

# ДОГОВОР АРЕНДЫ

## недвижимого имущества под магазин

г. \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения общей площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, находящееся по адресу \_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем «Помещение». Расположение Помещения указано в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 1.2. Арендодатель является собственником Помещения, что подтверждается Свидетельством о собственности \_\_\_\_\_.
- 1.3. Арендодатель сообщает Арендатору и гарантирует, что Помещение не заложено, не продано, не состоит под арестом, не обременено никакими другими правами третьих лиц.
- 1.4. Арендатор использует Помещение для торговли в качестве универсама под коммерческим обозначением « \_\_\_\_\_ » или другим коммерческим обозначением.
- 1.5. Арендатор имеет право без дополнительного согласования с Арендодателем сдавать Помещение (как полностью, так и по частям) в субаренду.
- 1.6. Отношения землепользования, равно как и обязанности по оформлению прав на земельный участок и платежей за пользование землей, сохраняются за Арендодателем, как собственником Помещения.
- 1.7. Продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, является его собственностью.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 2.1. Обязанности Арендодателя:

- 2.1.1. До « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 года передать Помещение Арендатору по акту приема-передачи (Приложение №2 к настоящему договору), в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с его целевым назначением.
- 2.1.2. Передать Арендатору Помещение, обеспеченное теплоснабжением, электроснабжением,

подачей холодной и горячей воды, водоотведением.

2.1.3. Арендодатель обязуется, обеспечить разрешенную нагрузку по техническим условиям сетевой организации не менее 10 кВт и напряжение питания объекта 0,38 кВ, трехфазный ввод.

2.1.4. Ответственность за подачу энергоресурсов и коммунальных услуг сохраняется за Арендодателем.

2.1.5. Обеспечивать в течение действия настоящего договора беспрепятственный доступ в Помещение Арендатора, его сотрудников, посетителей и клиентов, в соответствии с установленным режимом работы Арендатора.

2.1.6. Не осуществлять лично торговлю товарами и не сдавать Помещение в аренду с подобным ассортиментом Арендатора, как в здании, в котором расположено Помещение, так и на прилегающей к нему территории.

2.1.7. Не препятствовать в размещении Арендатором вывески на фасаде здания, в котором находится Помещение, без каких-либо дополнительных платежей. Арендатор вправе размещать на фасадной стороне здания вывески с следующим содержанием: логотип компании; название магазина; информацию о часах работы; декоративные элементы, отображающие направленность деятельности магазина. Формат вывесок является исключительной прерогативой Арендатора. Арендодатель не вправе ограничивать право Арендатора на размещение вывесок. В случае нахождения на фасадной стороне арендуемого помещения вывесок, препятствующих размещению рекламных, информационных материалов Арендатора, Арендодатель обязан в течение \_\_\_\_\_ дней освободить площадь фасадной стороны здания для размещения вывесок Арендатора.

2.1.8. После подписания настоящего договора не вправе заключать договоры аренды Помещения с другими лицами, равно как не вправе заключать никаких других договоров, предоставляющих другим лицам какие-либо права пользования Помещением либо затрудняющие Арендатору нормальную эксплуатацию Помещения. Данная обязанность Арендодателя не препятствует распоряжаться Помещениями иным образом: купля-продажа, залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал и т.п.

2.1.9. В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по вине Арендодателя возместить Арендатору стоимость смонтированных им (или за его счет) и оставляемых в Помещении систем охранной и пожарной сигнализации, телефонных и компьютерных сетей, систем видеонаблюдения, вентиляции и кондиционирования, стоимости предоставления доступа к телефонной сети общего пользования, по стоимости их приобретения и монтажа с учетом амортизации, а также возместить стоимость ремонтных работ, выполненных Арендатором в Помещении.

2.1.10. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества. Срок, в который должен производиться капитальный ремонт, устанавливается дополнительным соглашением к договору. Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору: произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы; потребовать соответственного уменьшения арендной платы.

2.1.11. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Объектом и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных государственных органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего договора нормативными актами РФ.

## **2.2. Обязанности и Права Арендатора:**

2.2.1. Принять Помещение по акту приема-передачи.

2.2.2. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию Помещения в соответствии с действующими нормативами и стандартами.

2.2.3. Арендатор имеет право проводить ремонтные работы, необходимые для эксплуатации магазина.

2.2.4. Арендатор имеет право на проведение реконструкции Помещения, в том числе с возможностью увеличения общей площади и возможностью проведения перепланировки и других неотделимых улучшений, по согласованию с Арендодателем и заинтересованными государственными и муниципальными органами. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за возведенные Арендатором дополнительные площади.

2.2.5. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную настоящим Договором.

2.2.6. Использовать Помещение исключительно по его целевому назначению, указанному в п.1.4. Договора.

2.2.7. Соблюдать в своей деятельности санитарные, противопожарные и т.п. требования, установленные правовыми актами для осуществляемых Арендатором видов деятельности.

2.2.8. Проводить за счет собственных средств текущий и косметический ремонт.

2.2.9. За свой счет обеспечивать охрану арендуемых помещений.

2.2.10. Устранять повреждения Помещения, возникшие по вине Арендатора, в период действия договора.

2.2.11. Освободить Помещение по истечении срока Договора, либо даты его досрочного расторжения, передав Помещения по акту приема-передачи.

2.2.12. Арендатор не несет ответственность за имущество Арендодателя, находящееся в Помещении, но не указанное в акте приема-передачи Помещения.

## **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

3.1. Арендная плата состоит из двух частей – постоянной и переменной. Размер постоянной части арендной платы составляет \_\_\_\_\_ рублей за площадь Помещения ежемесячно, НДС не предусмотрен, переменная часть пересчитывается ежемесячно в зависимости от предоставленных услуг по обеспечению Помещений энерго/тепло/водоснабжением на основании показаний приборов учета, сведений (счетов) снабжающих организаций.

3.2. Пересмотр постоянной части арендной платы возможен не чаще одного раза в год с учетом индекса потребительских цен (в процентах к первому месяцу предыдущего периода аренды) установленного (опубликованного) государственным органом статистики Челябинской области (Госкомстат), но не более \_\_\_\_\_%. Повышение постоянной части арендной платы возможно не ранее, чем через \_\_\_\_\_ дней после подписания акта приема-передачи помещения и далее не ранее \_\_\_\_\_ дней с момента предыдущего повышения. Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору. Письмо с предложением об изменении размера арендной платы должно быть направлено другой стороне не менее чем за \_\_\_\_\_ календарных дней до даты предполагаемого изменения. По соглашению сторон арендная плата может быть изменена во всякое время действия настоящего договора.

3.3. Постоянная часть арендной платы не включает расходы по обеспечению Помещения теплоснабжением, электроснабжением, подачей холодной воды, уборкой прилегающей территории и т.п. Указанные расходы несет Арендатор.

3.4. Арендатор уплачивает постоянную часть арендной платы ежемесячно, в срок до \_\_\_\_\_ числа текущего месяца на основании счета Арендодателя.

3.5. Все счета на оплату постоянной и переменной части арендной платы Арендодатель отправляет Арендатору на факс \_\_\_\_\_, либо на электронный адрес \_\_\_\_\_.

3.6. Арендатор считается исполнившим обязательства по оплате арендной платы с момента списания денежных средств с расчетного счета Арендатора в соответствии с платежным поручением последнего.

3.7. Начисление постоянной части арендной платы начинается с момента начала торговой деятельности, начисление переменной части арендной платы начинается со дня передачи Помещения Арендатору по акту приемки-передачи.

3.8. Арендная плата не уплачивается за период, когда Арендатор не имел возможности эксплуатировать Помещение по вине Арендодателя.

3.9. Оплата теплоснабжения, горячей и холодной воды производится на основании выставленных Арендодателем счетов, в течение \_\_\_\_\_ банковских дней с момента получения счета, но не ранее предоставления Арендодателем надлежащим образом оформленных акта и счета-фактуры на сумму переменной арендной платы. Документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Арендодатель обязан предоставить расшифровку переменной составляющей арендной платы с приложением документов, подтверждающих величину фактически произведенных расходов на содержание конкретного помещения (закрытый перечень), а также, должны быть приложены документы, подтверждающие стоимость и объем потребленных Арендатором услуг, копии документов подтверждающих получение Арендодателем этих услуг от третьих лиц, обладающих правом предоставления этих услуг, либо на основании трехстороннего соглашения заключенного между Арендодателем, Арендатором и Поставщиком услуг, в этом случае Арендатор оплачивает услуги напрямую Поставщику. Оплата за электроэнергию производится согласно показаниям прибора учета электроэнергии (счетчика), потребляемой Арендатором.

3.10. Арендатор не несет никаких других расходов, кроме предусмотренных настоящим договором.

3.11. Арендодатель обязан до 10 числа месяца следующего за расчетным выставлять оригиналы счета-фактуры и акты оказанных услуг Арендатору на почтовый адрес: {INPUT, 200. В случае предоставления счетов на оплату постоянной и переменной части арендной платы позднее \_\_\_\_\_ дней с последнего оплаченного месяца с Арендатора снимается обязанность по оплате услуг за указанный период.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы он уплачивает неустойку в размере \_\_\_\_\_ % от суммы, оплата которой просрочена, за каждый день просрочки.

4.2. В случае просрочки передачи Помещения со стороны Арендодателя или невозможности начала работы универсама по причинам, зависящим от Арендодателя, Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере \_\_\_\_\_ % от месячной арендной платы за каждый день просрочки.

4.3. В случае неисполнения п.6.3. в срок \_\_\_\_\_ календарных дней с момента подписания настоящего договора на Арендодателя налагается штраф в размере \_\_\_\_\_ рублей. Уплата штрафа не освобождает Арендодателя от выполнения своих обязательств согласно п.6.3. настоящего договора.

4.4. В случае отключения снабжающими организациями какой-либо услуги по обеспечению Помещения теплоснабжением, электроснабжением, подачей холодной воды и т.п., по причине неоплаты указанных услуг со стороны Арендодателя либо невыполнение последним иных условий договоров, заключенных с поставщиками услуг, на Арендодателя налагается штраф в размере трехмесячной арендной платы, указанной в п.3.1. настоящего договора. Арендодатель обязуется произвести оплату штрафа в течение \_\_\_\_\_ календарных дней со дня предъявления Арендатором письменного требования. Наложение штрафа не зависит от того осуществлял Арендатор, в период отключения одной из указанных услуг, торговую деятельность или нет. При этом Арендатор имеет право не уплачивать арендную плату за период отключения одной из услуг.

4.5. В случае если Арендодатель не устраняет причины отключения услуг по обеспечению Помещения теплоснабжением, электроснабжением, подачей холодной воды и т.п. в течение \_\_\_\_\_ дней с момента получения письменного уведомления со стороны Арендатора, Арендатор имеет право расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Арендодателя за \_\_\_\_\_ дней. При этом Арендатор имеет право не уплачивать арендную плату за период отключения одной из услуг.

4.6. Уплата санкций, установленных Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору. Указанные в Договоре обязательства по уплате штрафных санкций возникают только при условии направления письменной претензии в адрес виновной Стороны.

#### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Срок аренды по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ лет, начиная с даты передачи Помещения Арендодателем Арендатору.

5.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и распространяет свое действие также на период времени с момента подписания договора и до момента его государственной регистрации.

5.3. До момента государственной регистрации стороны признают договор и все его условия действительными в отношениях сторон и не вправе ссылаться на факт отсутствия государственной регистрации как основание недействительности или незаключенности договора.

5.4. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон.

5.5. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора, уведомив об этом Арендатора не менее, чем за \_\_\_\_\_ календарных дней, в случаях существенного нарушения следующих условий Арендатором: неоднократная просрочка по внесению арендной платы на срок более \_\_\_\_\_ календарных дней, использование арендуемых площадей не по назначению.

5.6. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, письменно предупредив об этом Арендодателя в срок не менее чем за \_\_\_\_\_ дней.

5.7. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по истечении срока договора, имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, письменно уведомив арендодателя о желании заключить такой договор в \_\_\_\_\_-дневный срок.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один для органа регистрирующего права на недвижимое имущество и сделки с ним.

6.2. Регистрация настоящего договора осуществляется за счет Арендатора.

6.3. Оформление и предоставление технических документов на Помещение, включая документы технической инвентаризации (в том числе выписка из технического паспорта, если объект часть Помещения), нотариально заверенную копию свидетельства о регистрации собственности и нотариально заверенную копию технического паспорта на нежилое помещение, необходимые для государственной регистрации договора, является обязанностью Арендодателя.

6.4. Прекращение предпринимательской деятельности Арендодателя, либо перемена собственника помещений, в течение срока действия настоящего договора не является основанием для расторжения настоящего договора или изменения его условий. В случае перемены собственника, в течение срока действия настоящего договора права и обязанности Арендодателя переходят к его правопреемникам, либо к новому собственнику. До получения соответствующего уведомления об изменении стороны-Арендодателя исполнение Арендатором своих обязательств в пользу Арендодателя признается надлежащим.

6.5. Каждая сторона обязуется без промедления письменно известить другую сторону об изменении своего наименования, адреса и/или других реквизитов.

6.6. Любое письменное сообщение считается полученным, если оно вручено адресату лично под расписку, отправлено заказным письмом на его коммерческое предприятие, по его постоянному месту жительства согласно регистрации или последнему известному другой стороне почтовому адресу.

6.7. Стороны предпримут все усилия для разрешения споров, вытекающих из условий настоящего договора или возникающих в связи с ним, путем переговоров между уполномоченными представителями сторон. В случае невозможности достичь договоренности между сторонами настоящего договора, все споры и разногласия подлежат разрешению Арбитражным судом \_\_\_\_\_.

## 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Арендодатель**

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

### **Арендатор**

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

## 8. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_