

Договор аренды № 07-01/ИП

г. Орск

« 01 » января 2018 г.

Захаров Николай Анатольевич, 13.11.1970 г/р, место рождения гор. Орск Оренбургской обл., гражданство Российская Федерация, СНИЛС : 050-388-169 53, паспорт: 5315 570638, выдан 16.12.2015 г. Отделением в Октябрьском районе отдела УФМС России по Оренбургской области в г. Орске, код подразделения 560-007, место регистрации: г. Орск, пер. Волховский, д. 6 А кв. 9, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Храмов Валерий Семенович, ОГРНИП 317565800069451., ИНН 561405686141, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, Совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату Арендатору во временное владение и пользование ¼ доли здания, находящегося по адресу : Оренбургская область, г. Орск, ул. Союзная, 9В. Площадь сдаваемого в аренду помещения 1000 кв.м. Объект будет использоваться Арендатором под выставочный зал декоративных покрытий.
- 1.2. Указанное в п.1.1. настоящего Договора нежилое Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, кадастровый номер № 56:43:0113006:224-56/019/2017-3 от 12.12.2017г.
- 1.3. Арендодатель обязуется предоставить за плату Арендатору во временное владение и пользование оборудование согласно Приложения № 3, прилагаемому к настоящему договору.
- 1.4. Арендодатель гарантирует, что Помещение не находится под арестом, не является предметом спора.

2. Порядок передачи

- 2.1. Передача Помещения производится по Акту приема-передачи, в котором отражается фактическая площадь помещения. Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. В Акте приема-передачи должно быть указано техническое состояние Помещения на момент сдачи в аренду.
- 2.2. Передача Оборудования производится по Акту приема-передачи в котором отражается внешний вид, комплектация и документация.
- 2.3. Одновременно с передачей Помещения Арендодатель передает Арендатору ключи от всех дверных замков Помещения.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязан :

- 3.1.1. Предоставить Арендатору Помещение и Оборудование в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и назначению Помещения.
- 3.1.2. Передать Помещение и Оборудование Арендатору по акту приема-передачи не позднее «01» января 2018 г.
- 3.1.3. Передать Арендатору вместе с помещением и оборудованием все документы, необходимые последнему для его использования, и осуществления своих прав и обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, включая, но не ограничиваясь перечисленными в настоящем пункте.
- 3.1.4. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваясь в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.
- 3.1.5. Предоставить Арендатору право самостоятельно определять режим работы в Помещении и режим его охраны.
- 3.1.6. Предоставить Арендатору точку подключения к сетям электроснабжения, водоснабжения, вентиляции, канализации и предоставить согласованную Арендатором схему разграничения эксплуатационной принадлежности вышеуказанных сетей.
- 3.1.7. Устранять неисправности в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, вентиляции, канализации, произошедшие до границы эксплуатационной принадлежности Арендатора, в случае, если такие ситуации произошли не по вине Арендатора.
- 3.1.8. На весь период аренды обеспечить :
 - условия для нормального функционирования всех систем здания данного типа, в том числе обеспечить тепловой режим, исправность систем вентиляции и канализации, также снабжение Помещения электроэнергией и водой ;
 - проведение работ по обслуживанию и поддержанию работоспособности инженерных систем, горячим и холодным водоснабжением, канализацией.

3.1.9. Предоставить Арендатору место для размещения рекламной вывески над входом в Помещение на фасаде, стенах или крыше здания. Плата за размещения рекламных вывесок включена в Арендную плату. Арендатор своими силами или с привлечением специализированных организаций и за свой счет, при необходимом содействии Арендодателя, оформляет и получает необходимые согласования и разрешения, а также оформляет всю документацию для размещения вывесок и иных средств наружной рекламы и информации в уполномоченных органах.

3.1.10. По истечении срока аренды принять от Арендатора по Акту приема-передачи Помещение, с учетом нормального износа, в течение 5 (пять) рабочих дней с момента истечения срока аренды.

3.2. Арендатор обязан :

3.2.1. Принять Помещение и Оборудование от Арендодателя по акту приема-передачи «01 » января 2018 г.

3.2.2. Не использовать Помещение и Оборудование для каких-либо целей или деятельности, которые являются незаконными, безнравственными, опасными или агрессивными.

3.2.3. При аварийных ситуациях, возникновение которых может привести к ухудшению состояния арендуемых Помещений, Оборудования и материальных ценностей Арендатора, незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.

3.2.4. Обеспечить беспрепятственный допуск в Помещение в режиме рабочего времени представителей Арендодателя с целью контроля за использованием Арендатором помещений, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.5. Своевременно вносить арендную плату, предусмотренную настоящим Договором.

3.2.6. Содержать Помещение в исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия.

3.2.7. Не вносить какие-либо изменения, которые могут затронуть конструкцию или внешний вид здания, а также вносить изменения в инженерные системы здания и Помещения без письменного согласия Арендодателя.

3.2.8. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и находящиеся в нем материальные ценности, с выводом на пульт полиции (вневедомственной охраны) с обязательным письменным уведомлением Арендодателя.

3.2.9. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, при условии предварительного предупреждения Арендодателя за 24 часа, а в случае аварийных ситуаций — в любое время, но в присутствии материально-ответственного лица Арендатора.

3.2.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Помещения или его части в уставный капитал других организаций и др.).

3.2.11. Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку Помещения и прилегающей территории.

3.2.12. Возвратить Арендодателю Помещения по Акту приема-передачи в технически исправном состоянии, с учетом нормального износа. Нормальным признается износ имущества при обычном использовании в течение срока, предусмотренного Договором.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Инспектировать Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителей Арендатора и во время, согласованное с Арендатором. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

3.3.2. Требовать своевременного внесения арендной платы, предусмотренной разделом 5 «Платежи порядок расчетов по договору» настоящего Договора.

3.3.3. Требовать от Арендатора возвратить Помещение и Оборудование в надлежащем санитарном состоянии, с учетом нормального износа.

3.3.4. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

3.4. Арендатор имеет право :

3.4.1. Обозначать свое местонахождение в Объекте путем размещения вывески на фасадной части здания, указательных табличек и т.д.

3.4.2. Устанавливать сигнализацию и иные системы охраны.

3.4.3. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера Объекта.

3.4.4. Своими силами и за свой счет установить в Объекте оборудование, которое ему необходимо для использования Объекта в целях, указанных в п. 1.2. Договора.

3.4.5. Использовать прилегающую территорию в качестве стоянки личного автотранспорта своих сотрудников.

3.4.6. Преимущественное и приоритетное право на приобретение Оборудования перед другими покупателями в случае если Арендодатель или третье лицо решит продать или передать в собственность третьему лицу Оборудование. Арендованное Оборудование перейдет в собственность Арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения Арендатором всей обусловленной договором выкупной цены

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий Договор заключается сроком до 30 декабря 2028 года включительно. Договор заключается на срок аренды и действует до полного исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.2. Договор прекращает свое действие досрочно в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.3. *Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий Договора имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон.*

4.4. Досрочное расторжение договора допускается:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке по инициативе одной из сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством РФ.

4.5. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по причинам не указанным в п. 4.4. настоящего Договора, уведомив об этом Арендодателя за 1 (один) месяц до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора.

4.6. Арендодатель должен сообщить о своем отказе от продления настоящего Договора не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.7. По окончании срока действия Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение Договора аренды на новый срок.

5. Платежи и порядок расчетов по договору

5.1. За пользование Помещением и Оборудованием Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в настоящем договоре срока арендную плату, которая состоит из:

- постоянной части арендной платы;

- изменяемой части арендной платы, а именно электроэнергии, тепла.

5.2. Постоянная часть арендной платы.

5.2.1. Постоянная часть арендной платы составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей без НДС в месяц.

Арендная плата (постоянная часть) начинает исчисляться с января 2018 года.

Арендатор обязан внести арендную плату (постоянную часть) за январь 2018 г не позднее 15 января 2018 г.

Арендная плата за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней аренды.

5.2.3. Размер постоянной части арендной платы подлежит изменению, но не чаще одного раза в год на уровень инфляции, но не более чем на 10%, по соглашению сторон.

5.2.4. Оплата постоянной части арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или наличными в кассу не позднее 05 (Пятого) числа месяца, за который осуществляется платеж. Оплата за январь каждого года производится в срок до 15 (пятнадцатого) числа.

5.2.5. Не позднее последнего числа каждого месяца аренды Арендодатель обязан выставить Арендатору акт выполненных работ на сумму постоянной части арендной платы.

5.3. Изменяемая часть арендной платы.

5.3.1. Изменяемая часть арендной платы эквивалентна стоимости потребляемых Арендатором электроэнергии, теплу (пропорционально занимаемой площади) и исчисляется с 01 января 2018 года.

5.3.2. Оплата изменяемой части арендной платы производится в течение 10 (десяти) дней со дня выставления Арендодателем счетов на оплату и копий счетов снабжающих организаций. Оплата изменяемой части арендной платы производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или наличными в кассу.

5.3. Охрана Помещения, уборка Помещения и уборка прилегающей территории организуется Арендатором и оплачивается самостоятельно.

6. Ответственность сторон

6.1. За нарушение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Неустойка и пени начисляются после предъявления претензий в письменном виде.

6.3. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

7. Заключительные положения.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. Условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты подписания сторонами акта приема-передачи недвижимого имущества, в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ. С даты подписания настоящего Договора и до даты его государственной регистрации Договор считается заключенным на срок 360 календарных дней.

Стороны обязуются в срок, не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области уполномоченных представителей и представить документы, необходимые для проведения государственной регистрации настоящего Договора.

Арендодатель обязуется предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии кадастровый паспорт (выписку из ГКН), содержащую описание Объекта (кадастровый паспорт объекта недвижимого имущества с указанием размера арендуемой площади Объекта), необходимый для осуществления государственной регистрации Договора в соответствии со ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора несет Арендатор.

7.2. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения недвижимого имущества.

7.4. Все уведомления и другие сообщения, которые требуются по настоящему договору, оформляются в письменной форме и направляются заказным письмом по адресу, указанному в разделе «Реквизиты сторон», или вручаются лично уполномоченному представителю другой стороны. Работники Арендатора, не имеющие доверенность на получение уведомлений, корреспонденции, документов, не имеют полномочий и поручений от Арендатора на получение уведомлений, корреспонденции, документов. Вручение указанным работникам Арендатора уведомлений, корреспонденции, документов является вручением неуполномоченному лицу. Срок рассмотрения обращений сторон – 10 (десять) календарных дней.

7.5. Договор составлен на русском языке, идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, в количестве экземплярах по количеству сторон (по одному для каждой из сторон).

8. Реквизиты сторон:

8.1. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации не позднее 5 (пяти) дней со дня их изменения.

Арендодатель:

Захаров Николай Анатольевич
ИНН 561400368674
паспорт: 5315 570638, выдан 16.12.2015 г. Отделением в Октябрьском районе
отдела УФМС России по Оренбургской области в г. Орске,
код подразделения 560-007,
место регистрации: г. Орск, пер. Волховский, д. 6 А кв. 9

Арендатор:

ИП Храмов В.С.
462429, г.Орск, проспект Ленина, д.92 кв.115
ИНН 561405686141
ОГРНИП 317565800069451
р/с 40802810029270000861
Филиал «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 042202824
Корр.счет 30101810200000000824

9. Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

Захаров Н. А.

ИП Храмов В.С.



Захаров Н. А.



Храмов В.С.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
недвижимого имущества

г. Орск

Захаров Николай Анатольевич, 13.11.1970 г/р, место рождения гор. Орск Оренбургской обл., гражданство Российская Федерация, СНИЛС : 050-388-169 53, паспорт: 5315 570638, выдан 16.12.2015 г. Отделением в Октябрьском районе отдела УФМС России по Оренбургской области в г. Орске, код подразделения 560-007, место регистрации: г. Орск, пер. Волховский, д. 6 А кв. 9 именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и
Индивидуальный предприниматель Храмов Валерий Семенович, ОГРНИП 317565800069451., ИНН 561405686141, именуемый в дальнейшем «Арендатор» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование $\frac{1}{4}$ доли здания, назначение: нежилое, общей площадью 1000 кв. м. расположенные по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Союзная, д. 9 В.

2. Техническое состояние вышеуказанных нежилых помещений на момент передачи характеризуется следующим:

(указать состояние стен, пола, потолка, окон и др. конструкций, процент износа,

Капитальный ремонт не требуется

необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т.п.)

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

Электроэнергия - _____;

Отопление - _____;

4. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование телефонную линию и соответствующую ей номер телефона _____.

5. Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

Захаров Н. А.

ИП Храмов В.С.


Захаров Н. А.

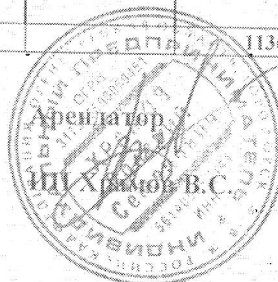

Храмов В.С.

**Приложение №2
к договору 07-01/Ип
от 01.01.2018г**

№ п.п	Наименование	Год	Зав №	Инв	Страна	Документы	стоимость, руб.
1	Фрезерный станок с ЧПУ Beaver 25 AVT6 (MAXI W-1325V)	2010	10020154649		74 Китай	Договор № КМ867 от 02.04.2010	250000
2	Насос-компрессор Becker	2009	5750		Китай		20000
3	Пылесос Корвет		1103004165		Россия		6500
4	Форматно-раскrojный круглопильный станок FILATO FL3200M (MJ1132B)	2010	20091209		Китай	Договор № КМ867 от 02.04.2010	87500
5	Форматно-раскrojный круглопильный станок FILATO FL3200MAXI (MJ1132B)	2007	2634		94 Китай	Договор № КМ867 от 19.11.2007	57000
6	Кромкооблицовочный станок KAMI FL 430	2010	20091108		87 Китай	Товарная накладная 651 от 18.05.10. Счет фактура № 1383 от 18.05.10. Товарно-транспортная накладная № 651 от 18.05.10	250000
7	Сружкоотсос КОНСАР УВП 3000С	2004	8615		Россия	Договор поставки № 0004Д от 05.10.2004	5000
8	Кромкооблицовочный станок FILATO FL91B	2011	20110517		Китай	Договор № КСМЕБ2227 от 03.08.11	55000
9	Фрезерный станок VITAP RC91	2004	400249				50000
10	Сверлильно-присадочный станок MAGGI BORING SYSTEM 21 FORATRICE V400-50	2006	1620601148		91 Италия	Договор № 11БЕ от 06.07.2007	25000
11	Сверлильно-присадочный станок с ЧПУ HIRZT F8	2010	10318		Италия		300000
12	Сружкоотсос КОНСАР УВП 3000С	2010	15316		Россия		5000
13	Камера покрасочная				Россия		25000
ИТОГО							1136000

Арендодатель

Захаров И.А.

Приложение №3
к договору № 07-01/ИП
от 01.01.2018 г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
недвижимого имущества

г. Орск

Захаров Николай Анатольевич, 13.11.1970 г/р, место рождения гор. Орск Оренбургской обл., гражданство Российская Федерация, СНИЛС : 050-388-169 53, паспорт: 5315 570638, выдан 16.12.2015 г. Отделением в Октябрьском районе отдела УФМС России по Оренбургской области в г. Орске, код подразделения 560-007, место регистрации: г. Орск, пер. Волховский, д. 6 А кв. 9 именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Храмов Валерий Семенович, ОГРНИП 317565800069451., ИНН 561405686141, именуемый в дальнейшем «Арендатор» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование Оборудование указанное в Приложении № 3, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора
2. Претензий по внешнему виду, комплектации, передаваемому Оборудованию и документам нет.

Арендодатель:

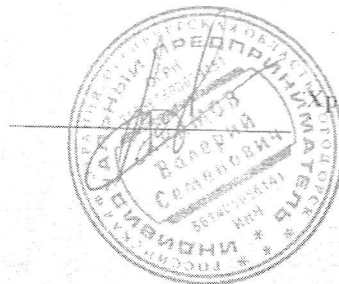
Арендатор:

Захаров Н. А.

ИП Храмов В.С.



Захаров Н. А.



Храмов В.С.

3
П
С.

Принято к исполнению
С.П. Ермилов О.Г. Ефр.
Служба по государственной
экспертизе в Республике
Оренбург
Акт
16 ФЕВ 2018
30/019/2018
Чистякова И.С.

56:43: 01132006, 30456/019/2018-5

Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле
№ **56:43:0113006:224**

Копия выдана «20» апреля 2023г.

В копии 5 листов

Копия сделана с электронного образа документа.



Прошито и скреплено печатью
5 (лист)) листов
«20» апреля 2023 г.
Кузмина Р.А.
(подпись должностного лица)