**ДОГОВОР АРЕНДЫ №1/2024**

**нежилого здания и земельного участка**

г. Вологда «19» февраля 2024 года

**Индивидуальный предприниматель Шумилов Сергей Александрович**,ОГРНИП 318352500071873, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель 1»**,

**Индивидуальный предприниматель Ногтев Николай Сергеевич**, ОГРНИП 318352500053480, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель 2»**, а вместе именуемые **«Арендодатели»,** с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора.**

1.1. Арендодатели передают, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое здание, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – Здание) и часть земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, (далее по тексту – Земельный участок), расположенные по адресу: город Вологда\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее по тексту Договора совместно именуемые - «Объект». Состояние передаваемых в аренду Объектов позволяет их полноценную эксплуатацию.

1.2. Здание и земельный участок будут использоваться Арендатором в качестве предпринимательской деятельности для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Права на Объект принадлежат Арендодателям на праве собственности, что подтверждается выписками ЕГРН от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Арендодатели гарантируют, что Объект, на момент подписания Договора не находится в залоге, доверительном управлении, под арестом, не передан в аренду, ссуду и не обременено правами третьих лиц каким-либо иным образом.

1.5. Настоящий Договор заключен на 5 (пять) лет со дня подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

1.6. Арендодатели в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи обязуется предоставить в уполномоченный государственный орган заявление и полный пакет документов для государственной регистрации Договора.

Арендатор в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется предоставить Арендодателю необходимые для государственной регистрации учредительные документы Арендатора и документы, подтверждающие полномочия подписанта Арендатора по Договору.

Государственную пошлину за регистрацию Договора оплачивает Арендодатель самостоятельно.

Арендодатель обязуется уведомить Арендатора о государственной регистрации Договора и в течение 10 (десяти) календарных дней со дня регистрации предоставить Арендатору оригинал зарегистрированного Договора.

1.7. Арендодатели гарантируют, что Арендодателями не предоставлялись в Единый государственный реестр недвижимости заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения Здания и Земельного участка без его личного участия.

1.8. Арендодатели обязаны самостоятельно и за свой счет поставить Здание и Земельный участок на кадастровый учет, изготовить технический план Здания/Земельного участка и/или любую иную документацию на Здание/земельный участок, в случае если это необходимо для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации настоящего Договора в срок, не превышающий 60 календарных дней с даты подписания Договора.

**2.Арендная плата и расчеты.**

2.1. Общая сумма арендной платы за аренду Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в месяц из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. за 1 кв.м. в месяц, без НДС (постоянная часть арендной платы) и распределяется между Арендодателями пропорционально долям права собственности на Объект, соответственно: Арендодателю 1 в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением патентной системы налогообложения; Арендодателю 2 в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением патентной системы налогообложения. Арендная плата оплачивается не позднее «05» (пятого) числа расчетного месяца, каждому Арендодателю путем перечисления по 50% (пятьдесят процентов) каждому от согласно установленных договором сумм, на банковские реквизиты, указанные в разделе 8 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателями.

2.2. Стороны договорились, что арендная плата за первые \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяца аренды составляет 50% от стоимости, установленной в п.2.1 настоящего Договора.

Начиная с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года оплата арендной платы производится Арендатором согласно п. 2.1. настоящего договора.

2.3. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной в день списания денежных средств со счёта Арендатора.

2.4. Оплата коммунальных услуг (переменная часть арендной платы) в виде оплаты за газ и электроэнергию, не входят в арендную плату и подлежат Арендатором компенсации Арендодателям ежемесячно, с даты подписания настоящего Договора, в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты предоставления Арендатору копий документов на эл. почту: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, оригиналы документов предоставляются по месту нахождения Арендатора или на адрес его регистрации не позднее, чем до 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным: газ и электроэнергия,— по показаниям установленных в Помещении счетчиков). Арендодатели представляют документы (счета, акты, справки-расчеты), содержащие информацию о видах, объёмах потребления и стоимости коммунальных услуг. Представляемые документы должны соответствовать требованиям ст. 9 Закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ.

Заключение договоров с организациями по вывозу мусора и твердых бытовых отходов, сезонной уборке территории, прилегающей к Объекту, обслуживанию пожарной сигнализации, производится Арендатором самостоятельно за свой счёт.

2.5. Стороны договорились, что Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора оплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в размере арендной платы за один месяц аренды в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без НДС, в том числе: Арендодателю 1 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в месяц, без НДС. Арендодатель 1 не является плательщиком НДС; Арендодателю 2 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в месяц, без НДС. Арендодатель 2 не является плательщиком НДС.

Обеспечительный платеж находится в распоряжении Арендодателей до момента полного исполнения Арендатором всех своих обязательств по Договору, в том числе обязательств по внесению арендной платы, оплате коммунальных услуг, уплате неустоек (штрафов, пеней), компенсации затрат Арендодателям, убытков, причиненных Арендатором Арендодателям. Проценты на сумму обеспечительного взноса не начисляются.

Стороны договорились, что в случае расторжения или окончания срока действия настоящего договора сумма обеспечительного платежа засчитывается за последний месяц аренды или возвращается Арендодателями Арендатору в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Помещения.

В случае если Помещение потребует восстановления в первоначальный вид, Арендодатели в праве удержать затраты на работы и материалы, письменно уведомив об этом Арендатора.

Стороны договорились, что в случае пролонгации настоящего Договора обеспечительный платеж переходит на новый срок.

2.6. В рамках настоящего Договора размер арендной платы может быть изменен начиная со второго года срока аренды и далее с каждого последующего года Арендодатель вправе увеличить ставку постоянной части ежемесячной арендной платы по отношению к постоянной части ежемесячной арендной ставке за предыдущий год на 10 % (Десять процентов).

Уведомление в письменном виде об изменении размера постоянной части арендной платы Арендодатель обязуется направить Арендатору для рассмотрения за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения.

2.7. Если по результатам проведения реконструкции, отделки Объект и установки перегородок по инициативе Арендатора, площадь арендуемого Объект изменится, размер арендной платы остается неизменным.

2.8. Все установленные налоги, плата за землю (в необходимых случаях), включены в установленную Договором арендную плату за Объект, иные платежи (помимо прямо названных в договоре) дополнительно не оплачиваются Арендатором.

2.9. В постоянную часть арендной платы также включается: предоставление площадки под размещение твердых коммунальных отходов (ТКО) Арендатора, предоставление места на фасаде Здания для размещения вывески Арендатора, эксплуатация и техническое обслуживание газовой котельной как объекта повышенной опасности (ОПО), утилизация ливневых стоков.

**3.Обязанности сторон.**

* 1. ***Арендодатели обязаны:***

3.1.1. В срок не позднее «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. передать Арендатору Объект по Акту приема - передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2) с проведением фото-фиксации внешнего вида Объекта и его внутренних помещений.

3.1.2. Обеспечить беспрепятственный доступ Арендатору на Объект, а также обеспечить водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение Здания, работу и обслуживание газовой котельной, хозяйственно-бытовой канализации, утилизацию ливневых стоков.

3.1.3. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принять необходимые меры по устранению ее последствий. Бремя доказывания отсутствия вины возлагается на Арендатора.

3.1.4. Поддерживать фасад здания, в котором расположен Объект, в надлежащем состоянии (в порядке, установленном уполномоченными органами власти).

3.1.5. Выполнять капитальный ремонт здания, следить за состоянием наружных стен, кровли и подведенных коммуникаций.

3.1.6. По окончании срока аренды принять Объект от Арендатора по акту приёма- передачи (возврат) с проведением фото-фиксации внешнего вида Объекта и его внутренних помещений, при условии выполнения Арендатором правил уведомления Арендодателей, прописанных в пункте 3.2.14 настоящего Договора.

3.1.7. При изменении реквизитов, в 5 (Пятидневный) срок уведомить Арендатора о произошедших изменениях. В случае невыполнения указанного требования Арендодатель несет ответственность за возможные последствия.

3.1.8. Осуществлять надлежащую эксплуатацию и техническое обслуживание газовой котельной, установленной в Здании.

3.1.9. Предоставить Арендатору площадку под размещение твердых коммунальных отходов (ТКО) Арендатора, и место на фасаде Здания для размещения вывески Арендатора.

* 1. Арендатор ***обязан:***

3.2.1. Принять Объект от Арендодателей не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. по Акту приема - передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2) с проведением фото-фиксации внешнего вида Объекта и его внутренних помещений.

* + 1. Использовать Объект по назначению согласно п.1.2. настоящего договора.

3.2.3. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи в размере, порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.2.4. Без предварительного письменного уведомления Арендодателей не сдавать Объект во временное владение и пользование (субаренду, безвозмездное пользование) третьим лицам, как в целом, так и в части, не передавать свои права и обязанности по настоящему договору.

3.2.5. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ, или паевого взноса в производственный кооператив.

3.2.6. Неукоснительно соблюдать правила противопожарной безопасности внутри Объекта.

3.2.7. Арендатор самостоятельно решает вопросы уборки Объекта и уборки прилегающей территории, сопряженной с Объектом (в границах земельного участка, на котором расположен арендуемый Объект), охраны Объекта и имущества, находящегося на Объекте.

Осуществлять за свой счет самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц, уборку мест общего пользования (холлы, коридоры, сопряжённые с Объектом от входной группы с улицы) и вывоз мусора.

3.2.8. Содержать Объект в технически-, экологически- и санитарно-исправном состоянии в соответствии с правилами технической эксплуатации и санитарными нормами. Своими силами, за свой счет и по своему усмотрению производить замену неисправных средств освещения (ламп), ремонт и замену дверных замков, остекление оконных рам в случае их повреждения.

3.2.9. Эксплуатировать электротехническое оборудование и электрические сети внутри Объекта в соответствии с правилами, обеспечивать рациональное использование электроэнергии.

3.2.10. За свой счет обеспечить меры противопожарной безопасности на Объекте. Арендатор несет полную ответственность за пожарную безопасность и за соблюдение правил электробезопасности на Объекте в соответствии с действующими правилами и нормами. Обязанность по проведению противопожарного инструктажа и инструктажа по технике безопасности и обеспечения жизнедеятельности на Объекте и прилегающей к нему территории среди работников возлагается на Арендатора.

3.2.11. Обеспечить доступ Арендодателей и/или уполномоченных ими лиц в Объект для осмотра и проверки его надлежащего состояния в часы работы Арендатора, в присутствии представителя Арендатора и при условии предварительного уведомления Арендатора, для осуществления проверки соблюдения Арендатором порядка использования Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора не более 1 (одного) раза в месяц.

3.2.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект и прилегающую к нему территорию работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, при условии предварительного предупреждения Арендатора за 24 часа, а в случае аварийных ситуаций – в любое время в присутствии представителя Арендатора.

3.2.13. При обнаружении признаков аварийного состояния Объекта, а также сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно предпринять все меры для их устранения и немедленно сообщить об этом Арендодателям.

3.2.14. Возвратить Объект Арендодателям по окончанию срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении, не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента его расторжения по Акту приёма-передачи (возврат) с проведением фото-фиксации внешнего вида Объекта и его внутренних помещений, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, за исключением изменений не затрагивающих конструктивных элементов Объекта, согласованных с Арендодателем, в соответствии с пунктом 3.2.16 настоящего Договора, а также с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями. Изменения конструктивных элементов Объекта, произведённые Арендатором при внесении отделимых улучшений с согласия Арендодателей, должны быть восстановлены Арендатором своими силами и за свой счёт при демонтаже таких улучшений до возврата Объекта Арендодателям по Акту приёма- передачи по окончанию срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении. Для осуществления возврата Объекта Арендатор уведомляет Арендодателей о дате и времени передачи Объекта посредством электронной почты по адресам, указанным в Договоре, либо направляет по адресам Арендодателей уведомление с указанием даты и времени освобождения Объекта и готовности его

передачи. Арендодатели считаются уведомленными о необходимости прибытия для приемки (возврата) помещения с даты отправки электронного или иного письма.

Арендатор подтверждает, что содержание ст. 622 Гражданского кодекса РФ «Возврат арендованного имущества арендодателю» ему известно.

3.2.15. При изменении реквизитов, в 5 (Пятидневный) срок уведомить Арендодателей о произошедших изменениях. В случае невыполнения указанного требования Арендатор несет ответственность за возможные последствия.

3.2.16. Не проводить окраску стен, перепланировку, реконструкции, расширения, технического перевооружения или переоснащения Объекта, прокладку скрытых и открытых коммуникаций, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ, не вносить изменения в состав Объекта без предварительного письменного согласия Арендодателей. В случае обнаружения Арендодателями несогласованных изменений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведено в прежний вид за его счет в разумный срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателей.

3.2.17. Для организации деятельности на Объекте Арендатор самостоятельно (своими силами и за свой счет) получает все необходимые согласования и заключения с соответствующими органами и службами города и несет ответственность за нарушение действующих норм в сфере организации и осуществления своей деятельности. Арендатор несет самостоятельно ответственность за соблюдение в арендуемом Объекте и прилегающих к нему территориях санитарных, противопожарных правил, правил по технике безопасности.

***3.3. Арендодатели имеют право:***

3.3.1. Своевременно получать арендную плату и иные платежи.

3.3.2. В рабочее время Арендатора, с соблюдением условий 3.2.11 настоящего Договора, в присутствии представителя Арендатора и при условии предварительного уведомления Арендатора проверять соблюдение Арендатором условий настоящего договора по использованию и эксплуатации объекта.

3.3.3. Приостановить владение и пользование Арендатором Объектом в случае проведения реконструкции Объекта или его капитального ремонта, о чём Арендодатели письменно уведомляют Арендатора не менее чем за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты начала работ по реконструкции. Срок аренды в этом случае приостанавливается на период проведения работ. После окончания работ по реконструкции Объекта или его капитального ремонта, Арендатор вправе вновь занять Объект для его пользования на условиях настоящего договора на оставшийся после приостановления срок, либо отказаться от исполнения Договора.

**3.4. *Арендатор имеет право:***

3.4.1. Беспрепятственно пользоваться Объектом.

3.4.2. Размещать средства наружной рекламы в течение всего срока аренды на фасаде здания в границах арендуемых помещений. Форма, размер, конструкция рекламных установок должны соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством РФ. Наружная реклама оформляется за счет Арендатора и является собственностью Арендатора.  Арендатор за свой счет и своими силами проводит согласование размещения наружной рекламы с Администрацией города, а также получает иные необходимые согласования.Арендатор за свой счет обеспечивает изготовление, монтаж и обслуживание наружной рекламы. По окончании срока действия договора аренды до передачи Объекта по акту приема-передачи Арендодателям, Арендатор за свой счет обеспечивает демонтаж наружной рекламы и сопряженные с этим работы по восстановлению естественного вида фасада и состояния инженерных конструкций и коммуникаций. При необходимости Арендодатели выдают доверенность Арендатору на согласование средств наружной рекламы. Арендатор обязуется в течение 3 (трех) календарных дней компенсировать Арендодателям любой штраф за нарушения размещения средств наружной рекламы. По окончании срока действия настоящего Договора либо при его досрочном расторжении, Арендатор обязуется привести фасад здания в первоначальный вид, действовавший в момент его передачи Арендатору с учетом его нормального износа.

3.4.3. Демонтировать отделимые улучшения по прекращении действия настоящего договора.

3.4.4. Проводить за свой счёт мероприятия по устройству систем пожаротушения, кондиционирования и вентиляции, аварийного энергоснабжения Объекта, при условии письменного согласия Арендодателей.

3.4.5. По истечении срока действия договора Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателей о своем желании заключить договор на новый срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего договора.

3.4.6. Установить в Здании за свой счет подъемные автоматические секционные ворота с шириной и высотой не менее 4 метра в количестве не более 3 (Трех) штук. После окончания действия настоящего договора и возврате Здания Арендодателям, Арендатор имеет право демонтировать установленные им за свой счет ворота без восстановления стен Здания и заделывания проемов либо Арендодатели компенсируют Арендатору стоимость приобретения и установки данных ворот.

1. **Ответственность сторон.**

4.1. В случае неоплаты Арендатором платежей в сроки, установленные разделом вторым настоящего договора, Арендодатели вправе требовать на основании обоснованной письменной претензии пени в размере 0,01 % (Одна сотая процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы просроченного платежа

4.2. Уплата неустойки (пени) не освобождает стороны от исполнения обязательств по настоящему договору и возмещения убытков, если таковые будут иметь место.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне причиненные убытки, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Арендатор несёт ответственность за нарушение правил пожарной безопасности, а также за нарушение правил эксплуатации технических средств и инженерного оборудования на Объекте и других нормативных законодательных и подзаконных актов Российской Федерации.

4.5. В случае несвоевременного возврата арендуемого Объекта, Арендатор уплачивает арендную плату по ставке, указанной в пункте 2.1. настоящего договора, за фактическое пользование Объектом сверх срока, а также коммунальные услуги за этот период в соответствии с условиями п. 2.4. настоящего договора.

4.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора ранее 11 (одиннадцати) месяцев с Даты подписания настоящего Договора не по вине Арендодателей, обеспечительный платеж не возвращается и не засчитывается за последние месяцы аренды.

1. **Форс-мажор.**

5.1.Каждая из сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, таких как наводнение, землетрясение, пожары, гражданские волнения, беспорядки, войны, распространение вирусных инфекций, эпидемий и эпизоотий или иное стихийное бедствие, а так же издание акта государственного органа, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить, ни принять эти обстоятельства в расчёт настоящего договора.

5.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

5.3. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств, Сторона должна известить об этом в письменной форме другую сторону в течение трёх дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

5.4. В случаях, предусмотренных выше, срок исполнения сторонами их обязательств по договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

5.5. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлиняется соразмерно времени приостановления.

1. **Срок действия договора, изменение условий. Прекращение договора.**
   1. Срок аренды начинает течь с момента передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи Объекта. (Приложение № 2) и действует на протяжении 5 (пяти) лет.

6.2. Изменение условий настоящего договора возможно:

6.2.1. по соглашению сторон;

6.2.2. по основаниям, указанным в настоящем договоре;

6.2.3. по основаниям, предусмотренным ГК РФ.

6.3. Арендодатели, в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора, вправе досрочно в одностороннем порядке (внесудебном) отказаться от исполнения настоящего договора путём письменного уведомления Арендатора и только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства и устранении допущенных нарушений в течении установленного настоящим договором срока, в следующих случаях:

6.3.1. если Арендатор использует Объект не по прямому назначению, указанному в настоящем договоре;

6.3.2. если Арендатор использует объект с нарушением санитарных, противопожарных или электротехнических правил;

6.3.3. если Арендатор ухудшил состояние объекта (его части) и не восстановил его по требованию Арендодателей;

6.3.4. если Арендатор допустил просрочку исполнения своих обязательств по оплате арендной платы или её части более 10 (десять) рабочих дней.

Срок для исполнения обязательств и устранения допущенных Арендатором нарушений согласован Сторонами в размере 10 (десять) рабочих дней.

6.4. В случаях, указанных в пункте 6.3. договора, Арендодатели направляют Арендатору письменное уведомление об отказе исполнения договора аренды. Договор считается расторгнутым, а Объект должен быть сдан Арендодателям по истечении 5 (пять) -дневного срока с момента окончания срока для исполнения обязательств и устранения допущенных Арендатором нарушений, указанного в п.6.3.4, если иные – более поздние сроки не указаны в самом уведомлении.

6.5 При досрочном расторжении настоящего договора, Стороны производят сверку расчётов на дату расторжения договора.

6.6. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

6.7. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором с согласия Арендодателей, Арендатору не возмещается, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением сторон. Произведенные Арендатором с согласия Арендодателей неотделимые улучшения Объекта переходят в собственность Арендодателей по прекращении срока действия Договора и передачи (возврата) Объекта Арендодателям.

1. **Прочие условия.**

7.1. Стороны обязуются все возникшие разногласия решать путем переговоров. Срок рассмотрения претензий и ответа на них составляет 7 (Семь) календарных дней с момента получения. При невозможности урегулирования сторонами возникших разногласий, спор разрешается в судебном порядке в Арбитражном суде по месту нахождения истца.

7.2. Стороны признают действительной договорную и иную документацию, полученную посредством электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Указанные документы обладают полной юридической силой и могут быть использованы в качестве письменных доказательств в суде.

7.3. Все изменения и дополнения настоящего договора должны быть составлены в письменной форме и подписаны сторонами.

7.4. Арендатор не вправе уступать свои права и передавать обязанности по настоящему договору третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателей.

7.5. Переход права собственности на Здание третьему лицу не влечёт за собой расторжение настоящего договора аренды. К новому собственнику Здания переходят все права и обязанности по настоящему договору.

7.6. При изменении своей организационно-правовой формы Стороны не освобождаются от обязательств по настоящему договору. Данные изменения фиксируются сторонами в дополнительном соглашении к Договору.

7.7. По взаимоотношениям, не указанным в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.8. Каждая из сторон обязана соблюдать конфиденциальность в отношении любой информации, касающейся настоящего договора.

7.9. Контактные телефоны, почтовые адреса и адреса электронной почты (e-mail) Сторон:

Почтовый адрес Арендодателя 1: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес Арендодателя 2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

По вопросам начисления арендной платы и сверки взаиморасчетов со стороны Арендодателей: Ульянова Наталья тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес Арендатора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.10. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по 2 (два) экземпляра для каждой из Сторон и 1 (один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию. При этом стороны оговорили, что на государственную регистрацию Стороны передают по 1 (одному) своему экземпляру Договора и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

7.11. К настоящему Договору прилагаются:

7.11.1. Приложение № 1: Схема земельного участка – на 1 листе.

7.11.2. Приложение № 2: Форма Акта приема-передачи арендуемого Объекта – на 1 листе.

**8. Реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Арендодатель № 1:** | **Арендодатель № 2:** | **Арендатор:** |   Приложение № 1  к Договору № \_\_\_\_\_  аренды нежилого здания и земельного участка  от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  **СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |  |  |

Приложение № 2

к Договору № \_\_\_\_

аренды нежилого здания и земельного участка

от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Форма**

**Акт приема-передачи**

**г. Вологда « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Индивидуальный предприниматель Шумилов Сергей Александрович**,ОГРНИП 318352500071873, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель 1»**, **Индивидуальный предприниматель Ногтев Николай Сергеевич**, ОГРНИП 318352500053480, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель 2»**, а вместе именуемые **«Арендодатели»,** с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Арендодатели передали, а Арендатор принял Здание и Земельный участок, расположенные по адресу: город Вологда, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_, площадь Здания составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, площадь Земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, принадлежащее «Арендодателям».

2. Здание на момент передачи имеет следующее техническое состояние *(указывается наличие соответствующей системы, ее исправность, в случае наличия неисправности – описание каждого дефекта)*:

* 1. Состояние и отделка стен: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  2. Состояние и отделка потолка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  3. Состояние и отделка пола: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  4. Состояние и отделка дверей и дверных проемов: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  5. Состояние и отделка оконных проемов: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  6. Состояние системы водоснабжения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  7. Состояние системы электроснабжения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  8. Состояние системы водоотведения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  9. Состояние системы отопления: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Показания счетчика электроэнергии на момент передачи: № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Показания счетчиков воды на момент передачи:

Холодной воды\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Горячей воды\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Показания прибора учета газа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

существующая мощность электрического кабеля, подведенного к данному помещению, подтвержденная документами от собственника - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. На земельном участке на момент передачи расположено следующее:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Настоящий акт приема-передачи составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого здания и земельного участка, заключенного между Сторонами « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель № 1:** | **Арендодатель № 2:** | **Арендатор:** |