**ДОГОВОР АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

|  |  |
| --- | --- |
| *Город* | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. |

*Наименование общества*, в лице *директора, представителя, ФИО,* действующего на основании *доверенности, Устава*, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и *Наименование общества*, в лице *директора, представителя, ФИО,* действующего на основании *доверенности, Устава*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора:

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное платное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение общей площадью (далее по тексту - «Помещение»). Площадь Помещения приведена в соответствующем поэтажном плане (выкопировке) БТИ, являющемся Приложением № \_\_\_\_\_ к настоящему Договору.

1.1.1. Общая площадь составляет \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., из которой

Площадь торгового заласоставляет \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь складских помещений составляет \_\_\_\_\_\_ кв.м.

1.2. Арендодатель распоряжается Помещением на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости *основание, номер и дата государственной регистрации права*:

1.3. Арендатор имеет право использовать Помещение в целях организации и осуществления коммерческой и административно-хозяйственной деятельности.

1.4. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не отчуждено, не арестовано, не заложено и освобождено от каких-либо притязаний со стороны третьих лиц.

**2. Права и обязанности сторон.**

2.1.  **Арендодатель обязан**:

2.1.1. передать не позднее *срок* **рабочих/календарных** (выбрать нужное) дней, с момента подписания настоящего Договора Помещение, с находящимися в нем сетями и коммуникациями по акту приема-передачи, являющемся Приложением №\_\_\_\_\_;

2.1.2. обеспечить бесперебойное снабжение Помещения следующими коммунальными услугами: электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация (водоотведение).

2.1.3. не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Помещением, не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, оговоренных настоящим договором, обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора.

В случае, если Помещение, или здание, в котором находится Помещение, по независящим от Арендатора причинам, будет закрыто в дни государственных праздников и/или иных мероприятий, Арендная плата за данный период не взимается.

Обеспечить подъезд автотранспорта Арендатора к Помещению для ввоза и вывоза товарно-материальных ценностей, осуществляемых в соответствии с действующим законодательством. В случае появления дополнительных расходов, связанных с подъездом автотранспорта, такие расходы несет Арендодатель.

2.1.4. В случае намерения произвести капитальный ремонт, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за *срок* до предполагаемого начала ремонта, проведение капитального ремонта при этом, является обязанностью Арендодателя;

2.1.5. принять Помещение от Арендатора по окончании срока действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении. Арендодатель не имеет права отказаться от приемки Помещения мотивируя свой отказ ненадлежащим состоянием возвращаемого Помещения. При возникновении указанной ситуации Арендодатель имеет право указать замечания в акте приема-передачи при его подписании.

2.1.6. предоставить место *указать где* для размещения вывески Арендатора без взимания какой-либо дополнительной платы. В случае появления дополнительных расходов, связанных с размещением вывески, такие расходы несет Арендодатель, за исключением расходов на изготовление, монтаж и согласование с компетентными государственными органами, которые несет Арендатор. Предоставляемое Арендодателем место отображено в Приложении №\_\_\_\_ к Договору.

В случае наличия на месте, предоставленном арендодателем, иной вывески (в том числе его собственной или иного лица, в том числе ранее арендовавшего помещение), ее демонтаж производится за счет арендодателя не позднее *срок* с даты заключения Договора.

2.1.7. своевременно за свой счёт исполнять требования и предписания контролирующих органов и обслуживающих Помещение организаций по содержанию и эксплуатации Помещения и прилегающей территории, направленных непосредственно Арендодателю, либо полученных Арендатором и переданных Арендодателю, при условии, что такие предписания и требования не связаны с деятельностью Арендатора в Помещении.

2.1.8. в течение всего срока действия настоящего Договора содержать за свой счет оборудование Арендодателя, установленное в помещении и указанное в Акте приема-передачи, для чего заключить соответствующие договоры с третьими лицами.

 2.2.  **Арендатор обязан**:

2.2.1. эксплуатировать арендуемое Помещение способами, не ухудшающими его состояние, за исключением случаев его нормального износа;

2.2.2. содержать арендуемое Помещение в чистоте;

2.2.3. своевременно производить оплату арендной платы и других предусмотренных настоящим договором платежей;

2.2.4. при обнаружении аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования в разумный срок сообщать об этом Арендодателю;

2.2.5. немедленно прекращать эксплуатацию электроприборов и других электроприемников при обнаружении их несоответствия требованиям установленных стандартов и нормам безопасности, а также при получении предписаний организаций Энергонадзора и других полномочных контролирующих организаций;

2.2.6. согласовывать с Арендодателем вывески и рекламы, которые предполагается разместить снаружи арендуемого Помещения;

2.2.7. При освобождении Помещения передать его в течение *срок* рабочих / календарных (выбрать нужное) дней по двухстороннему акту приема-передачи, направляемым Арендодателем Арендатору, в исправном состоянии с учетом естественного износа со всеми неотделимыми улучшениями.

При этом Арендатор не производит ремонта и не компенсирует затраты Арендодателя по производству следующих ремонтных работ:

- *перечень работ*

Размер компенсации или ремонта, связанного с естественным износом более нормы, ограничивается суммой, составляющей \_\_\_\_\_% от *указать вид платежа, например: ежемесячной, ежеквартальной или твёрдая денежная сумма* Арендной платы.

2.3. Арендатор не имеет права передавать свои права аренды по настоящему договору ни в каком виде, ни кому-либо.

2.4. Арендодатель имеет право не чаще *периодичность* инспектировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора в рабочее время Арендатора, по рабочим дням без вмешательства в оперативную деятельность Арендатора;

2.5. **Арендатор имеет право:**

2.5.1. на преимущественное право, на заключение договора аренды на новый срок и на тех же условиях по истечении срока действия настоящего договора;

2.5.2. устанавливать режим работы без согласования с Арендодателем.

2.5.3. использовать для прохода, совместно со всеми иными арендаторами и посетителями Здания, все площади, отводимые Арендодателем для совместного пользования без дополнительной оплаты.

2.5.4. устанавливать в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, в том числе банкомат, терминалы по приему платежей, торговое, вспомогательное и иное необходимое Арендатору оборудование без каких-либо ограничений.

2.6. Арендодатель не вправе уклоняться от приемки Помещения и требовать на этом основании с Арендатора арендную плату за период просрочки возврата Помещения.

1. **Арендная плата и иные платежи.**

 3.1. Стоимость Арендной платы для арендуемого Помещения составляет *сумма цифрами и прописью* рублей в месяц, НДС не облагается. В указанную стоимость включена компенсация Арендатором расходов по оплате Арендодателем всех коммунальных и эксплуатационных платежей.

3.1.1. Стоимость Арендной платы перечисляется *указывается периодичность* на счет Арендодателя не позднее *срок*.

3.2. В период действия настоящего договора размер Арендной платы может быть изменен по взаимному согласию сторон, путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему договору, но не чаще чем один раз в год не более чем на \_\_\_\_% (*прописью*) и не ранее чем через *срок* месяцев с даты заключения настоящего договора и не менее, чем через *период* с момента предыдущего изменения. О предстоящем повышении арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем *период* до даты увеличения.

3.3. Арендная плата подлежит начислению Арендатором с *дата*. Право пользования Помещением возникает у Арендатора с момента фактической передачи Помещения.

3.4. Арендная плата за первый оплачиваемый месяц перечисляется Арендатором в течение *срок*  с даты фактической передачи Помещения Арендатору.

3.5. Арендная плата за неполный месяц уплачивается пропорционально количеству дней аренды к общему количеству дней в данном месяце.

3.6. Арендатор не несет других расходов, связанных с арендой Помещения, кроме тех, что предусмотрены настоящим Договором.

3.7. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, вследствие которых Помещение получило повреждения, которые сделают невозможным использование Помещения в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, Арендная плата не уплачивается до даты восстановления Помещения Арендодателями, о чем Сторонами составляется соответствующий акт об устранении неисправностей (последствий аварий и т.п.).

3.8. Вместе с первым платежом Арендатор вносит платеж в размере арендной платы за один полный месяц аренды, который засчитывается в счет оплаты последнего месяца аренды, в том числе в случае досрочного расторжения Договора. В случае невозможности зачета платежа в полном объеме, остаток подлежит возврату в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента прекращения действия Договора.

**4. Ответственность сторон.**

4.1. Ответственность сторон за нарушение условий настоящего договора регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае не предоставления Арендатору коммунальных услуг по (теплоснабжение, электроснабжение) Арендная плата за каждый период не предоставления любой из следующих коммунальных услуг (теплоснабжение, электроснабжение) в арендуемое Помещение, в течение всего срока действия настоящего договора, Арендодателем с Арендатора не взимается, о чем сторонами составляются соответствующие Акты.

4.3. Арендатор не несет ответственности перед Арендодателем и любыми третьими лицами за упущенную выгоду и иные косвенные убытки, связанные с неисполнением или по ненадлежащим исполнением условий настоящего договора.

4.4. Арендодатель не имеет права удерживать имущество Арендатора во время действия настоящего договора, при окончании срока его действия или при его досрочном расторжении.

**5. Сроки аренды.**

5.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок.

 5.2. В случаях:

5.2.1. аварийного состояния конструкций здания или его части, в котором находятся арендуемые помещения;

5.2.2. постановки здания на капитальный ремонт;

5.2.3. ликвидации здания градостроительным соображениям;

- срок аренды Помещения устанавливается по соглашению сторон.

5.3. Возврат Помещения производится по двустороннему акту приема-передачи, направляемым Арендодателем Арендатору, в течение *срок* со дня окончания срока аренды (в том числе при досрочном расторжении настоящего договора).

5.4. В случае немотивированного отказа Арендодателя от подписания акта возврата Помещения, Арендатор вправе составить Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу.

5.5. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арендатор вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арендодателю, либо путем направления уведомления на электронную почту Арендодателя \_\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее, чем *срок* до даты такого отказа. При этом указанный срок начинает исчисляться с момента передачи уведомления Арендодателю, или его уполномоченному представителю, либо с момента отправления соответствующего уведомления по почте.

5.6. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арендодатель вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем внесудебном порядке путём направления соответствующего письменного уведомления об этом Арендатору, либо путём направления уведомления на электронную почту Арендатора \_\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее, чем за *срок* до даты такого отказа.

При этом указанный срок начинает исчисляться с момента передачи уведомления Арендатору, или его уполномоченному представителю, либо с момента отправления соответствующего уведомления по почте.

**6. Прочие условия.**

6.1. Любые уведомления, заявления, требования, поступающие от одной стороны в адрес другой стороны по вопросам, вытекающим из действия настоящего договора, имеют силу только в случае, если они совершены в письменной форме.

 6.2. При изменении реквизитов или адреса (в том числе в связи с реорганизацией) сторона, у которой произошли данные изменения, обязана сообщить об этом другой стороне в трехдневный срок в письменной форме. Стороны несут риск ответственности за предоставление недостоверных сведений и неполучение почтовой корреспонденции по указанным почтовым адресам.

6.3. Подписанием Договора Арендодатель разрешает Арендатору прокладку кабелей, необходимых для создания локальной сети и подключения к сети «Internet»;

6.4. В случае любой аварии, произошедшей не по вине сторон и приведшей к нанесению ущерба Помещениям, Арендодатель обязан в разумный срок ликвидировать последствия такой аварии или действий непреодолимой силы и/или чрезвычайного характера. Если авария произошла по вине одной из сторон, то виновная сторона ликвидирует последствия аварии и возмещает ущерб другой стороне за свой счет.

6.5. Отношения между сторонами, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

6.6. Любые спорные вопросы, следующие из выполнения сторонами обязательств по настоящему договору, решаются в первую очередь путем переговоров. В случае невозможности у сторон прийти к соглашению по спорным вопросам все разногласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

6.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами сторон.

6.8. Стороны не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

6.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.10. Уборка прилегающей к зданию территории, в котором расположено арендуемое помещение, а также наличие урн и, в случае необходимости, пандусов осуществляется за счёт Арендодателя.

6.11. Стороны пришли к соглашению, что если они подключены и зарегистрированы в системе электронного документооборота (далее – «Система»), с зарегистрированной на основании Приказа усиленной квалифицированной электронной подписью (ФЗ от 06.04.2011г. №63-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 28.06.2014 №184-ФЗ) обмен следующими документами по Договору осуществляется исключительно через Систему: УПД в формате утвержденном законодательством РФ (в формате «xml»), актами сверки (в формате «Pdf»)  и иными документами. Представление подлинников указанных документов осуществляется по мотивированному запросу одной из сторон.

**7. Реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

**Приложение №\_\_\_\_\_**

К договору №\_\_\_\_\_\_

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

АКТ

приема-передачи нежилого помещения

*Наименование общества*, в лице *директора, представителя, ФИО,* действующего на основании *доверенности, Устава*, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и *Наименование общества*, в лице *директора, представителя, ФИО,* действующего на основании *доверенности, Устава*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора аренды № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

3. В помещениях смонтировано следующее оборудование:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Оборудование в рабочем/не рабочем состоянии

Претензий к состоянию помещения Арендатор не имеет.

4. В ходе приёмки Арендатором производилась фотофиксация состояния помещения. Фотоматериалы хранятся у Арендатора.

5. Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ:****Арендодатель****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** **м.п.** | **ПРИНЯЛ:****Арендатор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** **м.п.** |