

Договор аренды нежилого помещения

г. Дорогобуж Смоленская область Первое февраля две тысячи шестнадцатого года

Мы, Стороны, Индивидуальный предприниматель Шантырев Павел Иванович, 03 июля 1979 года рождения, паспорт гражданина _____, выдан _____ года ОВД Дорогобужского района Смоленской области (КП 672-010), зарегистрированный по адресу: Смоленская область, Дорогобужский район, п.г.т. Верхнеднепровский, _____, ОГРНИП 315673300023391, ИНН 670400066663, далее именуемый **«Арендодатель»**, с одной стороны, и **гражданин России Шелаев Павел Александрович**, 29 ноября 1981 года рождения, место рождения: пос. Верхнеднепровский Дорогобужского р-на Смоленской обл., паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ Отделом Внутренних Дел Дорогобужского района Смоленской области (КП 672-010), зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, со второй стороны, совместно – Стороны, достигнув соглашения обо всех существенных условиях, заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (Договор), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора аренды является предоставление Арендодателем на возмездной основе во временное владение и пользование Арендатора, свободного от обременений и притязаний третьих лиц имущества: части нежилого помещения, используемой последним в торгово-офисных целях, в соответствии с конструктивными и эксплуатационными данными нежилого помещения, часть которого передаётся в аренду.

Объектом аренды по настоящему Договору является следующее недвижимое имущество (далее по тексту настоящего Договора – Помещение): **часть нежилого помещения**, площадью 25,0 (двадцать пять целых, ноль десятых) квадратных метров, назначение: нежилое, расположенное в цокольном этаже по адресу: Смоленская область, Дорогобужский район, город Дорогобуж, улица Путенкова, дом 20, в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию в целях, указанных в п. 1.1 Договора и соответствующем требованиям действующего законодательства в отношении охраны окружающей среды, санитарных норм, пользования землей, стандартов строительства, пожарной и электробезопасности.

Соответствующее письменное и согласованное Сторонами пространственное обозначение арендуемого Помещения, позволяющего его идентифицировать, является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Помещение оборудовано следующими инженерными сетями и коммуникациями – электричество, холодное водоснабжение, канализация.

1.2. На момент заключения настоящего Договора нежилое помещение, часть которого передаётся в аренду по настоящему Договору, назначение: нежилое, общей площадью 84,8 кв.м., этаж цокольный, кадастровый номер: 67-67-04/129/2010-078, расположенное по адресу: Смоленская область, Дорогобужский район, город Дорогобуж, улица Путенкова, дом 20, принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании решения Дорогобужского районного суда Смоленской области от 12.03.2010 года, вступившего в законную силу 27.04.2010 года, о чём 23 июня 2010 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Смоленской области в ЕГРП сделана запись регистрации № 67-67-04/129/2010-078 и выдано свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ № 548651 от 24 июня 2010 года.

1.3. Стороны Договора определили, что техническая и коммерческая эксплуатация взятого во владение и пользование Помещения должна обеспечивать его нормальное и безопасное использование в соответствии с целями пользования по Договору.

1.4. Стороны нашли согласие также в том, что оборудование арендуемого Помещения средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организация, при необходимости, круглосуточной охраны, производится Арендатором за собственный счет.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.

1.6. Арендодатель гарантирует, что Помещение, являющееся объектом настоящего договора, на момент подписания настоящего договора не заложено, не подарено, свободно от долгов, не подлежит удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоит и свободно от любых прав третьих лиц и иных

Арендодатель _____

Арендатор _____

обременений, не оговоренных в настоящем договоре.

- 1.7. Арендодатель передает Арендатору Помещение в день подписания настоящего Договора, по акту приема-передачи (ст. 655 Гражданского кодекса РФ), подписываемому Арендодателем и Арендатором, который является неотъемлемой частью настоящего Договора. Техническая документация и правомочие сдачи в пользование передаются Арендатору в копиях. Помещение должно быть передано в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию.

2. СРОК АРЕНДЫ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор считается заключенным в момент его подписания Сторонами.

Настоящий договор применим в соответствующей части к будущим правоотношениям Сторон, начиная с 31 января 2017 года, в качестве предварительного.

2.2. Срок действия настоящего Договора Стороны определили равным одиннадцати месяцам, начиная с 01 февраля 2016 года, по 30 января 2017 года.

2.3. Арендатор имеет преимущественное, перед третьими лицами, право при прочих равных условиях, на заключение Договора аренды Помещения на новый срок.

2.4. Случаи досрочного расторжения настоящего договора по требованию каждой из Сторон, указанные в ч. 1 ст. 619 и ч. 1 ст. 620 Гражданского кодекса РФ, Стороны признают исчерпывающими и устанавливают также их внесудебную реализацию. Так, в случае применения внесудебного порядка расторжения договора, иницилирующая Сторона письменно извещает другую Сторону о таком расторжении не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения договора.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору состоит из постоянной и переменной частей.

- 3.2. Стороны согласовали в счёт уплаты Арендатором постоянной части арендной платы по настоящему договору зачёт стоимости произведённого Арендатором с согласия Арендодателя ремонта арендуемого Помещения. Зачёту подлежит сумма арендной платы по настоящему Договору, начисленная за весь одиннадцатимесячный срок его действия., которая составляет _____ рублей.

Состояние отремонтированного Помещения, вид и качество произведённого ремонта, зафиксированы фотосъёмкой Сторон.

Переменная часть арендной платы равна стоимости услуг соответствующей организации по энергоснабжению, холодному водоснабжению, сточным водам, фактически потребленным Арендатором в связи с эксплуатацией Помещения.

Стоимость услуг при оплате данных коммунальных услуг определяется на основании установленных в помещении приборов учета, тарифов снабжающих организаций.

- 3.4. Арендная плата начисляется с 01 февраля 2016 года – со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

- 3.4.1. Оплата переменной части арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты предоставления Арендодателем расчёта на оплату переменной части арендной платы. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Расчёт предоставляется в электронном виде, путём направления на электронную почту Арендатора с приложением копии соответствующей квитанции снабжающей организации.

- 3.5. В случае невозможности использования Помещения по вине Арендодателя, арендная плата за период, в который использование Помещения было невозможным, не начисляется.

- 3.6. Переменная часть арендной платы по настоящему договору выплачивается Арендатором Арендодателю путем перечисления на личный счет Арендодателя, указанный в ст. 8 настоящего договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору доступ в помещение в день подписания Сторонами акта приёма-передачи Помещения к настоящему договору;
- обеспечить ежедневный беспрепятственный доступ представителям Арендатора в Помещение;
- незамедлительно устранять последствия аварий любого рода, произошедших не по вине Арендатора;
- обеспечить наличие в помещении электричества мощностью не менее 12 (Двенадцати) кВт;
- предоставить Арендатору место на фасаде цокольного этажа здания для размещения вывески Арендатора. Место размещения вывески подлежит отдельному согласованию Сторон.

Арендодатель _____

Арендатор _____

4.2. Арендодатель вправе:

- в течение срока аренды производить осмотр Помещения и проверку его использования по назначению в согласованное Сторонами время;
- расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором;
- требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных Помещению по вине Арендатора.

4.3. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя:

- производить отдельные и неотделимые улучшения помещения.

Для целей настоящего Договора Стороны установили следующее понимание терминов и определения:

Неотделимые улучшения: имущество, оборудование и материалы, неотделимые без вреда для Помещения и/или без ухудшения внешнего вида и коммерческих (товарных) качеств Помещения, а также напольные покрытия (включая керамическую плитку, паркет, ламинат, ковровое покрытие и т.п.), настенные покрытия (включая керамическую плитку, обои, стеновые панели и т.п.), потолочные конструкции (включая подвесные и натяжные потолки конструкции и т.п.), инженерные системы и оборудование (включая системы отопления, центрального кондиционирования и вентиляции, системы пожаротушения и пожарной сигнализации, сантехническое оборудование, электропроводка и п.т.), оконные и дверные блоки и т.п.;

Отделимые улучшения: иные улучшения, за исключением неотделимых улучшений;

- Арендодатель в соответствии с пунктом 2 ст. 615 Гражданского кодекса дает согласие Арендатору в течение срока аренды сдавать помещение либо его часть в субаренду (поднаем), без изменения цели аренды по настоящему Договору и при условии обязательного письменного уведомления Арендодателя о заключаемом договоре субаренды. За поведение Субарендатора во всяком случае и в полном объеме перед Арендодателем ответственен Арендатор.

4.4. Арендатор обязан:

- использовать помещение в соответствии с назначением, предусмотренным п. 1.1 настоящего Договора;
- своевременно уплачивать арендную плату и другие платежи, установленные настоящим договором;
- за свой счет при необходимости производить текущий ремонт Помещения;
- незамедлительно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях помещения;
- по истечении срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора, возвратить помещение Арендодателю по Акту приема-передачи в исправном и пригодном к эксплуатации состоянии с учетом нормального износа и неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя;
- обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещение для его осмотра и проверки;
- соблюдать конфиденциальность в отношении всех сведений, содержащихся в Договоре и полученных по Договору;
- за свой счёт утилизировать мусор и разного рода отходы от деятельности, осуществляемой в арендуемом помещении, а также исполнять связанные обязанности согласно действующему законодательству.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая либо ненадлежащим образом исполнившая обязательства, возмещает добросовестной Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением в полном объеме.
- 5.2. В случае нарушения Арендодателем сроков передачи Помещения, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,5% от ежемесячного размера постоянной арендной платы за каждый день просрочки.
- 5.3. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты переменной части арендной платы и других платежей, установленных настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.
- 5.4. В случае задержки освобождения Помещения по истечении срока аренды, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,5% от ежемесячного размера постоянной арендной платы за каждый день просрочки.
- 5.5. Ни одна из Сторон не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору, если такое неисполнение/ненадлежащее исполнение явилось следствием

Арендодатель _____

Арендатор _____

обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Форс-мажор или непреодолимая сила – это чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства, которые находятся вне рамок разумного контроля Сторон (т.е. ураган, стихийное бедствие и т.д., а также действия органов государственной власти в результате которых невозможно исполнение обстоятельств по настоящему договору).

Сторона, для которой возникли указанные обстоятельства, обязана не позднее 10-и дней с момента, когда ей стало или должно было стать известным о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, письменно уведомить другую Сторону об их наступлении, в противном случае такая Сторона лишается права ссылаться на такие обстоятельства, как на основании освобождения от ответственности. Если указанные обстоятельства будут продолжаться более 30 (тридцати) дней, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему договору.

- 5.6. В случае повреждения Помещения, имущества иных собственников помещений в многоквартирном доме, по вине Арендатора, последний обязуется в полном объёме возместить нанесенный ущерб Арендодателю, иным лицам, соответственно.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 6.1. Все споры, возникшие в процессе исполнения и расторжения настоящего договора, Стороны разрешают путем письменных переговоров.
- 6.2. В случае не достижения соглашения в переговорном процессе, неурегулированные споры передаются на разрешения суда по месту нахождения объекта аренды.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий Договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться третьим лицам. Такая информация не может быть разглашена любым образом без письменного согласия другой Стороны ни во время действий Договора, ни после прекращения его действия.
- 7.2. Любые соглашения Сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами договора и скреплены печатью Арендатора.
- 7.3. Настоящий Договор составлен в двух одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 7.4. Стоимость неотделимых улучшений арендованного Помещения, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Арендодателем Арендатору не возмещается.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель ИП Шантырев Павел Иванович,
зарегистрированный по адресу:
Смоленская область, п.г.т. Верхнеднепровский,

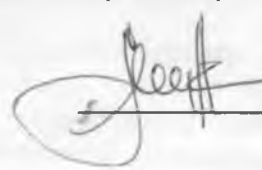
ИНН 670400066663,
ОГРНИП 315673300023391
Счёт № 40817810459000401359
в Отделении № 8609 Сбербанка России
г. Смоленск, кор/сч 30101810000000000632,
БИК 046614632,
адрес электронной почты: _____

Арендатор Шелаев Павел Александрович,

место рождения: пос. Верхнеднепровский
Дорогобужского р-на Смоленской обл.,
паспорт гражданина РФ _____, выдан
_____ Отделом Внутренних Дел
Дорогобужского района Смоленской области
(КП 672-010), зарегистрированный по адресу:

адрес электронной почты: _____

 П.И. Шантырев

 П.А. Шелаев