

ДОГОВОР АРЕНДЫ ТОРГОВОГО МЕСТА

№ _____
(номер договора)

г. _____

« ____ » _____ 201_ г.
(дата подписания)

ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ РЫНОК № ____» ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ «РЫНКИ ДОНБАССА», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего на основании Устава, являющийся плательщиком _____, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, который действует на основании _____, являющийся плательщиком _____ с другой стороны, далее по тексту именуемые вместе как "Стороны" и каждый в отдельности как "Сторона", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду торговое место № ____ общей площадью _____, расположенное по адресу: _____, для организации торговли, предоставления работ и услуг, иных целей не связанных с предпринимательской деятельностью.

1.2. Вместе с торговым местом Арендодатель предоставляет Арендатору дополнительные услуги, связанные с арендой торгового места.

1.3. Цель аренды – использование торгового места для организации торговой деятельности - _____, предоставления работ и/или услуг - _____, иных целей, не связанных с предпринимательской деятельностью _____ с условием сохранения целостности торгового места и без изменения функционального назначения.

2. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ТОРГОВОГО МЕСТА

2.1. Передача Арендодателем торгового места Арендатору в аренду оформляется путем составления и подписания Сторонами Акта приёма-передачи торгового места, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора в качестве приложения к Договору.

2.2. Передача Арендодателем торгового места в аренду не влечёт за собой передачу Арендатору права собственности на торговое место, Арендатор пользуется им в течение действия срока аренды.

2.3. Право пользования торговым местом Арендатор приобретает с момента подписания Акта приёма - передачи указанного торгового места.

2.4. После окончания срока аренды, равно как и при расторжении Договора по другим причинам, указанным в настоящем договоре, Арендатор утрачивает право, указанное в п.2.3. Договора, и обязан передать Арендодателю арендуемое торговое место в срок, равный трём календарным дням, с момента прекращения срока действия (расторжения) настоящего договора. Стороны устанавливают факт возврата торгового места Арендодателю путем составления и подписания Сторонами Акта приёма-передачи торгового места.

2.5. На протяжении срока, указанного в п.2.4. Договора, Арендатор обязан освободить торговое место и подготовить его к передаче Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учётом естественного износа.

2.6. Арендатору запрещается сдавать торговое место в субаренду.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Стороны Договора определяют, что расчётным периодом является календарный месяц. За аренду торгового места в расчётном периоде Арендатор производит оплату, равную общей сумме арендной платы, которая начисляется и выплачивается в Российских рублях.

3.2. Арендная плата за один расчётный период установлена в размере _____ за один м², с учетом обязательных налогов и сборов;

3.3. Общая сумма арендной платы за один расчётный период определяется как произведение стоимости арендной платы за один м², указанной в п.3.2. Договора, и общей площади торгового места, указанной в п.1.1. Договора, и составляет _____, с учетом обязательных налогов и сборов.

3.4. Общая сумма арендной платы будет выплачиваться Арендатором **ежемесячно**, на основании счетов, выставляемых Арендодателем, **не позднее** ____ - го числа месяца, предшествующего расчетному периоду.

В случае досрочного прекращения действия Договора, арендная плата уплачивается Арендатором по день фактической сдачи торгового места по акту приёма-передачи.

3.5. При оплате арендной платы в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов согласно расчетам общей суммы арендной платы.

3.6. Оплата за электроэнергию и коммунальные услуги производится Арендатором отдельно на основании выставленных счетов.

3.7. В случае возникновения обстоятельств, предусмотренных п.3.8. настоящего Договора, приводящих к увеличению затрат Арендодателя на содержание указанного торгового места, арендная плата может пересматриваться Арендодателем до истечения срока действия настоящего Договора в одностороннем порядке с письменным уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней о таких изменениях.

3.8. К обстоятельствам, которые могут привести к изменению арендной платы относятся: принятие решений соответствующими органами исполнительной, законодательной власти, органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями любой формы собственности об изменении цен, тарифов на коммунальные, иные услуги, работы, связанные с содержанием торгового места, аренду или постоянное пользование земельным участком, введение новых налогов, сборов или обязательных платежей, в результате чего увеличатся затраты у Арендодателя на содержание указанного торгового места.

3.9. Арендатор обязан по требованию Арендодателя проводить сверку взаиморасчётов по арендным платежам и оформлять акты сверки в соответствии с установленным законодательством порядке.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. АРЕНДАТОР ИМЕЕТ ПРАВО:

4.1.1. Вносить предложения по улучшению результатов деловых отношений Сторон в письменной форме.

4.1.2. Преимущественное право на пролонгацию настоящего Договора перед третьими лицами.

4.1.3. Сохранение коммерческой тайны и защиту такого права в соответствии с действующим законодательством.

4.2. АРЕНДАТОР ОБЯЗУЕТСЯ:

4.2.1. Использовать арендованное торговое место в соответствии с п.1.3. настоящего Договора. Арендатор обязан уплачивать арендную плату независимо от результатов хозяйственной деятельности.

4.2.2. Своевременно и в полном объёме вносить арендные платежи, платежи, указанные в п.п. 3.3., п.3.5., п.3.6. настоящего Договора, и принимать к согласию изменения, установленные п.3.7, и п.3.8. настоящего Договора.

4.2.3. Самостоятельно обеспечить получение выставляемых Арендодателем счетов.

4.2.4. Содержать торговое место в полной исправности и в нормальном санитарном состоянии, обеспечить пожарную безопасность арендованного торгового места, соблюдать технику безопасности, не допускать умышленного повреждения торгового места.

4.2.5. Своевременно осуществлять текущий ремонт арендованного торгового места.

4.2.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю.

4.2.7. Беспрепятственно допускать Арендодателя к проверке состояния и целевого использования торгового места.

4.2.8. Неотделимые улучшения арендуемого торгового места, размещение рекламы на торговом месте производить только на основании письменного согласия Арендодателя.

4.2.9. При реконструкции взятого в аренду торгового места согласовывать проектно-сметную документацию с Арендодателем.

4.2.10. По окончании срока аренды, равно как и при досрочном расторжении настоящего Договора, вернуть торговое место Арендодателю в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора.

4.2.11. Соблюдать лично, а также обеспечить соблюдение продавцом, осуществляющим торговлю от имени и в интересах Арендатора, требований Законов ДНР «О защите прав потребителей», «Об обеспечении санитарного и эпидемического благополучия населения», законодательства ДНР о ветеринарии и иных, предусмотренных законодательством ДНР требований.

4.2.12. При заключении договора аренды торгового места, либо в течение 5 (пяти) календарных дней после его заключения предоставить Арендодателю копии следующих документов: свидетельства о государственной регистрации предпринимательской деятельности (для субъектов хозяйственной деятельности); трудового договора (при использовании труда наемных лиц); паспорта (для физических лиц и физических лиц-предпринимателей); других документов, предусмотренных законодательством ДНР (лицензия, торговый патент и прочее).

4.2.13. При осуществлении деятельности по продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг Арендатор обязан соблюдать лично, а также обеспечить соблюдение продавцом, осуществляющим торговлю от имени и в интересах Арендатора:

4.2.13.1. требований, предусмотренных законодательством Донецкой Народной Республики в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательством Донецкой Народной Республики о пожарной безопасности, законодательством Донецкой Народной Республики в области охраны окружающей среды, законодательством Донецкой Народной Республики о ветеринарии и другие предусмотренные действующим законодательством Донецкой Народной Республики требования;

4.2.13.2. соблюдать требования, предъявляемые к продаже отдельных видов товаров;

4.2.13.3. в случаях, предусмотренных действующим законодательством Донецкой Народной Республики, производить расчеты с покупателями за товары (работы, услуги) с применением контрольно-кассовых аппаратов, книги учета расчетных операций;

4.2.13.4. своевременно в наглядной и доступной форме доводить до сведения покупателей необходимую и достоверную, обеспечивающую возможность правильного выбора товаров (работ, услуг) информацию о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях;

4.2.13.5. выполнять законные требования представителей Арендодателя по устранению нарушений действующего законодательства;

4.2.13.6. в случаях, установленных действующим законодательством Донецкой Народной Республики, иметь в наличии документы, подтверждающие соответствие товаров установленным требованиям (сертификат или декларацию о соответствии либо их копии, заверенные в установленном порядке), ветеринарные свидетельства, иные документы, подтверждающие безопасность и качество реализуемых товаров, товарно-сопроводительные документы;

4.2.13.7. в случае если продажа товаров, выполнение работ, оказание услуг на рынке осуществляется с использованием средств измерений (весов, гирь, мерных емкостей, метров и др.), установить на торговом месте соответствующие метрологическим правилам и нормам средства измерения. Средства измерения должны быть установлены таким образом, чтобы в наглядной и доступной форме обеспечивать процессы взвешивания товаров, определения их стоимости, а также их отпуска.

4.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

4.3.1. Самостоятельно определять размер арендной платы, размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Арендодателем Арендатору согласно п.1.2. настоящего Договора в соответствии с Законом Донецкой Народной Республики «О рынках и рыночной деятельности», и требовать оплату арендной платы, а также других платежей, определенных настоящим Договором.

4.3.2. Корректировать размер арендной платы в соответствии с п. 3.7., п.3.8. настоящего Договора.

4.3.3. Контролировать наличие, состояние, направление использования торгового места, переданного в аренду.

4.3.4. Выступать инициатором внесения изменений и дополнений в Договор аренды, или вносить предложения по досрочному его расторжению, в случае ухудшения состояния арендованного торгового места вследствие ненадлежащего использования Арендатором или невыполнения Арендатором взятых на себя обязательств в соответствии с настоящим Договором. Защищать свои имущественные права в соответствии с действующим законодательством.

4.3.5. Предоставлять по письменному заявлению Арендатора, скидки по оплате аренды торгового места на срок не более 24 календарных дней в году с сохранением обязательных платежей: услуги сторожевой охраны и плата за землю, что отражается в счетах на оплату и актах оказания услуг.

4.3.6. Требовать у Арендатора и (или) продавца, осуществляющего торговлю от имени и в интересах Арендатора, немедленного устранения допущенных ими нарушений законодательства.

4.3.7. Расторгать договор аренды торгового места и применять иные меры воздействия в отношении Арендатора, в случае нарушения Арендатором установленных требований к осуществлению торговой деятельности на рынках, в соответствии с Законом Донецкой Народной Республики «О рынках и рыночной деятельности», Правилами торговли на рынках и настоящим Договором.

4.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

- 4.4.1. Передать торговое место в аренду в нормальном состоянии, позволяющем осуществлять его целевую эксплуатацию в сроки и на условиях, указанных в настоящем Договоре.
- 4.4.2. Принять меры с целью извещения Арендатора о факте выставлении счета в течение 5 банковских дней с момента выставления счета.
- 4.4.3. Обеспечить беспрепятственный допуск Арендатору, его сотрудникам и покупателям к торговому месту.
- 4.4.4. В случае установления или получения информации, свидетельствующей о нарушении Арендатором законодательства Донецкой Народной Республики, сообщать о нарушении в соответствующие органы исполнительной власти.
- 4.4.5. Обеспечить и контролировать соблюдение Арендатором Правил торговли на рынках.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств согласно Договору аренды Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.
- 5.2. В случае просрочки платежей Арендатор уплачивает Арендодателю *пеню* в размере 1% от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.
- 5.3. В случае не целевого использования торгового места Арендатор уплачивает *штраф* в размере 5% от суммы, подлежащей оплате за оставшийся период действия Договора.
- 5.4. Арендодатель не несёт ответственности за сохранность товара (имущества) Арендатора, а также за ущерб, причиненный третьими лицами.
- 5.5. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора.
- 5.6. Арендатор несет риск случайной гибели или порчи имущества в случае не своевременного возврата из аренды переданного в аренду торгового места.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Срок аренды торгового места устанавливается с момента подписания акта приема – передачи. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до «___» _____ 201__ г.
- 6.2. Действие настоящего Договора аренды прекращается вследствие:
 - 6.2.1. окончания срока, на который он был заключён;
 - 6.2.2. досрочно по письменному соглашению Сторон в соответствии с п. 6.3. настоящего Договора;
 - 6.2.3. просрочки внесения Арендатором платы за пользование торговым местом более чем на 30 календарных дней;
 - 6.2.4. нарушения Арендатором условий договора аренды торгового места относительно типа реализуемых товаров (выполнения работ, оказываемых услуг) на арендуемом торговом месте, в случае, если Арендатором не выполнено предписание Арендодателя об устранении данного нарушения (нецелевое использование торгового места) в течение 3-х (трех) календарных дней;
 - 6.2.5. прекращения деятельности Арендатора;
 - 6.2.6. повторного в течение одного календарного года нарушения Арендатором законодательства ДНР при осуществлении торговой деятельности на рынке;
 - 6.2.7. неосуществления Арендатором торговой деятельности на арендуемом торговом месте в течении 60 календарных дней подряд
- 6.3. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, с уведомлением в письменном виде другой Стороны, не менее чем за один месяц до срока расторжения. Арендатор имеет право расторгнуть в одностороннем порядке договор аренды торгового места, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя, не позднее чем за 60 календарных дней до расторжения.
- 6.4. В случае досрочного расторжения Договора, все произведённые Арендатором за свой счёт переделки, дополнения и улучшения арендуемого торгового места, изъятие которых возможно без повреждения целостности торгового места являются собственностью Арендатора и могут быть демонтированы в том случае, если они были согласованы с Арендодателем.
- 6.5. Условия настоящего Договора сохраняют силу на протяжении всего срока действия этого договора, и в случаях, когда после его заключения законодательством установлены правила, ухудшающие положения Арендатора.
- 6.6. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения.
- 6.7. За один месяц до окончания срока действия договора Стороны обсудят вопрос о дальнейшем сотрудничестве.
- 6.8. В случае несогласия Арендатора с изменением размера арендной платы, указанной в п.3.7. и п. 3.8. настоящего Договора, Арендодатель реализует права указанные в п. 4.3.4. настоящего Договора.

Далее Стороны руководствуются п.6.2. и п.2.4. настоящего Договора.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательств, не могла предвидеть либо предотвратить разумными мерами.

7.2. При наступлении указанных в п.7.1. обстоятельств, Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения её обязательств по Договору, обязана в максимально короткий срок известить о них в письменном виде другую Сторону в установленном порядке. Отсрочка в информировании о форс-мажорных обстоятельствах лишает пострадавшую Сторону права на дальнейшие ссылки на такие обстоятельства.

7.3. Информация о наступлении форс-мажорных обстоятельств должна быть подтверждена соответствующими документами.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

8.2. На арендуемое торговое место производятся амортизационные отчисления, в соответствии с действующим законодательством. Амортизационные отчисления на торговое место остаются в распоряжении Арендодателя и используются на капитальный ремонт, восстановление, реконструкцию, улучшение торгового места по усмотрению Арендодателя.

8.3. После подписания настоящего Договора все предыдущие переговоры и переписка, связанная с ним, теряют силу.

8.4. Все разногласия, возникающие в процессе выполнения настоящего Договора, решаются путём переговоров между Сторонами. В случае не достижения согласия, спор, возникающий по настоящему Договору или в связи с ним, решается в судебном порядке.

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями (в случае наличия) Сторон.

8.6. В случае изменения реквизитов сторон, статуса налогоплательщиков стороны обязаны письменно уведомить друг друга в течение 5 (пяти) календарных дней с даты официальной регистрации таких изменений. Все расходы, связанные с таким не уведомлением, несет виновная Сторона.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух аутентичных экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны, и подлежит регистрации в органах Министерства доходов и сборов ДНР.

Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель: ДП «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ РЫНОК №____» ГП «РЫНКИ ДОНБАССА» 	Арендатор:
---	---

Приложение № 1
к договору аренды торгового места
№ _____ от
«__» _____ 201_ г.

**АКТ
ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ
ТОРГОВОГО МЕСТА**

г. _____

«__» _____ 201_ г.

ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ РЫНОК №__» ГП «РЫНКИ ДОНБАССА», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего на основании Устава, являющийся плательщиком _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, который действует на основании _____, являющийся плательщиком _____ с другой стороны, далее по тексту именуемые вместе как "Стороны" и каждый в отдельности как "Сторона", подтверждают настоящим Актом следующее:

1. В соответствии с договором аренды Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает торговое место №__, общей площадью _____, расположенное по адресу: _____.
2. Стороны пришли к соглашению, что передаваемое в аренду торговое место находится в технически исправном, пригодном для эксплуатации состоянии. Претензий относительно состояния торгового места Арендатор не имеет.
3. Настоящий Акт составлен в двух аутентичных экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

**Юридические адреса, банковские реквизиты
и подписи сторон.**

Арендодатель:

ДП «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ РЫНОК №__»
ГП «РЫНКИ ДОНБАССА»

Арендатор:

