**ДОГОВОР № 501Ю**

**на аренду помещений нежилого фонда в городе Мурманске**

г. Мурманск 21 декабря 2015 г.

Акционерное общество «Агентство Мурманнедвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Истратова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и общество с {companyName} в лице генерального директора Кондрашкина Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, c другой стороны (далее - стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**I. О Б Щ И Е П О Л О Ж Е Н И Я И П Р А В А С Т О Р О Н**

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Аpендатоp принимает в аренду помещения нежилого фонда, расположенные по адресу: город Мурманск, улица Баумана, дом 30, площадью 374,2 кв. м, (№№ помещений по плану: 1А), для использования под торговую деятельность (объект вводится в эксплуатацию в порядке, установленном п. 5.2. настоящего договора) по нижеследующим размерам оплаты:

1.2. Размер арендной платы с 11.01.2016 составляет 187100,00 руб. (Сто восемьдесят семь тысяч сто рублей 00 коп.) в месяц, в том числе НДС 28540,68 руб. (Двадцать восемь тысяч пятьсот сорок рублей 68 коп.).

1.3. Срок действия Договора устанавливается с 11.01.2016 по 31.12.2020.

Срок начала действия Договора считается с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта аренды.

1.4. Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности.

1.5. Сдача помещений в аренду не влечет передачу прав собственности на него.

1.6. Арендодатель имеет исключительное право:

1.6.1. Изымать из владения и пользования Арендатором все (или часть) помещения, переданного по Договору, если помещение или его часть не используется Арендатором или используется не по назначению, или используется с нарушением условий Договора аренды, или передается в пользование по любым видам договоров (сделок) без согласия Арендодателя, что подтверждено актом комиссии, созданной Арендодателем.

1.6.2. Досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством и настоящим Договором.

1.6.3. Доступа на объект в целях контроля использования и состояния помещения в одностороннем порядке.

1.7. Арендатор имеет право:

1.7.1. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством и настоящим Договором.

**II. О Б Я З А Н Н О С Т И С Т О Р О Н**

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В десятидневный срок предоставить помещение в соответствии c п. 1.1. Арендатору по акту приема-передачи.

2.1.2. В случае прекращения Договора по любым основаниям в течение 5-ти дней принять помещение от Арендатора по акту приема-передачи.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. Договора, согласовав функциональное назначение в установленном порядке.

2.2.2. В десятидневный срок заключить договор с эксплуатирующей организацией (Управляющей компанией), обслуживающей многоквартирный дом, в котором расположены арендуемые помещения, а также договоры с гарантирующими поставщиками электро- и теплоэнергии, со специализированными организациями по вывозу и утилизации ТБО.

2.2.3. Обеспечить доступ в арендуемое помещение в аварийных ситуациях, а также для осуществления контроля состояния инженерных коммуникаций и производства ремонтных работ по требованию Арендодателя, эксплуатирующей организации, а также штаба ГО и ЧС города.

2.2.4. Не допускать скопления и стоянок используемого Арендатором автотранспорта вне отведенных для этого мест. Производить уборку и благоустройство прилегающей территории.

2.2.5. Содержать арендуемые помещения в полной исправности и надлежащем санитарном и противопожарном состоянии. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, предварительно согласовав объем ремонта с Арендодателем, а при необходимости производить за свой счет ремонт капитального характера. При проведении капитального ремонта дома принимать долевое участие в финансировании ремонта, включая ремонт кровли. Сроки и условия проведения капитального ремонта устанавливаются по согласованию между Арендатором и Арендодателем.

2.2.6. Поддерживать фасад здания (сооружения), в котором арендуется помещение, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные Арендодателем сроки либо по предъявлении счета Арендодателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемых Арендатором помещений в общей площади здания.

2.2.7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласования с Арендодателем.

2.2.8. Не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.9. Содержать за свой счет инженерные сети, вентиляцию и т.п. оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и целевого назначения арендуемого им нежилого помещения, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность помещения, его экологическое и санитарное состояние. Оборудовать арендуемые помещения необходимым противопожарным инвентарем и средствами охранно-пожарной сигнализации, представив Арендодателю договоры с организациями, обеспечивающими противопожарную безопасность помещения и осуществляющими охрану помещения и находящегося в нем имущества.

2.2.10. Освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям, в сроки, определенные предписанием Арендодателя, а в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий - в сроки, определенные штабом ГО и ЧС.

2.2.11. Немедленно извещать Арендодателя об аварийных ситуациях, наносящих (или грозящих нанести) арендуемому объекту ущерб и принять все возможные меры по их устранению.

2.2.12. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении помещений и расторжении Договора аренды и сдать помещение Арендодателю по акту в исправном состоянии.

2.2.13. Вернуть помещение в удовлетворительном состоянии с учетом нормального износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями без возмещения их стоимости Арендодателем, исправно работающими сетями и коммуникациями, заблаговременно проведя текущий ремонт, или оплатив ремонт лицу, указанному Арендодателем в соответствии с предъявленной им сметной документацией. Если Арендатор не возвратил арендуемое помещение, либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает неустойку в размере 0,3% от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

2.2.14. При своей реорганизации, изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, исполнительного органа, а также лишении лицензии на право деятельности, для ведения которой было передано нежилое помещение, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.2.15. Оформить технический паспорт, кадастровый паспорт и другую документацию, необходимую для использования арендуемого помещения по назначению, за счет собственных средств.

2.2.16. В течение месяца после принятия от Арендодателя помещения установить при входе в помещение вывеску со своим полным наименованием, при необходимости согласовав эскиз в Комитете по территориальному планированию и градостроительству.

2.2.17. При необходимости произвести государственную регистрацию Договора за счет собственных средств.

2.2.18. В случае прекращения Договора по любым основаниям в течение 5-ти дней сдать помещение Арендодателю по акту приема-передачи.

**III. П Л А Т Е Ж И И P А С Ч Е Т Ы П О Д О Г О В О P У**

3.1. Указанная в п. 1.2 плата за аренду, включая НДС, оплачивается Арендатором самостоятельно на указанный в Договоре расчетный счет Арендодателя не позднее 1-го числа начавшегося месяца за месяц вперед с обязательным указанием номера Договора аренды и периода, за который перечисляется арендная плата.

3.2. При использовании помещения или его части не в соответствии с Договором аренды, передаче помещения в субаренду в нарушение порядка, установленного Арендодателем, не обеспечения доступа в помещение Арендодателя в целях контроля его использования и состояния; в случае использования дополнительных площадей помимо арендуемых без оформления изменений в договоре аренды, а также не обеспечения доступа в арендуемое помещение в аварийных ситуациях для производства ремонтных работ представителей Арендодателя, эксплуатирующей организации, штаба ГО и ЧС города, Арендатор уплачивает штраф в 10-кратном размере ежемесячной арендной платы. При нарушении иных обязательств, предусмотренных п. 2.2. настоящего договора, с Арендатора взыскивается неустойка в размере 10 % от суммы годовой арендной платы.

3.3. По истечении установленных сроков уплаты указанных в договоре платежей невнесенная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени в установленном порядке. Пени взимается в pазмеpе 0,3 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

3.4. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством без подписания дополнительного соглашения или перезаключения договора на аренду.

3.5. Уплата неустойки (пени), штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

3.6. Порядок расчетов Арендатора за питьевую воду, услуги по приему сточных вод (далее - услуги), и взиманию платы за сброс загрязняющих веществ в природную среду через системы канализации (далее - плата):

3.6.1. Количество питьевой воды, использованной Арендатором, и принятых сточных вод в систему канализации определяется в соответствии с «Правилами пользования системами   
коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.6.2. Оплата питьевой воды и услуг происходит по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6.3. Абонент производит \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ оплату питьевой воды, услуг, а так же вносит плату путем перечисления соответствующего платежа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

согласно счету, выставляемому Организацией ВКХ в каждом расчетном периоде. Размер платежа за расчетный период устанавливается Организацией ВКХ исходя из действующих тарифов, количества питьевой воды и сточных вод, исчисленных за данный расчетный период. Денежные средства от Арендатора, согласно счету-фактуре, должны поступить на расчетный счет или в кассу Организации ВКХ не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня его получения Арендатором.

3.6.4. Арендатор считается выполнившим свои обязательства по оплате питьевой воды, услуг и по внесению платы с момента зачисления денежных средств на расчетный счет или в кассу ГОУП «Мурманскводоканал».

3.6.5. Пункт 3.6. Договора считается заключенным в пользу ГОУП «Мурманскводоканал» в соответствии со ст. 430 Гражданского кодекса РФ со всеми правовыми последствиями для сторон.

**IV. И З М Е Н Е Н И Е, Р А С Т О Р Ж Е Н И Е ,**

**П Р Е К Р А Щ Е Н И Е И П Р О Д Л Е Н И Е Д О Г О В О Р А**

4.1. Договор утрачивает юридическую силу с момента окончания срока его действия, а также в любой другой срок по соглашению сторон, на основании заявления арендатора, решения арбитражного суда (суда), что влечет прекращение обязательств сторон по договору.

4.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению:

4.2.1. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии c Договором аренды.

4.2.2. Если арендованное помещение не используется по назначению в течение 30 дней.

4.2.3. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

4.2.4. Если Арендатор не внес арендную плату в течение двух месяцев подряд либо сумма задолженности Арендатора по арендным платежам равна или превышает сумму арендной платы за два месяца.

4.2.5. Если Арендатор не производит ремонтов, определенных Договором аренды.

4.2.6. В случае невыполнения Арендатором п.п. 2.2.2., 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7., 2.2.8. настоящего Договора.

4.2.7. В случае одностороннего отказа Арендодателя или Арендатора от исполнения договора полностью или частично (статья 450.1. Гражданского кодекса Российской Федерации).

4.3. Договор аренды может быть расторгнут или приостановлен по требованию Арендатора, если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования. В других случаях расторжение Договора осуществляется на основании решения Арендатора и уведомления Арендодателя о расторжении Договора. В данном случае Арендатор обязан произвести текущий ремонт и освободить занимаемое помещение, сдав его по акту приема-передачи.

4.4. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, помещение в интересах общества по решению органов местного самоуправления может быть изъято у Арендатора в порядке и на условиях, установленных Законодательными актами с возвратом ему внесенной арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

4.5. Изменение и продление договора аренды осуществляется путем составления дополнительного соглашения или заключения нового договора аренды.

**V. О С О Б Ы Е У С Л О В И Я**

5.1. В случае отказа Арендатора от подписания договора аренды или невозвращение его в течение 10 дней, неподписания акта приема - передачи помещений в те же сроки, Арендодатель вправе аннулировать договор аренды, известив об этом Арендатора.

5.2. При определении функционального назначения помещений Арендатор обязан руководствоваться правовыми актами органов местного самоуправления.

5.3. Неотделимые улучшения арендуемого помещения, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, не подлежат возмещению после прекращения Договора, если иное не определено подписанным сторонами дополнительным соглашением к Договору.

5.4. Арендатор обязан в месячный срок с момента подписания Договора застраховать в пользу Арендодателя арендуемое помещение от следующих рисков: 1. Пожар и/или взрыв (в т.ч. вследствие утечки газа); 2. Воздействие воды; 3. Противоправные действия третьих лиц (совершенные третьим лицом хулиганство и вандализм в отношении арендуемого помещения) и предоставить Арендодателю страховой полис в трех равнозначных экземплярах для подписания.

**VI. П Р О Ч И Е У С Л О В И Я**

6.1. Все споры и разногласия по настоящему договору решаются путем переговоров между сторонами. В случае недостижения согласия стороны обращаются в Арбитражный суд по месту исполнения договора. Местом исполнения договора считается город Мурманск Мурманской области.

6.2. Настоящий Договор заключен в 5 экз.: 1 - хранится у Арендатора, 2 - у Арендодателя, 1 - в ГОУП «Мурманскводоканал», 1 - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

6.3. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает, что обязуется строго соблюдать требования действующего законодательства Российской Федерации при осуществлении своей деятельности в арендуемом помещении.

**VII. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование:  АО «Агентство Мурманнедвижимость» | Наименование:  ООО «Мурманский рыбоперерабатывающий холдинг» |
| Адрес местонахождения:  183038, г. Мурманск, пр. Ленина, 87 | Юридический адрес:  183034, г. Мурманск, ул. Домостроительная, д. 13 |
| ОГРН 1125190012584 | ОГРН 1055194021552 |
| ИНН 5190010853 | ИНН 5190138966 |
| Расчетный счет 40702810741000105853 | Расчетный счет 40702810741000103981 |
| Наименование банка:  Отделение № 8627 Сбербанка России г. Мурманск | Наименование банка:  Отделение № 8627 Сбербанка России г. Мурманск |
| БИК 044705615 | БИК 044705615 |
| Кор/счет 30101810300000000615 | Кор/счет 30101810300000000615 |
| E-mail: amn-murmansk@mail.ru | E-mail: |
| Телефон 45-05-16, 455-144 | Телефон: 8-921-725-23-08 |

Генеральный директор Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. В. Истратов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

**ГОУП «Мурманскводоканал»**

183038, г. Мурманск, ул. Дзержинского, д. 9 ИНН 5193600346

р/с для внесения платежей за питьевую воду и услуги 40602810941000100075

Отделение № 8627 Сбербанка России г. Мурманск

БИК 044705615 Кор/счет 30101810300000000615

р/с для внесения платы за загрязнение 40602810300060010746

Филиал Морского Банка (ОАО) в г. Санкт-Петербург

к/с 30101810100000000833 БИК 044030833

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.