**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**нежилого помещения под магазин**

*(между физическим лицом и организацией (ИП или ООО))*

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_Ульяновск\_\_\_\_ | «» \_\_\_\_ 20 г. |

Гражданин(-ка) (паспорт серия , номер , выдан , «» года), «» года рождения, именуемый (-ая) в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и ИП 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 во временное пользование нежилое помещение, общей площадью \_\_\_\_ кв.м., кадастровый (условный) номер: \_\_, расположенное по адресу \_\_\_\_\_г.Ульяновск, ул.Рябикова 40\_\_\_\_\_\_\_.

**1.2.** Помещение принадлежит Арендодателю на основании .

**1.3.** Арендатор использует Помещение для торговли в качестве магазина под коммерческим обозначением «».

**1.4.** Отношения землепользования, равно как и обязанности по оформлению прав на земельный участок и платежей за пользование землей, сохраняются за Арендодателем, как собственником Помещения.

**1.5.** Арендатор имеет право без дополнительного согласования с Арендодателем сдавать Помещение (как полностью, так и по частям) в субаренду.

**1.6.** Продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, является его собственностью.

**1.7.** Арендодатель гарантирует, что передаваемые в аренду помещения не заложены, не арестованы и не обременены правами третьих лиц.

**1.8.** Срок аренды указанного помещения устанавливается с \_\_ \_\_20 г. по \_\_ \_\_20г.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1.** **Обязанности Арендодателя**:

**2.1.1.** До «» 20 года передать Помещение Арендатору по акту приема-передачи, 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 7 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 единоразовая. Размер единоразовой платы составляет – руб.

**3.2.** 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.

**3.3.** Все счета на оплату арендной платы Арендодатель отправляет Арендатору на электронный адрес \_гуй\_.

**3.4.** Арендатор считается исполнившим обязательства по оплате арендной платы с момента списания денежных средств с расчетного счета Арендатора в соответствии с платежным поручением последнего. Также возможно передача денежных средств лично.

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

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

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**4.1.** В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы он уплачивает неустойку в размере \_20\_% от суммы, оплата которой просрочена, за каждый день просрочки.

**4.2.** В случае просрочки передачи Помещения со стороны Арендодателя или невозможности начала работы магазина по причинам, зависящим от Арендодателя, Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере \_10\_% от арендной платы за каждый день просрочки.

**4.3.** 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 указанного помещения устанавливается с \_\_ \_\_ 20 г. по \_\_ \_\_ 20г.

**5.2.** Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и 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.** По согласованию сторон данный договор пролонгируется автоматически на аналогичный срок, указанный в п. 5.1, если ни одна из сторон не изъявила желания к его расторжению.

**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 местожительству 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 \_\_\_\_г. Ульяновск\_\_\_\_\_.

**7. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  ФИО: Иванов И.И.  Паспорт: 12 12 123123  Почтовый адрес: 432000  Телефон: 89422332243  Банковские реквизиты: 32534534523453245 | **Арендатор**  Юр. адрес: {person\_address}}  Почтовый адрес:  ИНН:  КПП:  Банк:  Рас./счёт:  Корр./счёт:  БИК: |

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |