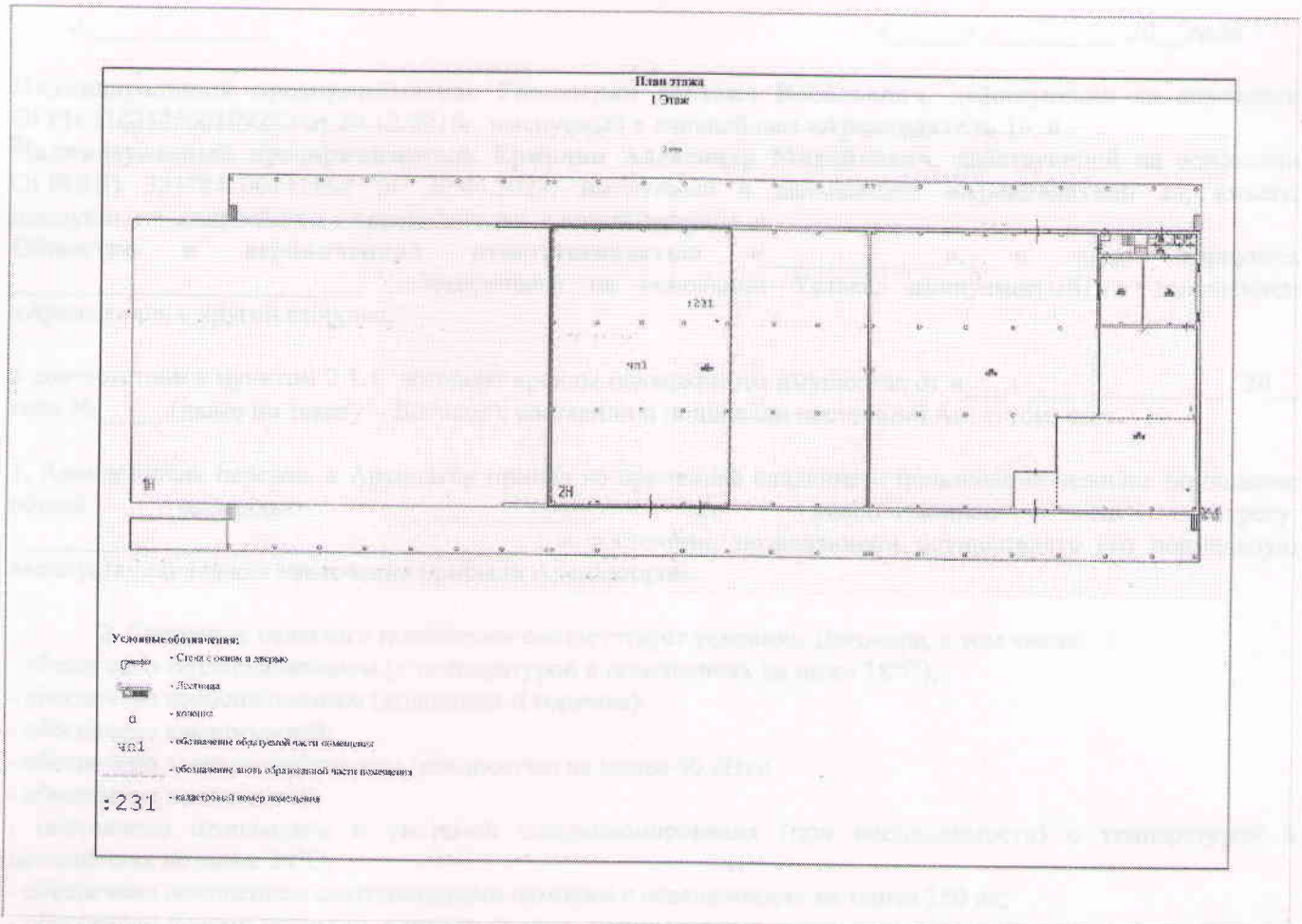


Арендодатель 1 

Арендодатель 2 

Арендатор 

### ПЛАН НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ




Подписи Сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**АРЕНДАТОР:**

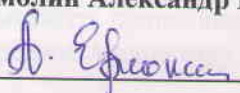
Арендодатель 1:  
Индивидуальный предприниматель  
Ращеперин Михаил Васильевич

Общество с ограниченной ответственностью  
«Торгсервис 35»


  
Ращеперин М.В.

  
Моторин А.В.

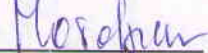
Арендодатель 2:  
Индивидуальный предприниматель  
Ермолин Александр Михайлович

  
Ермолин А.М.



Арендодатель 1 

Арендодатель 2 

Арендатор 

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
нежилого помещения

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Индивидуальный предприниматель Ращеперин Михаил Васильевич**, действующий на основании ОГРН 316352500109252 от 20.12.2016г. именуемый в дальнейшем «**Арендодатель 1**», и **Индивидуальный предприниматель Ермолин Александр Михайлович**, действующий на основании ОГРНИП 323784700131188 от 20.04.2023, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель 2**», вместе, именуемые в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_»**, в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое(ый) в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны,

в соответствии с пунктом 2.1.1. договора аренды недвижимого имущества от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_ (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 \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию в целях извлечения прибыли Арендатором.

2. Состояние нежилого помещения соответствует условиям Договора, в том числе:

- обеспечено теплоснабжением (с температурой в помещениях не ниже 18°C);
- обеспечено водоснабжением (холодным и горячим);
- обеспечено канализацией;
- обеспечено электроснабжением (мощностью не менее 40 кВт);
- обеспечено вентиляцией;
- обеспечено отоплением и системой кондиционирования (при необходимости) с температурой в помещениях не выше 24°C;
- обеспечено освещением светодиодными лампами с освещенность не менее 350 лк;
- обеспечено полами ровными, единого уровня, антипылевыми, моющимися, выдерживающими нагрузку 3 т./кв.м, бетонными с полимерным покрытием по всем помещениям с гарантией на покрытие на весь срок действия настоящего Договора;
- обеспечено охранной сигнализацией;
- обеспечено пожарной сигнализацией, сертифицированной специализированной организацией;
- стены, потолок, колонны внутри помещения, окрашенные краской светлых тонов.

3. Арендодатель передал Арендатору комплект ключей от нежилого помещения в целом и от отдельных помещений в нём.

Настоящий Акт составлен четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра - арендатору, один экземпляр - арендодателю, один экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента подписания настоящего Акта Арендодатель считается исполнившим полностью обязанность по передаче Арендатору нежилого помещения.

**Подписи Сторон:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**АРЕНДАТОР:**

Арендодатель 1 \_\_\_\_\_

Арендодатель 2 \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

**Арендодатель 1:**  
**Индивидуальный предприниматель**  
**Ращеперин Михаил Васильевич**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Торгсервис 35»**

Ращеперин М.В.

Моторин А.В.

**Арендодатель 2:**  
**Индивидуальный предприниматель**  
**Ермолин Александр Михайлович**

Ермолин А.М.

1. Стороны подтверждают, что в полном соответствии со статьей 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Прекращение действия настоящего договора, изменение данных индивидуальной предпринимателя или общества с ограниченной ответственностью «Торгсервис 35».

1. Настоящий договор действует до 31.12.2025 года.

Инициалы Сторон

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

Арендодатель 1  
Индивидуальный предприниматель  
Ращеперин Михаил Васильевич


Общество с ограниченной ответственностью  
«Торгсервис 35»


Ращеперин М.В.

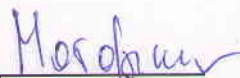
Моторин А.В.

Арендодатель 2  
Индивидуальный предприниматель  
Ермолин Александр Михайлович

Ермолин А.М.

Арендодатель 1 

Арендодатель 2 

Арендатор 

**АКТ**  
начала коммерческой деятельности

г. \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Индивидуальный предприниматель **Ращеперин Михаил Васильевич**, действующий на основании ОГРН 316352500109252 от 20.12.2016г. именуемый в дальнейшем «**Арендодатель 1**», и  
Индивидуальный предприниматель **Ермолин Александр Михайлович**, действующий на основании ОГРНИП 323784700131188 от 20.04.2023, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель 2**», вместе, именуемые в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и  
**Общество с ограниченной ответственностью** « \_\_\_\_\_ », в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое(ый) в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны,

в соответствии с пунктом 3.2 договора аренды недвижимого имущества от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_ (далее по тексту – Договор), составили и подписали настоящий Акт о том, что:

1. Стороны подтверждают, что в нежилом помещении общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_, Арендатором начата коммерческая деятельность. Соответственно, днем официального открытия магазина для покупателей и начало их обслуживания является « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

2. Показания счетчика электроэнергии в нежилом помещении на момент подписания настоящего акта составляют: \_\_\_\_\_

Настоящий Акт составлен трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра – арендатору, один экземпляр – арендодателю.

С момента подписания настоящего Акта прекращаются предусмотренные Договором арендные каникулы для Арендатора.

**Подписи Сторон:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**Арендодатель 1:**  
Индивидуальный предприниматель  
**Ращеперин Михаил Васильевич**

\_\_\_\_\_ Ращеперин М.В.

**Арендодатель 2:**  
Индивидуальный предприниматель  
**Ермолин Александр Михайлович**

\_\_\_\_\_ Ермолин А.М.

**АРЕНДАТОР:**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Торгсервис 35»**

\_\_\_\_\_ Моторин А.В.

Арендодатель 1 \_\_\_\_\_

Арендодатель 2 \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

**ОТЧЕТ О ТОВАРОБОРОТЕ**

за период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

№ п/п	Наименование товара	Единица измерения	Количество	Стоимость

ООО «Торгсервис35»

**Подписи Сторон:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**АРЕНДАТОР:**

**Арендодатель 1:**  
Индивидуальный предприниматель  
Ращеперин Михаил Васильевич

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Торгсервис 35»**

Ращеперин М.В.

Моторин А.В.


**Арендодатель 2:**  
Индивидуальный предприниматель  
Ермолин Александр Михайлович

Ермолин А.М.

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Вологодской области  
Произведена государственная регистрация договора аренды  
Дата регистрации 30 июня 2023 года  
Номер регистрации 35:14:0702001/190-35/014/2020-3  
Государственная регистрация осуществлена  
Государственный регистратор прав  Андрова Т. А.

**ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ**

**К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 06/23 от "23" июня 2023 г.**

г. Вытегра, Вологодская область «23» июня 2023 г.

**Индивидуальный предприниматель Рашеперин Михаил Васильевич**, действующий на основании ОГРНИП 316352500109252 от 20.12.2016г. именуемый в дальнейшем «**Арендодатель 1**», и **Индивидуальный предприниматель Ермолин Александр Михайлович**, действующий на основании ОГРНИП 323784700131188 от 20.04.2023, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель 2**», вместе именуемые, в дальнейшем «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Торгервис 35»**, в лице уполномоченного представителя Моторина Андрея Викторовича, действующего на основании доверенности №35АА 1920197 от 03.03.2023г., именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», подписали настоящий протокол разногласий к Договору аренды недвижимого имущества № 06/23 от "23" июня 2023г. (далее по тексту «**Протокол**») о нижеследующем:

1. Изложить нижеуказанные пункты Договора в редакции, указанной в колонке «Согласованная редакция»:

№ П/П	Редакция в договоре	Редакция Арендодателя	Согласованная редакция
2.1.1.	<p>Обязан передать не позднее тридцати календарных дней после регистрации настоящего Договора нежилое помещение Арендатору по Акту приема-передачи (приложение № 2 к Договору), в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению в соответствии с условиями Договора, в состоянии, соответствующим действующему законодательству РФ. Днем приема-передачи нежилого помещения считается день подписания Акта приема-передачи. Арендодатель самостоятельно несет затраты по приведению помещения в состояние, пригодное для его использования Арендатором по целевому назначению в соответствии с условиями Договора. Указанные затраты Арендатором не компенсируются.</p> <p>Перед передачей нежилого помещения Арендодатель обязан проинформировать Арендатора обо всех правилах, требованиях и особенностях, которые необходимо знать при пользовании жилым помещением. В случаях возникновения каких-либо ситуаций, возникших при несоблюдении правил, требований и особенностей, о которых</p>	<p>Обязан передать не позднее 120 (сто двадцать) календарных дней после регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) нежилое помещение Арендатору по Акту приема-передачи (приложение № 2 к Договору), в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению в соответствии с условиями Договора, в состоянии, соответствующим действующему законодательству РФ. Днем приема-передачи нежилого помещения считается день подписания Акта приема-передачи. Арендодатель самостоятельно несет затраты по приведению помещения в состояние, пригодное для его использования Арендатором по целевому назначению в соответствии с условиями Договора. Указанные затраты Арендатором не компенсируются.</p> <p>Перед передачей нежилого помещения Арендодатель обязан проинформировать Арендатора обо всех правилах, требованиях и особенностях, которые необходимо знать при пользовании жилым помещением. В случаях возникновения каких-либо ситуаций, возникших при несоблюдении правил, требований и особенностей, о которых Арендатор не был</p>	<p>Обязан передать не позднее 120 (сто двадцать) календарных дней после регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) нежилое помещение Арендатору по Акту приема-передачи (приложение № 2 к Договору), в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению в соответствии с условиями Договора, в состоянии, соответствующим действующему законодательству РФ. Днем приема-передачи нежилого помещения считается день подписания Акта приема-передачи. Арендодатель самостоятельно несет затраты по приведению помещения в состояние, пригодное для его использования Арендатором по целевому назначению в соответствии с условиями Договора. Указанные затраты Арендатором не компенсируются.</p> <p>Перед передачей нежилого помещения Арендодатель обязан проинформировать Арендатора обо всех правилах, требованиях и особенностях, которые необходимо знать при пользовании жилым помещением. В случаях возникновения каких-либо ситуаций, возникших при несоблюдении правил,</p>

	Арендатор не был уведомлен, Арендатор не несёт в таких случаях ответственность за понесённые Арендодателем убытки. В случае отсутствия перед передачей нежилого помещения Арендодатель обязан установить приборы учёта электроэнергии.	уведомлен, Арендатор не несёт в таких случаях ответственность за понесённые Арендодателем убытки. В случае отсутствия перед передачей нежилого помещения Арендодатель обязан установить приборы учёта электроэнергии.	требований и особенностей, о которых Арендатор не был уведомлен, Арендатор не несёт в таких случаях ответственность за понесённые Арендодателем убытки. В случае отсутствия перед передачей нежилого помещения Арендодатель обязан установить приборы учёта электроэнергии.
2.1.2.	Арендодатель гарантирует, что нежилое помещение, а также его конструктивные элементы (в том числе, сигнализации, инженерно-техническое оборудование), соответствуют всем противопожарным (в том числе, наличие средств противопожарного водоснабжения, огнезащиты кровли и т.д.), санитарным и другим требованиям, предъявляемых законодательством РФ к нежилым помещениям. В случае выявления нарушений указанных требований перед ответственность перед государственным/муниципальными органами и третьими лицами несёт Арендодатель, в том числе, Арендодатель за свой счет и в сроки, указанные в предписании, устраняет замечания указанных органов.	Арендодатель гарантирует, что нежилое помещение соответствующим всем противопожарным, санитарным и другим требованиям, предъявляемых законодательством РФ к нежилым помещениям. В случае выявления нарушений, указанных требований, при установлении вины Арендодателя и отсутствии вины Арендатора, ответственность перед государственным/муниципальными органами и третьими лицами несёт Арендодатель, в том числе, Арендодатель за свой счет и в сроки, указанные в предписании, устраняет замечания указанных органов.	Арендодатель гарантирует, что нежилое помещение соответствующим всем противопожарным, санитарным и другим требованиям, предъявляемых законодательством РФ к нежилым помещениям. В случае выявления нарушений, при установлении вины Арендодателя и отсутствии вины Арендатора, ответственность перед государственным/муниципальными органами и третьими лицами несёт Арендодатель, в том числе, Арендодатель за свой счет и в сроки, указанные в предписании, устраняет замечания указанных органов.
2.1.7.	Обязан обеспечивать нежилое помещение водоснабжением (холодным и горячим), канализацией, вентиляцией, а также при необходимости системами кондиционирования. В случае возникновения неисправностей, аварийных ситуаций обеспечить их скорейшую ликвидацию.	Обязан обеспечивать нежилое помещение водоснабжением (холодным и горячим), канализацией, вентиляцией. В случае возникновения неисправностей, аварийных ситуаций обеспечить их скорейшую ликвидацию.	Обязан обеспечивать нежилое помещение водоснабжением (холодным и горячим), канализацией, вентиляцией. В случае возникновения неисправностей, аварийных ситуаций обеспечить их скорейшую ликвидацию.
2.1.16.	Обязан обеспечить круглосуточную и бесперебойную подачу коммунальных ресурсов, обеспечить выполнение работ, выполняемых с/набжающими организациями всех необходимых для нормальной эксплуатации нежилого помещения коммунальных и эксплуатационных услуг, в том числе при реализации указанных услуг обеспечить выполнение экологических, санитарно-эпидемиологических и иных требований.	Обязан обеспечить круглосуточную и бесперебойную подачу коммунальных ресурсов, обеспечить выполнение работ, выполняемых с/набжающими организациями всех необходимых для нормальной эксплуатации нежилого помещения коммунальных и эксплуатационных услуг, в том числе при реализации указанных услуг обеспечить выполнение экологических, санитарно-эпидемиологических и иных требований.	Обязан обеспечить круглосуточную и бесперебойную подачу коммунальных ресурсов, обеспечить выполнение работ, выполняемых с/набжающими организациями всех необходимых для нормальной эксплуатации нежилого помещения коммунальных и эксплуатационных услуг, в том числе при реализации указанных услуг обеспечить выполнение экологических, санитарно-эпидемиологических и иных требований.
2.1.17	Обязан следить за состоянием окон, кровли, несущих конструкций нежилого помещения, а	Обязан следить за состоянием окон, кровли, несущих конструкций нежилого помещения, а	Обязан следить за состоянием окон, кровли, несущих конструкций нежилого помещения, а

	<p>также обеспечивать их своевременный ремонт, незамедлительно (или в согласованные сроки) устранять дефекты, неисправности своими силами и за свой счёт</p>	<p>также обеспечивать их своевременный ремонт, незамедлительно (или в согласованные сроки) устранять дефекты, неисправности своими силами и за свой счёт, в случае если такие неисправности/дефекты стали следствием изношенности конструкций или повреждений, возникших не по вине Арендатора. Положения данного пункта не распространяются на случаи повреждения стекол в окнах. Замена поврежденных стекол в т.ч. третьими лицами (посетителями Арендатора, сотрудниками Арендатора и др.) осуществляется силами и за счет средств Арендатора. По согласию Сторон замена стеклопакетов может быть выполнена силами Арендодателя за счет средств Арендатора.</p>	
2.1.18	<p>Обязан в течении 3 (Трех) рабочих дней с момента получения отчета о товарообороте, указанного в п. 3.1.1 настоящего Договора, выставить Арендатору счет на оплату арендной платы</p>	<p>Обязан в течении 3 (Трех) рабочих дней с момента получения отчета о товарообороте, указанного в п. 2.2.11 настоящего Договора, выставить Арендатору счет на оплату арендной платы</p>	<p>Обязан в течении 3 (Трех) рабочих дней с момента получения отчета о товарообороте, указанного в п. 2.2.11 настоящего Договора, выставить Арендатору счет на оплату арендной платы</p>
2.2.4	<p>Вправе своими силами и по своему усмотрению устанавливать в нежилом помещении оборудование, которое ему необходимо для использования нежилого здания (помещения) в соответствии с целями использования, указанными в п. 1.3 настоящего Договора.</p>	<p>Вправе своими силами, за свой счет и по своему усмотрению устанавливать в нежилом помещении оборудование, не относящееся к конструктивным элементам, которое ему необходимо для использования нежилого здания (помещения) в соответствии с целями использования, указанными в п. 1.3 настоящего Договора</p>	<p>Вправе своими силами, за свой счет и по своему усмотрению устанавливать в нежилом помещении оборудование, не относящееся к конструктивным элементам, которое ему необходимо для использования нежилого здания (помещения) в соответствии с целями использования, указанными в п. 1.3 настоящего Договора</p>
2.2.11.	<p>Обязан до 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю отчет о товарообороте (приложение № 4 к Договору) за период. При соответствующем запросе Арендодателя Арендатор в течение 5 рабочих дней предоставляет Арендодателю копии соответствующих документов, подтверждающих информацию в отчете о товарообороте</p>	<p>Обязан до 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю отчет о товарообороте (приложение № 4 к Договору) за предыдущий период. При соответствующем запросе Арендодателя Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставляет Арендодателю надлежаще заверенные подписью руководителя и печатью организации копии соответствующих документов, подтверждающих информацию в отчете о товарообороте.</p>	<p>Обязан до 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю отчет о товарообороте (приложение № 4 к Договору) за предыдущий период. При соответствующем запросе Арендодателя Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставляет Арендодателю надлежаще заверенные подписью руководителя и печатью организации копии соответствующих документов, подтверждающих информацию в отчете о товарообороте.</p>
2.2.16	<p>отсутствует</p>	<p>Арендатор обязуется: - содержать нежилое помещение в полной исправности, надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, пригодном для</p>	<p>Арендатор обязуется: - содержать нежилое помещение и оборудование в полной исправности, надлежащем санитарном и противопожарном</p>

	<p>использования в целях, установленных настоящим Договором, не допускать ухудшения состояния нежилого помещения в результате своей деятельности;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в помещении;</li> <li>- не загромождать коридоры, пожарные проходы, места общего пользования, нести полную ответственность за охрану труда, технику безопасности;</li> <li>- соблюдать все требования законодательства в отношении градостроительной деятельности, охраны окружающей среды, противопожарных, санитарных и экологических норм и правил, иные отраслевые нормы и правила в арендуемом нежилом помещении и прилегающей территории;</li> <li>- провести обучение и назначить ответственных за соблюдение правил и норм противопожарной безопасности из числа сотрудников Арендатора. Копию приказа представить Арендодателю в месячный срок с момента приема-передачи нежилого помещения.</li> </ul>	<p>состоянии, пригодном для использования в целях, установленных настоящим Договором, не допускать ухудшения состояния нежилого помещения в результате своей деятельности;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в помещении;</li> <li>- не загромождать коридоры, пожарные проходы, места общего пользования, нести полную ответственность за охрану труда, технику безопасности;</li> <li>- соблюдать все требования законодательства в отношении градостроительной деятельности, охраны окружающей среды, противопожарных, санитарных и экологических норм и правил, иные отраслевые нормы и правила в арендуемом нежилом помещении и прилегающей территории;</li> <li>- провести обучение и назначить ответственных за соблюдение правил и норм противопожарной безопасности из числа сотрудников Арендатора. Копию приказа представить Арендодателю в месячный срок с момента приема-передачи нежилого помещения.</li> </ul>
2.4.	отсутствует	<p>Арендодатель уведомляет о наличии обременения Банка ВТБ (ПАО) на объект аренды согласно договору об ипотеке № НЛК/РЦ0623-130578-301 от 04.05.2023г.</p>
3.1.	<p>Арендная плата составляет 2 (два) % (без НДС в связи с применением УСН) от ежемесячного товарооборота Арендатора за предыдущий месяц в арендуемом помещении. В арендную плату включена оплата всех коммунальных и эксплуатационных услуг (в том числе - уборка прилегающей территории, уборка и вывоз снега, уборка мест общего пользования), за исключением электроэнергии. Оплата электроэнергии производится Арендатором согласно показаниям прибора, установленного для учёта потребления электроэнергии именно по арендуемому Арендатором помещению. Электроэнергия, затраченная на обеспечение электрического отопления и включена в арендную плату.</p> <p>В случае изменения режима налогообложения, между Арендатором и поставщиками таких услуг.</p>	<p>Арендная плата составляет 2 (Два) % (без НДС в связи с применением УСН) от ежемесячного товарооборота Арендатора за предыдущий месяц в арендуемом помещении, но не менее 200 000 (Двести тысяч) руб.</p> <p>В арендную плату включена оплата всех коммунальных и эксплуатационных услуг (в том числе - уборка прилегающей территории, уборка и вывоз снега, уборка мест общего пользования), за исключением электроэнергии. Оплата электроэнергии производится Арендатором согласно показаниям прибора, установленного для учёта потребления электроэнергии именно по арендуемому Арендатором помещению. Электроэнергия, затраченная на обеспечение электрического отопления и кондиционирования, включена в арендную плату.</p> <p>Оплата эксплуатационных услуг по вывозу</p>

<p>влияющего на уплату НДС, Арендодатель обязан незамедлительно уведомить об этом Арендатора.</p>	<p>Оплата эксплуатационных услуг (в том числе - уборка прилегающей территории, уборка и вывоз снега, уборка мест общего пользования, вывоз мусора) осуществляется Арендатором самостоятельно и за свой счет на основании счетов, выставленных ему непосредственно специализированными организациями, с которыми Арендатор обязан заключить прямые договоры на такие услуги не позднее 20 календарных дней со дня регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.</p> <p>В случае изменения режима налогообложения, влияющего на уплату НДС, Арендодатель обязан незамедлительно уведомить об этом Арендатора.</p>	<p>мусора, осуществляется Арендатором самостоятельно и за свой счет на основании счетов, выставленных ему непосредственно специализированными организациями, с которыми Арендатор обязан заключить прямые договоры на такие услуги не позднее 20 (двадцати) календарных дней до начала коммерческой деятельности. В случае изменения режима налогообложения, влияющего на уплату НДС, Арендодатель обязан незамедлительно уведомить об этом Арендатора.</p>
<p>3.2. Начисление арендной платы производится от даты начала коммерческой деятельности Арендатора. Под датой начала коммерческой деятельности подразумевается день официального открытия магазина для покупателей и начало их обслуживания. До даты начала коммерческой деятельности Арендатора начисление и оплата арендной платы не производится (арендные каникулы). Дата начала коммерческой деятельности подтверждается подписанным Арендодателем и Арендатором Актом начала коммерческой деятельности.</p>	<p>Начисление арендной платы, в любом случае производится не позднее истечения 30 (тридцати) дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи нежилого помещения (Приложение № 2 к Договору). Оплата Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг по истечении 30 (тридцати) дней с даты подписания Сторонам Акта приема-передачи нежилого помещения (Приложение № 2 к Договору) к Договору осуществляется в размере и порядке, предусмотренном п.3.1. Договора.</p> <p>В случае если по истечении 120 (сто двадцать) календарных дней со дня регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке Арендатором не будут заключены прямые договоры на коммунальные и эксплуатационные услуги (водоотведение, электроэнергия, уборка прилегающей территории, уборка и вывоз снега, уборка мест общего пользования, вывоз мусора и др.), Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю стоимость потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг, в части непосредственно арендуемого нежилого помещения, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения выставленного Арендодателем счета на оплату указанных услуг.</p> <p>При этом стоимость компенсируемых услуг формируется на основании данных, указанных в счетах ресурсоснабжающих и специализированных организаций, выставленных непосредственно</p>	<p>Начисление арендной платы производится от даты начала коммерческой деятельности Арендатора. Под датой начала коммерческой деятельности подразумевается день официального открытия магазина для покупателей и начало их обслуживания. До даты начала коммерческой деятельности Арендатора начисление и оплата арендной платы не производится (арендные каникулы). Дата начала коммерческой деятельности подтверждается подписанным Арендодателем и Арендатором Актом начала коммерческой деятельности.</p>



своей части обязательств по Договору, обеспечительный платеж засчитывается в счет части арендной платы/арендной платы за последний месяц аренды нежилого помещения. Арендатор и Арендодатель настоящим договорились, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендодатель, Арендодатель имеет право производить вычеты из полученной им суммы обеспечительного платежа в размере сумм ущерба, расходов и/или затрат, понесенных Арендодателем: - в результате ущерба нежилому помещению, причиненного в связи с нарушением обязательств, действиями или бездействием Арендатора и иных лиц, за действия или бездействие которых Арендатор несет ответственность;

- в результате нарушения любого обязательства Арендатора по настоящему Договору и/или - иным образом в результате любых обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность перед Арендодателем в соответствии с применимым законодательством или Договором аренды.

Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы обеспечительного платежа. Такое уведомление (а также соответствующий счет) должно быть направлено Арендатору в течение 14 дней с даты осуществления вычета Арендодателем и должно содержать расчет суммы вычета, информацию о причине вычета и дате вычета. При этом, Арендатор в течение десяти (10) дней после получения такого уведомления и счета Арендодателя, выплачивает Арендодателю указанную в счете сумму, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа.

Стороны договорились, что внесение Арендатором обеспечительного платежа не влияет на право Арендодателя предъявлять Арендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по настоящему Договору, а также не дает Арендатору право удерживать какие-либо суммы или не исполнять свои обязательства по настоящему Договору.

4.2.	<p>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 заносы и другие стихийные бедствия, а бунты, забастовки, войны, военные действия, а также нормативные акты и (или) решения государственных органов Российской Федерации.</p>	<p>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, войны, военные действия, бунты, забастовки, войны, военные действия на территории региона РФ, в котором находится арендуемое нежилое помещение, а также нормативные акты и (или) решения государственных органов Российской Федерации.</p>	<p>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, и другие стихийные бедствия, бунты, забастовки, войны, военные действия на территории региона РФ, в котором находится арендуемое нежилое помещение, а также нормативные акты и (или) решения государственных органов Российской Федерации.</p>
4.4.5.	Отсутствует	<p>Если Арендатор без согласия Арендодателя передает нежилое помещение или его часть в субаренду, за исключением случая, предусмотренного п. 2.2.3 Договора.</p>	<p>Если Арендатор без согласия Арендодателя передает нежилое помещение или его часть в субаренду, за исключением случая, предусмотренного п. 2.2.3 Договора.</p>
4.5.	<p>Одностороннее расторжение Договора по инициативе Арендатора допускается при условии письменного уведомления другой стороны об этом не менее чем за 45 (сорок пять) календарных дней до даты расторжения. В этом случае Арендатор обязан возвратить Помещение по акту приема-передачи в течение 3-х календарных дней с момента окончания срока, указанного в уведомлении о расторжении. Договор в данном случае считается расторгнутым по истечении 45 календарных дней с даты получения письменного уведомления второй стороной. При этом каких-либо оснований для расторжения Договора Арендатором – не требуется.</p>	<p>Одностороннее расторжение Договора по инициативе Арендатора допускается без применения к нему штрафных санкций, предусмотренных п. 6.7. Договора, по истечении 3 (трех) лет с даты регистрации Договора, и при условии письменного уведомления об этом не менее чем за 3 (три) месяца до даты расторжения. В этом случае Арендатор обязан возвратить нежилое помещение по акту приема-передачи в течение 3-х календарных дней с момента окончания срока, указанного в уведомлении о расторжении. Договор в данном случае считается расторгнутым по истечении 3 (трех) месяцев с даты получения письменного уведомления Арендатора. При этом каких-либо оснований для расторжения Договора Арендатором – не требуется.</p>	<p>Одностороннее расторжение Договора по инициативе Арендатора допускается по истечении 3-х лет с даты регистрации настоящего договора, при условии письменного уведомления другой стороны об этом не менее чем за 90 (девяносто) календарных дней до даты расторжения. В этом случае Арендатор обязан возвратить Помещение по акту приема-передачи в течение 3-х календарных дней с момента окончания срока, указанного в уведомлении о расторжении. Договор в данном случае считается расторгнутым по истечении 90 (девяносто) календарных дней с даты получения письменного уведомления второй стороной. Арендатор имеет право на досрочное внесудебное одностороннее расторжение договора до истечения 3-х лет при следующих обстоятельствах: нулевая рентабельность, окупаемость затрат более пяти лет; невозможность оплачивать арендную плату на первоначальных условиях более 9 месяцев, помещение не соответствует требованиям, выявлены скрытые недостатки, которые невозможно устранить в сжатые сроки.</p>
4.8.	Отсутствует	<p>Если по окончании срока аренды или в случае досрочного расторжения настоящего Договора регистрирующий орган потребует предоставить</p>	<p>Если по окончании срока аренды или в случае досрочного расторжения настоящего Договора регистрирующий орган потребует предоставить</p>

		соглашение между Сторонами о таком окончании срока аренды или досрочном расторжении Договора в целях погашения записи о погашении записи о расторжении Договора в государственном реестре недвижимого имущества, Стороны обязуются незамедлительно подписать такое соглашение по форме, приемлемой для регистрирующего органа.	соглашение между Сторонами о таком окончании срока аренды или досрочном расторжении Договора в целях погашения записи о погашении записи о расторжении Договора в государственном реестре недвижимого имущества, Стороны обязуются незамедлительно подписать такое соглашение по форме, приемлемой для регистрирующего органа.	
5.2.	За 30 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 Договора, выполнении всех его условий сторонами и намерении обеими сторонами Арендодателя продлить арендные отношения Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора.	За 3 (три) месяца 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 Договора, выполнении всех его условий сторонами и намерении Арендодателя продлить арендные отношения Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора	За 30 (девяносто) 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 Договора, выполнении всех его условий обеими сторонами и намерении Арендодателя продлить арендные отношения Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора.	
6.5.	В случае нарушения Арендодателем пунктов 2.1.6, 2.1.9 настоящего Договора Арендатор освобождается от уплаты арендной платы за весь период нарушений, а также вправе потребовать от Арендодателя возмещения понесённых Арендатором убытков	В случае нарушения Арендодателем (по его вине) пунктов 2.1.6, 2.1.9 настоящего Договора Арендатор освобождается от уплаты арендной платы за весь период нарушений, а также вправе потребовать от Арендодателя возмещения понесённых Арендатором документально подтвержденных расходов. Положения данного пункта не распространяются на случаи, когда неисполнения Арендодателем условий указанных пунктов произошло в результате аварий на сетях/электросетях ресурсоснабжающих организаций/электрических подстанций.	В случае нарушения Арендодателем (по его вине) пунктов 2.1.6, 2.1.9 настоящего Договора Арендатор освобождается от уплаты арендной платы за весь период нарушений, а также вправе потребовать от Арендодателя возмещения понесённых Арендатором документально подтвержденных расходов. Положения данного пункта не распространяются на случаи, когда неисполнения Арендодателем условий указанных пунктов произошло в результате аварий на сетях/электросетях ресурсоснабжающих организаций/электрических подстанций.	
6.6.	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем, обязанности, предусмотренной п 2.1.8 настоящего Договора, Арендатор вправе вычесть затраты на вывоз мусора из арендной платы.	исключить	исключить	
6.7.	Стороны обязуются принять все меры к разрешению разногласий путем переговоров до полного урегулирования предмета разногласий. В случае невозможности урегулирования разногласий путем переговоров	Стороны обязуются принять все меры к разрешению разногласий путем переговоров до полного урегулирования предмета разногласий. В случае невозможности урегулирования разногласий путем переговоров стороны передают	Стороны обязуются принять все меры к разрешению разногласий путем переговоров до полного урегулирования предмета разногласий. В случае невозможности урегулирования разногласий путем переговоров стороны	

переговоров стороны передают их на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахождения истца.	их на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахождения истца, с обязательным направлением досудебной претензии, срок ответа на которую Стороны установили – 10 рабочих дней.	передают их на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахождения истца, с обязательным направлением досудебной претензии, срок ответа на которую Стороны установили – 10 рабочих дней.
--	--	---

2. Вышеуказанный Договор с момента подписания настоящего Протокола разногласий действует в редакции, согласованной Сторонами согласно разделу: «Согласованная редакция».
3. Во всем остальном положении Договора поставки действуют без изменений.
4. Настоящий Протокол разногласий является неотъемлемой частью договора, составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, имеющих одинаковую юридическую силу и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

**Арендодатель 1:**

Индивидуальный предприниматель

Ращеперин М.В.

  
 \_\_\_\_\_ /Ращеперин М.В./  
 МП

**Арендодатель 2:**

Индивидуальный предприниматель

Ермолин Александр Михайлович

  
 \_\_\_\_\_ Ермолин А.М.  
 МП

**Арендатор:**

ООО «Торгсервис 35»

уполномоченный представитель

  
 \_\_\_\_\_ /Моторин А.В.  
