***ДОГОВОР*** *№ \_\_/19*

*аренды нежилого помещения*

г. «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 года

**Общество с ограниченной ответственностью « »**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора , действующего на основании Устава с одной Стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой Стороны (далее именуемые «Стороны»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ***Предмет договора***
   1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое (-ые) помещение (-я) (металлический (-ие) контейнер (-ы)) **№№**\_\_\_\_, площадью **3,6/5,8/14,4/28,8 кв.м.** (далее именуется **«объект аренды»),** расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
   2. Объект аренды будет использоваться Арендатором в качестве склада \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. ***Права и обязанности Сторон***
   1. *Арендодатель обязуется:*
      1. Передать объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.2 Арендатору по акту приема-передачи (Приложение № 1) не позднее 3 (трех) дней с даты подписания настоящего договора, с указанием состояния объекта аренды на момент передачи.
      2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших по вине Арендодателя. Причины аварий и величина ущерба фиксируются Сторонами в специальном акте в порядке и на условиях, предусмотренных п. 4.4 настоящего договора. Арендодатель не несет ответственности за аварийные ситуации в городских и внутренних сетях, возникшие не по вине Арендодателя. При текущем ремонте мест общего пользования Арендодатель не несет ответственности за возможные неудобства, которые могут быть причинены Арендатору.
      3. По заявкам Арендатора, обеспечить в установленном Арендодателем порядке проход и проезд к занимаемому Арендатором объекту аренды автотранспорта, работников и посетителей Арендатора.
      4. Производить самостоятельно и за свой счет капитальный ремонт арендуемого имущества.
   2. *Арендодатель имеет право:*
      1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего договора, в том числе целевого использования Арендатором объекта аренды в любое удобное для Арендодателя время.
      2. В случае прекращения настоящего Договора и в случае нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 2.3.13 Договора, вывезти отделимые улучшения, а также иное оставленное Арендатором имущество, и складировать его без какой-либо ответственности перед Арендатором за его утрату или повреждение. В случае не востребования Арендатором вывезенного имущества в течение 30 (тридцати) дней с даты прекращения Договора Арендодатель вправе реализовать либо утилизировать данное имущество.
      3. Без согласия Арендатора переуступить все права и обязанности по настоящему договору, с сохранением всех прав Арендатора по аренде помещения.
   3. *Арендатор обязуется:*
      1. Принять объект аренды по акту приема-передачи в сроки, установленные настоящим договором, и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.2 настоящего договора.
      2. Содержать объект аренды в нормальном санитарном состоянии в соответствии с требованиями Госсанэпиднадзора и ГУ МЧС России по М.О., обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования объектом аренды. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью. Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких -либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.
      3. Не нарушать права и интересы соседних арендаторов, а также не допускать своими действиями препятствия их деятельности.
      4. В случае предоставления Арендатором доступа к контейнеру третьим лицам (работникам, посетителям), согласовать с Арендодателем временной график использования объекта аренды и обеспечить его выполнение указанными лицами, а также обеспечить соблюдение комплекса режимных правил и мероприятий, установленных Арендодателем на своей территории.
      5. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего договора.
      6. Арендатор обязан обеспечить вывоз своего мусора, не допуская загрязнение объекта аренды и прилегающей территории.
      7. Арендатор обязуется соблюдать действующее законодательство по привлечению к труду иностранных граждан.
      8. За свой счет устранять повреждения, причиненные объекту аренды в процессе его использования, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.
      9. За свой счет производить текущий ремонт объекта аренды. Планируя проведение текущего ремонта, Арендатор обязан письменно известить Арендодателя не позднее, чем за 14 дней до начала работ, и получить соответствующее письменное разрешение Арендодателя.
      10. Не производить любой ремонт, прочие изменения объекта аренды (в том числе: замена, реконструкция, изменение местоположения внутренних сетей электроснабжения, вентиляции; установка наружной рекламы и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных неотделимых улучшений на объекте аренды, без предварительного письменного согласия Арендодателя и контроля его ответственного представителя.

Все указанные в настоящем пункте работы производятся Арендатором за свой счет. Указанные затраты не подлежат возмещению Арендодателем.

* + 1. В любое время безусловно и беспрепятственно допускать на объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного) и целевого использования (п.1.2).
    2. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, сдавать объект аренды или его части в субаренду, или безвозмездное пользование, передавать права по настоящему Договору в залог или вносить их в уставный капитал организаций.
    3. До прекращения Договора вывезти все отделимые улучшения, иное имущество и мусор своими силами и за свой счет, а также возвратить объект аренды по Акту возврата-приемки в состоянии, соответствующем первоначальному состоянию с учётом нормального износа.
    4. При освобождении объекта аренды, самостоятельно ликвидировать за свой счет либо оплатить расходы Арендодателя по ликвидации выявленных совместной комиссией из представителей Арендатора и Арендодателя недостатков, ухудшивших состояние объекта аренды по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи объекта аренды в аренду и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатора все произведенные им с согласия Арендодателя, либо без его согласия улучшения, неотделимые без вреда от конструкций объекта аренды.
    5. В случае взыскания инспектирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, последний возмещает в 10-дневный срок расходы, понесенные в связи с этим Арендодателем.
    6. Не устанавливать оборудование, превышающее установленные мощности Арендодателя или вызывающее перегрузку мощностей системы энергоснабжения, а также не устанавливать оборудование, эксплуатация которого приведет к превышению мощности установленной Арендатору Арендодателем. Максимальная единовременно потребляемая мощность Арендатором не должна превышать 1.5 кВт.
    7. В случае смены Арендатором своего места нахождения (юридического и/или почтового адреса) в соответствии с учредительными документами, изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, смены единоличного исполнительного органа (руководителя) Арендатор обязан незамедлительно уведомить об этом Арендодателя в письменной форме.
    8. Не хранить (включая временное размещение) на объекте аренды взрывчатые, взрыво-пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности, опасных производственных объектов»), наркотические вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»), оружие (в рамках понятий ФЗ «Об оружии») и любые другие запрещенные или ограниченные в обороте предметы.
    9. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших по вине Арендатора. Причины аварий и величина ущерба фиксируются Сторонами в специальном акте в порядке и на условиях, предусмотренных п.4.4 настоящего договора. Арендатор не несет ответственности за аварийные ситуации в городских и внутренних сетях, возникшие не по вине Арендатора.
    10. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по внесению арендных платежей, уплаты штрафных санкций и возмещению убытков уплатить Арендодателю обеспечительный платеж в размере не менее месячной платы, установленной разделом 3.1 настоящего договора, в течение пяти дней, начиная с даты подписания сторонами настоящего Договора. Обеспечительный платеж подлежит возврату по истечении срока аренды при условии полного выполнения обязательств со стороны Арендатора - погашения задолженности по аренде и другим платежам, передачи объекта аренды в надлежащем виде и в установленной срок и другие в рамках настоящего Договора. Обеспечительный платеж может быть зачтен в качестве арендной платы за последний месяц аренды, при отсутствии взаимных задолженностей между Арендатором и Арендодателем.
    11. Осуществлять хранение и/или складирование товара в арендуемом помещении в соответствии с требованиями пожарной безопасности, предъявляемыми к хранению отдельных видов товаров.

1. ***Цена договора и порядок расчетов***
   1. Арендная плата вносится ежемесячно и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц. НДС не облагается в соответствии с пунктом 3 статьи 346.11 НК РФ.

Арендная плата перечисляется на счет Арендодателя не позднее 25-го числа текущего месяца за последующий месяц аренды. Арендная плата начисляется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года.

Обязанность Арендатора по оплате ежемесячных платежей считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или с даты поступления денежных средств в кассу Арендодателя.

* 1. Арендодатель выставляет Арендатору счет на оплату до 20-го числа текущего месяца за следующий месяц аренды. В случае не выставления счета Арендодателем до 20-го числа текущего месяца, Арендатор обязан самостоятельно произвести оплату аренды. Не выставление счета не является основанием для неуплаты или просрочки уплаты арендной платы.
  2. Арендная плата может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке, не чаще одного раза в год.
  3. Изменение размера арендной платы в соответствии с пунктом 3.3 доводится Арендодателем до Арендатора в письменной форме не позднее 20 (двадцати) дней до даты такого изменения.

1. ***Ответственность сторон***
   1. За несвоевременное внесение арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

В случае невнесения Арендатором в срок, установленный настоящим договором, арендной платы (п.3.1) (в полном объеме или частично) Арендодатель вправе опечатать помещение объекта аренды и прекратить допуск работников и посетителей Арендатора на объект аренды до полного погашения задолженности. В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, покрываются за его счет, без предъявления их впоследствии Арендодателю.

В указанном случае Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном п.5.2.

* 1. Арендодатель не несет ответственность за недостатки объекта аренды, которые были оговорены им при заключении договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме объекта аренды.
  2. Если Арендатор пользуется объектом аренды не по назначению, сдает его без согласия Арендодателя в субаренду, либо хранит предметы, указанные в п. 2.3.18, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий договор.
  3. В случае причинения Арендатору вреда, возмещению подлежит только реальный ущерб.

Обязанность Арендодателя возместить Арендатору убытки (реальный ущерб) возникает только при одновременном соблюдении следующих условий:

* + 1. Арендатор в письменной форме уведомил Арендодателя о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (трех) дней с момента обнаружения указанного факта с предложением Арендодателю составить соответствующий акт.
    2. Арендатором и Арендодателем не позднее 3 (трех) дней с момента уведомления Арендатором Арендодателя о факте причинения вреда (п.4.4.1) составлен акт обследования имущества (объекта), которому причинен вред, с указанием причин и последствий причинения вреда.
    3. Арендатором в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента обнаружения факта причинения вреда, должно быть представлено Арендодателю экспертное заключение (составленное специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию) об оценочной стоимости причиненного ущерба имуществу Арендатора находящегося в арендуемом помещении и/или об оценочной стоимости восстановительных работ имущества, расположенного на арендуемой территории.
  1. В случае нарушения Арендатором прав Арендодателя, неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей по настоящему договору, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора убытки, причиненные таким неисполнением (включая упущенную выгоду).
  2. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении с приложением документов, подтверждающих наступление указанных обстоятельств. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев, настоящий договор может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон.
  3. В случае нарушения Арендатором условий, указанных в п. 2.3.2-2.3.13, 2.3.15-2.3.21 настоящего договора, Арендодатель вправе ограничить проход и проезд к занимаемому Арендатором объекту аренды автотранспорта, работников и посетителей Арендатора.
  4. В случае нарушения Арендатором условий, указанных в п. 2.3.14, 2.3.15, 2.3.18, 2.3.19, 2.3.21 настоящего договора, он уплачивает Арендодателю штраф в рублях в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей.
  5. Арендатор обязан оплатить штраф в течение 5 (пяти) дней с момента вручения ему соответствующего счета Арендодателя. В случае уклонения Арендатора от получения счета, счет направляется Арендодателем по почте заказным письмом и считается полученным Арендатором по истечении шести дней с даты направления заказного письма.
  6. В случае если Арендатор не возвратил либо несвоевременно возвратил Арендодателю объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи объекта аренды, а также штрафные санкции, предусмотренные в пункте 4.8.
  7. Уплата санкций по настоящему договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору и устранения допущенных нарушений.
  8. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего договора, в случаях, не предусмотренных договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. ***Изменение и расторжение договора***
   1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.
   2. Настоящий договор, может быть расторгнут по требованию Арендодателя на основании и в порядке, предусмотренном ст.619 ГК РФ.
   3. Договор считается расторгнутым через 7 (семь) дней с момента направления уведомления Арендодателем.
   4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор обязан погасить задолженность по оплате арендной платы, пени, штрафов , в противном случае Арендодатель вправе удержать имущество Арендатора до момента полного расчета, а в случае не осуществления такового в течение 30 (тридцати) дней с момента прекращения действия Договора, Арендодатель вправе компенсировать свои убытки за счет имущества Арендатора, оставив его себе, либо реализовав его третьим лицам на условиях по своему усмотрению.
   5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора с уведомлением Арендатора за 3 (три) календарных дня до прекращения Договора в следующих случаях:

- при нарушении срока внесения Арендной платы полностью или частично более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней;

- при существенном ухудшении и порче Арендатором состояния объекта аренды;

- в случае использования Арендатором объекта аренды в нарушение целевого использования, предусмотренного Договором;

- при нарушении Арендатором запрета, предусмотренного п. 2.3.12 Договора;

- при осуществлении не согласованных с Арендодателем изменений или улучшений объекта аренды;

- при систематическом (3 и более раза в год) или существенном (влекущем значимый ущерб правам и интересам Арендодателя или третьих лиц) нарушении любых иных обязанностей, предусмотренных Договором.

* 1. В случае просрочки уплаты арендной платы на 15 (пятнадцать) и более календарных дней Арендодатель вправе занять Контейнер и переместить имущество Арендатора, находящееся в Контейнере, в иные помещения, удерживая его в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору (ст. 359 Гражданского кодекса РФ), с уведомлением об этом Арендатора. При непогашении долга в течение 30 (тридцати) дней с даты начала удержания Арендодатель вправе реализовать данное имущество либо утилизировать его.
  2. Арендатор вправе досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке с возвратом страхового депозита и остатка арендной платы за неиспользованное время оплаченного месяца в случае, если

- объект аренды в силу обстоятельств (не по вине Арендатора или Арендодателя) окажется в состоянии, не пригодном для использования его по назначению

* 1. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
  2. Все приложения, указанные в тексте настоящего договора, являются его неотъемлемой частью.
  3. Арендодатель и Арендатор имеют право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом другую сторону за 1 (один) месяца.

1. ***Срок действия договора***
   1. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания акта приема-передачи помещения и действует до «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. включительно.
   2. Не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты окончания срока аренды по настоящему Договору, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящем возврате объекта аренды. В случае если Арендодатель не получил письменного уведомления о предстоящем возврате объекта аренды, Договор считается продлённым на тех же условиях, указанных в настоящем Договоре. Количество пролонгаций Договора неограниченно.
2. ***Порядок разрешения споров***
   1. Стороны принимают все меры к тому, чтобы любые спорные вопросы, разногласия либо претензии, касающиеся исполнения настоящего Договора, были урегулированы путем переговоров, с оформлением соответствующего протокола урегулирования разногласий.

Споры, которые не могут быть урегулированы в претензионном порядке и при помощи примирительных процедур, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

1. ***Порядок возврата арендованного помещения***
   1. Возврат объекта аренды осуществляется не позднее 3 (Трех) дней с даты прекращения настоящего договора.
   2. Объект аренды считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями, соответствующего акта приема-передачи.
   3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, объект аренды считается не принятым. За несвоевременное подписание акта приема-передачи помещения Арендатором уплачивается Арендодателю пени в размере суточной арендной платы за каждый день просрочки.
2. ***Заключительные положения***
   1. Все уведомления, которые требуются по настоящему Договору, вручаются лично под расписку о получении, направляются предварительно оплаченным заказным письмом с уведомлением о вручении, по факсу с подтверждением в получении или направляются на электронные адреса Сторон, указанные в настоящем Договоре.
   2. Все уведомления вступают в силу следующим образом:

(1) при направлении заказным письмом и личном вручении - на момент получения, но не позднее 3 (трех) дней с момента поступления письма в почтовое отделение получателя;

(2) при направлении письма на электронный адрес Арендодателя mail@minisklad.pro, а также, при направлении письма на электронный адрес Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – на момент подтверждения в получении.

* 1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

1. ***Приложения к договору***

1) Приложение №1 Акт приемки-передачи помещения

***Адреса и банковские реквизиты Сторон***

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  **ООО « »**  Адрес:  **Банковские реквизиты:**  ИНН, КПП,  ОГРН, БИК  Р/с  К/с  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**  **м.п.** | **АРЕНДАТОР:**  **ООО «»**  Адрес:  **Банковские реквизиты:**  ИНН, КПП,  ОГРН, БИК  Р/с  К/с  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**  **м.п.** |

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения № \_\_ от **\_\_**

г. Одинцово **\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.**

Акт

приема-передачи нежилого помещения

по Договору аренды нежилого помещения № от

**Общество с ограниченной ответственностью « »**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора , действующего на основании Устава с одной Стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице генерального директора **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего (-ей) на основании Устава, с другой Стороны (далее именуемые «Стороны»), составили настоящий Акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилое (-ые) помещение (-я) (металлический (-ие) контейнер (-ы)) **№№ \_\_\_** , находящийся (-еся) по адресу , площадью **\_\_\_\_** кв.м. на правах аренды. На момент приема-передачи помещение находилось в следующем техническом состоянии: стены, крыша-потолок, полы без повреждений. Помещение находится в хорошем, рабочем состоянии, ремонт не требуется. Данный акт составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одну и ту же юридическую силу.

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  **ООО «»**  Адрес:  **Банковские реквизиты:**  ИНН, КПП,  ОГРН, БИК  Р/с  К/с  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**  **м.п.** | **АРЕНДАТОР:**  **ООО «»**  Адрес:  **Банковские реквизиты:**  ИНН, КПП,  ОГРН, БИК  Р/с  К/с  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**  **м.п.** |