

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №__**

Ростовская область, Мясниковский район, х. Ленинанкан «__» _____ 2018
года

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, СНИЛС _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, в лице представителя **Товарищество собственников недвижимости «Торговый Проспект»**, ИНН 6165202017, ОГРН 1166196087023, в лице директора _____, действующего на основании Устава, действующее на основании агентского договора от «__» _____ 2018 года, именуемый далее по тексту «**Арендодатель**», с одной стороны, и _____, именуемое далее по тексту «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование (аренду) нежилое помещение (часть нежилого помещения) – _____, с кадастровым номером _____, общей площадью _____ (_____) кв.м., номер на поэтажном плане № _____, находящегося на 1(Первом) этаже одноэтажного здания, расположенного по адресу: **Ростовская область, Мясниковский район, х. Ленинанкан, ул. Торговый проспект, 4** (далее по тексту именуемое «**Помещение**»).

1.2. Помещение, предоставляемое во временное пользование, согласно настоящему Договору, указано на плане Помещения, в границах, обозначенных в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.3. Состояние Помещения на момент подписания настоящего Договора указано в акте приема-передачи Помещения (Приложение № 2).

1.4. Помещение предоставляется Арендатору для коммерческой деятельности, _____.

1.5. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании _____.

1.6. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду по настоящему Договору Помещение свободно от имущественных прав и претензий третьих лиц, никому не продано, не заложено, не подарено, под запрещением, арестом, ограничением, обременением не состоит, не обременено правами третьих лиц, а также не является предметом исков третьих лиц.

1.7. Передача Помещения в аренду не влечет перехода права собственности на Помещение.

1.8. Арендатор уведомлен Арендодателем о возможности отчуждения Помещения третьему лицу в момент срока договора аренды.

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Договор считается заключенным с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения и действует на срок 11 (Одиннадцать) месяцев на период по «__» _____ 2019 г. включительно, не подлежит государственной регистрации (далее - «Срок аренды»).

2.2. В случае, если ни одна из Сторон за 14 (Четырнадцать) календарных дней до момента окончания настоящего Договора не заявит о желании расторгнуть настоящий Договор в письменном виде, то настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. За пользование Помещением Арендатор обязуется ежемесячно оплачивать Арендодателю арендную плату, которая состоит из Постоянной и Переменной части арендной платы, а также платы за техническое обслуживание и эксплуатацию Помещения (далее - «Арендная плата»).

3.1.1. Постоянная часть составляет сумму в размере **15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, в месяц, НДС не облагается.

Арендатору предоставляются «арендные каникулы», то есть период для подготовки помещения для ведения коммерческой деятельности сроком на 15 (Пятнадцать) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Помещения. В период действия арендных каникул Арендатор не оплачивает Постоянную часть арендной платы.

3.1.1.1. Арендатор оплачивает Постоянную часть арендной платы ежемесячно не позднее 5 (Пятого)

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

числа месяца, следующего за месяцем, за который производится оплата Постоянной части арендной платы.

Арендатор также вправе авансировать ежемесячные арендные платежи за весь срок аренды или иные месяцы аренды.

3.1.1.2. Оплата арендной платы производится Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Надлежащим исполнением обязанности Арендатора по внесению арендной платы является факт поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.1.2. Плата за техническое обслуживание и эксплуатацию Помещения составляет сумму в размере **4 000 (Четырех тысяч) рублей** в месяц.

3.1.3. Переменная часть арендной платы включает в себя компенсацию и эквивалентна стоимости суммы расходов в текущем месяце за:

- фактически потребленную электроэнергию, определяемую на основании показаний приборов учета;
- фактически потребленное водоснабжение и водоотведение, определяемых на основании показаний приборов учета,
- фактически произведенные затраты на отопление, определяемые на основании показаний приборов учета, а также доли площади помещения в общей площади здания, указанного в п. 1. настоящего Договора;
- эксплуатацию и коммунальное обслуживание помещений общего пользования и территории земельного участка, на котором расположено Здание, частью которого является Помещение, рассчитываемых пропорционально площади занимаемой Арендатором.

3.1.3.1. В последние 3 (Три) рабочих дня оплачиваемого месяца представители обеих Сторон фиксируют в двустороннем акте показания приборов учета водоснабжения и электроэнергии, установленных в Помещении для расчета Переменной части арендной платы.

Переменная часть арендной платы оплачивается Арендатором Арендодателю за предыдущий месяц ежемесячно в течение 5 (Пяти) дней, после получения от Арендодателя счетов, выставляемых на основании данных по оплатам за Помещение ресурсоснабжающими и иными организациями.

Счет на оплату Переменной части арендной платы предоставляется Арендатором не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после фиксирования Сторонами показаний приборов учета в двустороннем акте.

3.2. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Помещения Арендатор оплачивает Арендодателю **обеспечительный платеж** в размере **15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, без НДС, из расчета размера Постоянной части арендной платы за один полный месяц аренды.

Обеспечительный платеж является гарантией исполнения Арендатором условий настоящего Договора по оплате аренды Помещения, а также гарантии компенсации Арендодателю на случай причинения Арендатором ущерба Помещению.

Указанная в настоящем пункте сумма обеспечительного платежа перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора.

3.3. На основании достигнутой Сторонами договоренности, удержание Арендодателем обеспечительного платежа, внесенного Арендатором, производится в следующем порядке:

➤ в случае невнесения Арендатором Арендной платы в срок, установленный настоящим Договором, в счет погашения таких невыполненных в срок обязательств обеспечительный платеж может быть удержан по инициативе Арендодателя с последующим уведомлением Арендатора в любой доступной форме. При этом, в случае если Арендатор в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента удержания Арендодателем обеспечительного платежа не внес в пользу Арендодателя сумму обеспечительного платежа, в качестве нового обеспечительного платежа, обязанность Арендатора по своевременному внесению арендных платежей считается нарушенной.

➤ в случае причинения ущерба имуществу Арендодателя, обеспечительный платеж может быть также удержан Арендодателем с последующим уведомлением Арендатора, в счет причиненного ущерба. При этом новый обеспечительный платеж подлежит внесению Арендатором в пользу Арендодателя в течение 5 (Пяти) банковских дней.

В случае неисполнения настоящего Договора и причинения Арендодателю вреда на сумму большую, чем обеспечительный платеж, Арендатор несет полную ответственность, с учетом обеспечительного платежа.

В случае увеличения Арендной платы, Обеспечительный платеж подлежит увеличению и перечислению на расчетный счет Арендодателя в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента такого увеличения.

В случае отсутствия финансовых претензий к Арендатору обеспечительный платеж удерживается Арендодателем в счет арендной платы за последний фактический месяц срока аренды Помещения.

3.4. Оплата неполного календарного месяца аренды осуществляется в размере, соответствующем количеству полных календарных дней фактического использования Помещения. При этом количество дней в месяце принимается равным 30 (Тридцать).

3.5. Стороны пришли к соглашению о том, что размер Постоянной части арендной платы и плата за техническое обслуживание и эксплуатацию Помещения может быть изменен Арендодателем, но не чаще одного раза в 6(шесть) месяцев и не более чем на 10 (Десять) % от предыдущего размера Постоянной части арендной платы, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

При изменении Постоянной части арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления данного изменения Постоянной части арендной платы. Размер Арендной платы считается измененным с даты указанной в уведомлении.

3.6. В случае неосуществления коммерческой или иной деятельности Арендатора в Помещении по любым основаниям, кроме случаев, указанных в п. 4.3.3. настоящего Договора, Арендатор не освобождается от обязанности уплаты Арендной платы и оплачивает Арендную плату в установленном Договором порядке.

3.7. Платежи, установленные в разделе 3 настоящего Договора, являются исчерпывающими. Плата за дополнительные услуги, предоставляемые Арендодателем, согласовывается сторонами и оформляется соответствующим соглашением.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Пользоваться Помещением в соответствии с его назначением и настоящим Договором.

4.1.2. Своевременно вносить плату за пользование Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.3. Беспрепятственно допускать в Помещение представителей контролирующих органов и организаций, осуществляющих эксплуатационное обслуживание сетей Помещения и Здания.

4.1.4. Обеспечить Арендодателю доступ в Помещение в рабочее время при условии предоставления заблаговременного разумного уведомления (кроме чрезвычайных обстоятельств, когда такое уведомление не требуется) в целях:

- обследования состояния Помещения или его частей;
- капитального ремонта Помещения;
- текущего содержания, очистки, изменения, установки или присоединения к любым коммуникациям, обслуживающим Помещение;
- выполнения любых других обязанностей и реализации прав Арендодателя, предусмотренных условиями настоящего Договора.

4.1.5. В письменном виде предупредить Арендодателя о предстоящем освобождении Помещения в срок, не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты освобождения, при досрочном прекращении Договора.

4.1.6. Самостоятельно за свой счет осуществлять вывоз бытовых и иных отходов, оплату услуг телефонной связи, интернет, иных расходов, связанные с использованием Помещения, заключать договоры по уборке и санитарной обработке Помещения.

4.1.7. В целях соблюдения правил пожарной безопасности и недопущения пожаров Арендатор обязан:

- обеспечить Помещение первичными средствами пожаротушения (огнетушителями), согласно норм и правил пожарной безопасности,
- ежедневно очищать прилегающую территорию от мусора, бытовых и горючих отходов на прилегающей к Помещению территории, а также в зонах разгрузки-погрузки товаров сотрудниками и иными лицами Арендатора и от иного мусора, возникшего в результате деятельности Арендатора,
- разместить на видном месте табличку с надписью: «При пожаре звонить 01, с сотового 010»,
- провести с работниками инструктаж по правилам пожарной безопасности под роспись в журнале инструктажей,
- в зимний период для обогрева использовать только масляные обогреватели или электронагревательные устройства, оснащенные терморегуляторами.

Запрещается:

- курение на территории Помещения,
- хранение горючих материалов, отходов, упаковок на территории Помещения и на пути эвакуации (должны удаляться по мере накопления),
- складирование горючей тары снаружи вплотную к территории Помещения,
- размещение товаров бытовой химии, лаков, красок, растворителей, товаров в аэрозольной упаковке ближе 0,5 м от приборов отопления и в оконных витринах,
- допускать к проведению сварочных работ и других огнеопасных работ лиц, не имеющих наряд-допуска и не прошедших целевой инструктаж,
- использовать для обогрева в зимний период электрообогреватели с открытой спиралью,
- пользоваться поврежденными розетками, рубильниками и другими электроустановочными изделиями.

При обнаружении первых признаков пожара Арендатор обязан:

- немедленно вызвать пожарную охрану по телефону 01 (по сотовому телефону 010),
 - оповестить окружающих и Арендодателя о пожаре,
 - организовать эвакуацию людей и спасение материальных ценностей,
 - принять меры по тушению пожара первичными средствами пожаротушения в начальной стадии пожара.
- В случае, когда Помещение задымлено и очаг пожара не виден, необходимо плотно закрыть окна, двери и покинуть опасную зону,
- встретить пожарное подразделение и указать место пожара, а также расположение наружных водосточников и пожарных гидрантов на территории.

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

4.1.8. Содержать Помещение, инженерное оборудование и системы, находящиеся в прямой эксплуатации Арендатора, в полной исправности, за исключением общих инженерных систем и оборудования, осуществлять свою деятельность с соблюдением норм действующего законодательства, правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов и противопожарной безопасности, а также иных установленных нормативов и правил. В случае нарушения каких-либо положений действующего законодательства (в том числе в случае превышения экологических, санитарных норм, норм противопожарной безопасности и т.д.) Арендатор возмещает Арендодателю все затраты и убытки, вызванные таким нарушением.

4.1.9. Соблюдать миграционное законодательство, в части недопущения к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешение на работу; соблюдать законодательство, регулирующее предпринимательскую деятельность, соблюдать общественный порядок.

4.1.10. Сохранить и поддерживать в рабочем состоянии, расположенное в Помещении имущество.

4.1.11. Не производить перепланировок и переоборудования Помещения, реконструкции и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замена рам оконных проемов; замена, реконструкция, изменение местоположения внутренних инженерных сетей водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; работы, связанные с изменением облика фасада здания и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных неотделимых улучшений Помещения, без письменного согласия Арендодателя.

4.1.12. Размещать рекламную продукцию на фасаде Помещения, только в местах, согласованных с Арендодателем с учетом требований законодательства Российской Федерации. Арендатор своими силами и за свой счет осуществляет эксплуатацию установленной им рекламной конструкции в течение всего срока аренды.

4.1.13. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, не передавать права аренды в залог, не предоставлять арендуемое Помещение в безвозмездное пользование, не вносить права аренды в качестве вклада в Уставный капитал или паевого взноса. Сдавать Помещение в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

4.1.14. Любые неотделимые улучшения Помещения производить только по предварительному письменному согласию Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений Арендодателем Арендатору не возмещается, в том числе и в случае досрочного расторжения Договора или одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора.

4.1.15. Своими силами и за свой счет производить текущий ремонт Помещения, в том числе производить замену ламп освещения, сломанных замков, дверных ручек и др. Арендодатель имеет право направить Арендатору обоснованное письменное уведомление о необходимости проведения работ по текущему ремонту Помещения для согласования. Арендатор обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента такого уведомления произвести ремонт Помещения. В случае, если по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Арендатор не исполняет обязанности по проведению текущего ремонта в соответствии с условиями уведомления, то Арендодатель вправе войти в Помещение и выполнить самостоятельно или иным способом работы, указанные в уведомлении. При этом все понесенные в результате ремонта расходы компенсируются Арендатором по требованию Арендодателя на основании выставленного Арендодателем счета, при условии предоставления Арендодателем письменного подтверждения, понесенных расходов.

4.1.16. Незамедлительно извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Помещения или инженерных систем, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб арендуемому помещению, либо зданию в целом, и принимать все необходимые меры для их предотвращения.

4.1.17. Самостоятельно за свой счет получать необходимые разрешения, лицензии и заключения компетентных органов на осуществление деятельности в Помещении.

4.1.18. При расторжении настоящего Договора по любым основаниям передать Помещение Арендодателю в надлежащем состоянии, обеспечивающем его использование для целей, указанных в настоящем Договоре с учетом нормального износа, подписать Акт приема-передачи (возврата) Помещения.

В случае несоблюдения Арендатором условий настоящего пункта и в сроки, установленные настоящим пунктом Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.

4.1.19. В случае аварии, порчи, утраты, причинения вреда Помещению, а также иному имуществу, расположенному на прилегающей к Помещению территории, в результате действий (бездействий) Арендатора и/или третьих лиц на стороне Арендатора (включая посетителей, покупателей, сотрудников и т.д.), Арендатор обязан незамедлительно в течение суток уведомить об этом Арендодателя. При этом Стороны составляют двусторонний акт, содержащий сведения о факте произошедшего события, фиксирования аварии (повреждения, утраты, причинения вреда) и иных необходимых сведений, который должен быть подписан двумя представителями с каждой из Сторон или представителями сторон и двумя свидетелями.

4.1.20. Арендатор не в праве заключать договор субаренды Помещения без письменного согласия Арендодателя.

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

4.1.21. Соблюдать внутренние правила распорядка и эксплуатации мест общего пользования, а также правила, установленные в торговой галерее.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Своевременно, за счет собственных средств, производить текущий ремонт, за исключением ремонта на фасаде Помещения, при условии согласования с Арендодателем.

4.2.2. В течение всего срока действия Договора Арендатору предоставляются следующие права (при этом указанные права не являются исключительными правами Арендатора):

- пользования местами общего пользования, вспомогательными помещениями;
- пользования всеми существующими и будущими коммуникациями, которые обслуживают Помещение;

- осуществления погрузочно-разгрузочных работ в специально отведенных местах.

4.2.3. На преимущественное заключение договора аренды на новый срок при условии:

- отсутствия нарушений сроков внесения сроков Арендной платы по Договору,

- выполнения условий настоящего Договора в полном объеме.

4.2.4. До тех пор, пока Арендатор своевременно оплачивает арендную плату и все иные суммы, причитающиеся по Договору, исполняет и соблюдает все договоренности и условия, подлежащие исполнению и соблюдению с его стороны по Договору, Арендатор по праву беспрепятственно занимает и использует Помещение, осуществляет все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение срока аренды.

4.2.5. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в Здании.

4.2.6. Обозначать свое местонахождение путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек перед входом в Помещения по образцу, согласованному с Арендодателем.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Передать Помещение в пользование Арендатору.

4.3.2. Не вмешиваться в деятельность Арендатора.

4.3.3. Проводить за свой счет и своими силами капитальный ремонт Помещения. Арендодатель обязан предупредить о дате начала и сроке проведения капитального ремонта в письменной форме за 30 (Тридцать) календарных дней. На время проведения капитального ремонта срок действия Договора приостанавливается.

4.3.4. При прекращении срока действия Договора принять Помещение по акту приема – передачи (возврата).

4.3.5. Предоставлять Арендатору возможность размещения наружной рекламы и информации, установки информационных знаков, рекламных вывесок, баннеров, плакатов и прочих рекламных материалов в Помещении, в оконных проемах внутри Помещения и одной вывески над входной дверью в Помещение.

4.3.6. Обеспечить технический доступ в Помещении к сетям электроэнергии, теплоснабжения, системы пожаротушения, а также обеспечивать условия для нормального функционирования всех систем Здания. В обязанности Арендодателя входит осуществление и обеспечение работ по обслуживанию и поддержанию работоспособности инженерных систем, сетей и сооружений, обеспечивающих Здание. Арендодатель обязуется обеспечить Помещение пожарной сигнализацией, системой видеонаблюдения и охраной территории, прилегающей к Зданию.

4.3.7. Следить за техническим состоянием инженерных сетей, обеспечивающих все здание, Помещения, крыши, поддерживать в исправном состоянии и незамедлительно устранять, недостатки, если такие возникнут, при условии отсутствия вины Арендатора в нарушении технического состояния инженерных сетей и за исключением инженерных сетей, которые находятся в зоне ответственности Арендатора.

4.3.8. В письменном виде предупредить Арендатора не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты досрочного прекращения Договора в одностороннем порядке.

4.4. Арендодатель имеет право:

4.4.1. Своевременно получать арендную плату в размере, порядке и на условиях настоящего Договора.

4.4.2. Получить Помещение при прекращении настоящего Договора в том же состоянии, в котором Арендатор получил его при подписании акта приема-передачи Помещения.

4.4.3. Производить срочные ремонтные работы Помещения при условии, что указанные работы никоим образом не будут создавать препятствий коммерческой деятельности Арендатора, осуществляемой с использованием Помещения.

4.4.4. В случае односторонней просрочки Арендной платы и иных платежей по настоящему Договору более чем на 5 (Пять) рабочих дней Арендодатель имеет право на срок до полного устранения указанных нарушений ограничить предоставления коммунальных услуг и/или закрыть доступ Арендатору в Помещение. При этом ответственность за сохранность имущества Арендатора не несет.

4.4.5. Арендодатель вправе использовать торговые и юридические наименования Арендатора в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах, размещать информацию на сайте.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

5.1. В случае нарушения, неисполнения либо ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, а в случае неурегулированными настоящим Договором в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендатор самостоятельно за свой счет несет ответственность за несоблюдение требований законодательства, регулирующего правила привлечения иностранных граждан к трудовой деятельности, регулирующего предпринимательскую деятельность, а также за нарушение правил пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологических требований и иных требований законодательства.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор), в частности, в случае издания акта государственного органа, в результате чего исполнение обязательств становится невозможным, в случае иных действий муниципальных и государственных органов власти, которые делают невозможным исполнением сторонами своих обязательств по Договору, а также в случае изменения законодательства, регулирующего отношения, связанные с Договором.

5.4. При наступлении, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, обстоятельств сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону с приложением подтверждающих документов.

5.5. В случае несвоевременной или неполной оплаты Арендной платы и иных платежей, предусмотренной Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю на основании его письменного требования пеню в размере 1 % (Одного) процента от неоплаченной суммы за каждый день просрочки платежа, а также Арендатор обязан компенсировать Арендодателю пеню, начисляемую водо-, энерго- и иными организациями, обеспечивающими Помещение коммунальными услугами.

5.6. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю плату за фактическое время аренды исходя из условий настоящего Договора, а также Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 1% (Одного) процента от суммы месячной Арендной платы за каждый календарный день несвоевременного возврата Помещения.

Несвоевременным возвратом Помещения считается просрочка передачи Помещения Арендодателю более чем на один день от даты окончания срока возврата Помещения.

5.7. Уплата пени, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений. Пеня уплачивается на основании письменного требования заинтересованной Стороны.

5.8. В пределах Помещения Арендатор несет самостоятельную ответственность перед всеми проверяющими и контролирующими органами за соблюдение норм действующего законодательства РФ. В случае наложения на Арендодателя органами государственного надзора штрафа за выявленные факты нарушения Арендатором требований действующего законодательства РФ, Арендатор обязуется в течение трех банковских дней, с момента наложения на Арендодателей штрафа, возместить данную сумму штрафа Арендодателю.

5.9. В случае обнаружения Арендодателем самовольного переустройства Помещения, таковое должно быть немедленно устранено Арендатором за его счет и в сроки, установленные Арендодателем.

5.10. В случае порчи, утраты, причинения вреда Помещению, а также иному имуществу, расположенному на прилегающей к Помещению территории, в результате действий (бездействий) Арендатора и/или третьих лиц на стороне Арендатора (включая посетителей, покупателей, сотрудников и т.д.), Арендатор обязан возместить Арендодателю нанесенный ущерб в полном объеме, на основании составленного в соответствии с п.4.1.19. настоящего Договора двустороннего акта, заключенного между представителем Арендатора, при невозможности подписания двустороннего акта со стороны Арендатора, Арендодатель в праве подписать в одностороннем порядке при 2 (Двух) свидетелях.

5.11. За нарушение условий о конфиденциальности, предусмотренных разделом 7 настоящего договора, стороны несут ответственность в размере ущерба, причиненного таким нарушением, в том числе в виде компенсации прямых убытков-

5.12. В случае нарушения Арендатором условий возврата Помещения Арендодатель имеет право требовать с Арендатора уплаты неустойки в размере 1% (Одного) процента за каждый день невозврата Помещения.

5.13. Арендодатель не несет ответственности при наступлении одного из нижеперечисленных случаев:

- прекращения работы систем: канализации, энергоснабжения, водоснабжения, вентиляции и кондиционирования или любой другой коммунальной услуги, за исключением - когда такие случаи возникли в результате виновных действий Арендодателя;

- в случае ущерба, нанесенного третьими лицами в ходе оказания услуг или производства работ для Арендатора (техническое обслуживание, уборка помещений, текущий ремонт - по самостоятельным договорам и договоренностям Арендатора и третьих лиц);

- любым повреждением или кражей автомобильного транспорта или иного имущества, находящегося на автомобильной стоянке Здания;

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

– любыми сбоями (перерывами) в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, которые не зависят от Арендодателя.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОСВОБОЖДЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Арендатор имеет право досрочно расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных статьей 620 ГК РФ, в том числе:

6.1.1. Переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора;

6.1.2. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Помещения в установленные Договором сроки, а при отсутствии их в Договоре в разумные сроки;

6.1.3. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

При этом Арендатор должен путем письменного уведомления сообщить Арендодателю о допущенном им нарушении и потребовать его устранения. Если Арендодатель полностью не устранил указанное нарушение в течение 30 (Тридцати) календарных дней после получения соответствующего уведомления от Арендатора, то Арендатор имеет право обратиться в суд с требованием о расторжении Договора.

6.2. Договор может быть, досрочно расторгнут по требованию Арендодателя во внесудебном порядке в следующих случаях:

6.2.1. нарушения Арендатором Разрешенного использования Помещения, и/или смены (изменения) Арендатором Разрешенного использования без Разрешения Арендодателя;

6.2.2. просрочки оплаты Арендатором любых платежей по настоящему Договору, в том числе и Арендной платы на срок более 14 (Четырнадцать) календарных дней от установленного срока оплаты, допущенной Арендатором более двух раз подряд.

6.2.3. в случае неисполнения Арендатором положений настоящего Договора.

При этом Арендодатель должен путем письменного уведомления сообщить Арендатору о допущенном им нарушении и потребовать его устранения. Если Арендатор полностью не устранил указанное нарушение в течение 3 (Трех) календарных дней после получения соответствующего уведомления от Арендодателя, то настоящий Договор прекращает свое действие по истечении 3 (Трех) календарных дней после получения указанного уведомления. При этом Арендодатель не обязан оплачивать Арендатору какие-либо неустойки или возмещение убытков.

Стороны обязаны прибыть в Помещение в срок, указанный в письме-уведомлении, для возврата/принятия Помещения и подписания Акта возврата Помещения и соглашения о расторжении настоящего Договора.

6.3. Арендатор вправе в любое время расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем письменного уведомления Арендодателя не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты его расторжения. В указанном случае действие Договора прекращается по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после получения Арендодателем указанного уведомления. Стороны обязаны прибыть в Помещение в срок, указанный в письме-уведомлении, для возврата/принятия Помещения и подписания Акта возврата Помещения и соглашения о расторжении настоящего Договора.

6.4. При расторжении настоящего Договора по любым основаниям Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи (возврата) Помещения.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Каждая из Сторон рассматривает Договор и содержание его положений, равно как и любые иные сведения, полученные от другой Стороны, как конфиденциальную информацию, не подлежащую распространению и/или раскрытию третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных Представителей каждой из Сторон, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Несмотря на вышеизложенное, положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда какая-либо информация (а) должна предоставляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; либо (б) становится достоянием гласности через другие источники помимо Сторон или их должностных лиц, или уполномоченных представителей.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. С даты заключения настоящего Договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего Договора, теряют силу.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны Сторонами, либо надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

Стороны договорились, что все документы, полученные посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, факсимильной и электронной почты, указанной в реквизитах Сторон Договора или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по Договору, а также документы, подписанные электронной цифровой подписью или иным аналогом собственноручной подписи Сторон, имеют юридическую силу и обязательны для исполнения Сторонами.

8.3. Стороны в течение 10 (Десяти) календарных дней информируют друг друга обо всех изменениях адреса своего местонахождения, ликвидации, реорганизации, изменение наименования, платежных реквизитов, телефонов и других данных, которые могут повлиять на исполнение настоящего Договора. В случае нарушения этого условия, сообщение Стороны по старому адресу или банковским реквизитам будет считаться выполненным в соответствии с настоящим Договором.

8.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, применяется гражданское законодательство РФ.

8.5. Все спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. Для разрешения споров, связанных с нарушением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору либо иным образом вытекающих из Договора, применяется обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения спора. Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд обязана предъявить другой стороне письменную претензию с изложением своих требований. При необходимости к претензии прилагаются документы, подтверждающие выявленные нарушения.

Срок рассмотрения претензии – 10 (Десять) календарных дней со дня ее получения. Если в указанный срок требования полностью не удовлетворены, Сторона, право которой нарушено, вправе обратиться с иском в суд по месту нахождения Арендодателя.

8.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

ТСН «Торговый Проспект»

Приложение № 1

к Договору аренды нежилого помещения

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

от «___» _____ 2018 г.

План Помещения

1 этаж

Схема расположения Помещения Арендатора:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ТСН «Торговый Проспект»

АРЕНДАТОР:

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

АКТ
приема-передачи помещения

Ростовская область, Мясниковский район, х. Ленинанкан «__» _____ 2018г.

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, СНИЛС _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, в лице представителя **Товарищество собственников недвижимости «Торговый Проспект»**, ИНН 6165202017, ОГРН 1166196087023, в лице директора _____, действующего на основании Устава, действующее на основании агентского договора от «__» _____ 2018 года, именуемый далее по тексту «**Арендодатель**», с одной стороны, и _____, именуемое далее по тексту «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях договора аренды нежилого помещения _____

Состояние Помещения на момент подписания настоящего акта:

- пол - _____ (без видимых дефектов);
- потолки - _____ (без видимых дефектов);
- стены - _____ (без видимых дефектов).

2. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, соответствует условиям Договора и обычно предъявляемым требованиям, соответствуют санитарным, противопожарным и гигиеническим нормам, пригодно для эксплуатации по целевому назначению, указанному Договоре.

3. Помещение оборудовано следующими приборами учета:

- **прибор учета электроснабжения:**

Серия: _____ номер: _____ начальные показания - _____ кВт;

- **прибор учета водопотребления:**

Серия: _____, номер _____, начальные показания _____ м3.

4. На момент подписания настоящего акта дефектов, недостатков не выявлено, претензий по состоянию передаваемого Помещения от Арендатора не поступило.

5. С момента подписания, сторонами Акта обязанность Арендодателя передать Помещение и обязанность Арендатора принять его считаются выполненными.

6. Настоящий Акт подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Помещение передал:

Помещение принял:

М.П.

М.П.

Арендодатель: _____

Арендатор: _____