

**ДОГОВОР АРЕНДЫ  
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № \_\_\_\_\_**

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ», в лице директора Приходько Станислава Витальевича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование (аренду) торговый павильон площадью \_\_\_\_ кв.м., расположенный по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,** \_\_\_\_\_, именуемое далее также – Помещение.

1.2. Арендуемое Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности,

1.3. Земельный участок (кадастровый номер: \_\_\_\_\_), на котором расположено Помещение, принадлежит Арендодателю на праве аренды на основании договора уступки прав и обязанностей арендатора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ по договору аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, а также договора аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного с Администрацией г. Ростова-на-Дону, на срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.4. Арендуемое Помещение передается Арендатору для осуществления следующей торговой деятельности \_\_\_\_\_.

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

1.6. Настоящий Договор одновременно является и актом приёма-передачи, подтверждающим передачу Арендодателем Арендатору Помещения, указанного в п. 1.1. Договора, в аренду в дату подписания Сторонами настоящего Договора.

**2. СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий Договор заключён на срок 11 (Одиннадцать) месяцев и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.2. В случае если не менее чем за 30 (Тридцать) дней до даты истечения срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о своём отказе от пролонгации Договора на новый срок, то в день, следующий за днём истечения срока действия Договора, Договор считается возобновлённым на новый срок (на 11 месяцев).

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Арендодатель обязан:**

3.1.1. Передать Помещение Арендатору.

3.1.2. Не препятствовать Арендатору в доступе в Помещение.

3.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании Помещением, в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.4. Договора.

**3.2. Арендодатель вправе:**

3.2.1. Требовать от Арендатора исполнения обязательств по уплате арендной платы в порядке, предусмотренном Договором.

3.2.2. Беспрепятственно посещать Помещение в любое время и с любой периодичностью, в целях осуществления контроля за использованием Помещения и соблюдения исполнения Арендатором условий Договора.

**3.3. Арендатор обязан:**

3.3.1. Перед подписанием настоящего Договора осмотреть Помещение. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Помещения в аренду.

3.3.2. Соблюдать в Помещениях требования Ростпотребнадзора, Государственного пожарного надзора, а также требования иных норм (стандартов, ГОСТов, правил и т.п.), действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого Помещения.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

3.3.3. Содержать Помещение и прилегающую к Помещению территорию в надлежащем санитарном состоянии.

3.3.4. Согласовывать с Арендодателем внешний вид и наружную рекламу павильона.

3.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о любом повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб.

3.3.6. Арендатор несет ответственность и устраняет за свой счет любые повреждения, аварии или иные события, нанесшие (или грозящие нанести) Помещению ущерб, произошедшие по вине Арендатора.

3.3.7. Осуществлять уборку территории, прилегающей к Помещению, оборудовать прилегающую к Помещению территорию средствами сбора мусора (урны и т. п.).

3.3.8. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные Договором.

3.3.9. Осуществлять с письменного согласия Арендодателя за свой счет и своими силами текущий ремонт Помещения. Любые работы в Помещении или в отношении Помещения (перепланировка, переоборудование, переустройство, отделочные работы, текущий ремонт и т. д.) подлежат письменному согласованию с Арендодателем.

3.3.10. Уведомлять письменно Арендодателя о досрочном расторжении Договора не менее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

3.3.11. По окончании Договора своевременно вернуть Помещение Арендодателю по акту приема-передачи (возврата) Помещения.

3.3.12. Самостоятельно и за свой счёт получить все необходимые согласования и разрешения, требуемые для осуществления деятельности в Помещении. В том числе, Арендатор обязан самостоятельно и за свой счёт получить все необходимые согласования и разрешения, требуемые для размещения в Помещении или на фасаде Помещения рекламы (в том числе, наружной рекламы и рекламных конструкций).

#### **3.4. Арендатор вправе:**

3.4.1. Пользоваться системами коммуникации и инженерной инфраструктуры, находящимися в Помещении.

3.4.2. Осуществлять переоборудование, перепланировку, переустройство, текущий ремонт, ремонтно-строительные работы (в том числе, отделочные работы) и прочие работы в Помещении только с письменного согласия Арендодателя.

3.4.3. При условии наличия разрешительной документации от органов, осуществляющих согласование размещения наружной рекламы, с письменного согласия Арендодателя, размещать непосредственно на фасаде Помещения, на входе и перед входом в Помещение вывески о местонахождении Арендатора, указательные таблички, рекламу (в том числе, рекламные стенды и рекламные конструкции). Внешний вид Помещения должен быть письменно согласован с Арендодателем.

3.4.4. Устанавливать в Помещении за свой счет охранную сигнализацию и другие системы охраны с письменного согласия Арендодателя.

3.4.5. Арендатор вправе сдавать Помещение в субаренду третьим лицам только с письменного согласия Арендодателя.

3.4.6. Арендатор не имеет преимущественного права на продление настоящего Договора и его заключение на новый срок.

#### **3.5. Стороны обязаны:**

3.5.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщать друг другу о произошедших изменениях.

### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

4.1. Арендатор имеет право за свой счет производить улучшения Помещения только с письменного согласия Арендодателя. При этом после окончания действия Договора отделимые улучшения Помещения являются собственностью Арендатора, неотделимые улучшения - собственностью Арендодателя.

4.2. Переход права собственности на Помещение к другому лицу не влечет за собой прекращения или изменения настоящего Договора.

4.3. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Помещении.

### **5. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

5.1. Арендная плата составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц, без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС).

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

5.2. Стоимость потребляемых Арендатором коммунальных услуг, оплачивается Арендатором отдельно на основании счета на оплату от организации, предоставляющей соответствующие услуги, в течение срока, установленного данной организацией для оплаты.

5.3. Оплата за первый календарный месяц аренды Помещения осуществляется Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора.

5.4. Оплата арендной платы (за исключением оплаты за первый календарный месяц аренды Помещения) осуществляется Арендатором ежемесячно в порядке предоплаты в срок до 5 (Пятого) числа текущего (расчётного) месяца.

5.5. Оплата арендной платы производится Арендатором ежемесячно путем перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании Договора (без выставления Арендодателем счетов). Датой оплаты считается дата поступления соответствующих денежных средств на счет Арендодателя.

5.6. Арендатор вносит обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (далее — Обеспечительный платеж), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами Договора, гарантирующий исполнение Арендатором своих обязательств по Договору по оплате арендной платы Арендодателю. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по оплате арендной платы Арендодатель вправе удержать (зачесть) из суммы указанного в настоящем пункте Обеспечительного платежа денежные средства в размере неисполненного Арендатором денежного обязательства в счёт оплаты Арендатором арендной платы по Договору. В случае осуществления Арендодателем удержания денежных средств из суммы Обеспечительного платежа Арендодатель уведомляет об этом Арендатора в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней. При этом в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты получения от Арендодателя уведомления об удержании денежных средств из суммы Обеспечительного платежа Арендатор обязан восполнить сумму Обеспечительного платежа и уплатить Арендодателю денежные средства в размере, необходимом для восстановления суммы Обеспечительного платежа до первоначального размера, предусмотренного настоящим пунктом.

В случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по уплате арендной платы по настоящему Договору Обеспечительный платеж засчитывается Арендодателем в счёт оплаты Арендатором арендной платы за последний месяц аренды Помещения.

5.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы по настоящему Договору. Изменение размера арендной платы Арендодателем в одностороннем порядке допускается не чаще одного раза в год, не ранее чем по истечении 6 (Шести месяцев) с даты подписания Сторонами настоящего Договора и не более чем на 20%.

О своём намерении изменить (увеличить) размер арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора в срок не менее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты изменения размера арендной платы.

## **6. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ**

6.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

6.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Помещение к возврату Арендодателю, включая составление Акта приемки-передачи (возврата) Помещения.

6.3. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендодатель вправе потребовать от Арендатора оплаты арендной платы за все время фактического пользования Арендатором Помещением.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

7.2. За несвоевременную уплату арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пени) в размере 1% за каждый день просрочки от суммы неисполненного денежного обязательства.

7.3. За нарушение обязательств, предусмотренных Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю за каждый факт нарушения штраф в размере 50% от суммы месячной арендной платы.

7.4. Требования Арендодателя о возмещении убытков и/или об уплате неустойки (пени, штрафа), предусмотренной настоящим Договором, подлежат удовлетворению Арендатором в течение 10 (Десяти) дней с даты предъявления Арендодателем соответствующего требования.

7.5. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств.

7.6. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору, кроме описанных в настоящем Разделе Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств, под которыми понимаются, в том числе: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия, теракты, пожары, забастовки.

8.2. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 8.1. Договора, Сторона обязана в течение 2 (Двух) дней уведомить об этом другую Сторону.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 1 (Одного) месяца, то каждая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом другую Сторону не позднее чем за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

## 9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

9.2. Споры, не урегулированные в процессе переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Ростовской области.

## 10. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения оформляются дополнительными соглашениями, подписываемыми Сторонами.

10.2. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив Арендатора об этом не позднее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

10.3. Арендатор вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив Арендодателя об этом не позднее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

10.4. Договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй — у Арендатора.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Арендодатель

### Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью  
«РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ»

Юридический адрес: 344091, г.Ростов-на-Дону,  
ул.Портовая, 193, оф. 204

Почтовый адрес: 344091, г.Ростов-на-Дону,  
ул.Портовая, 193, оф. 204

ОГРН 1136194012668

ИНН 6168069910 КПП 616801001

р/с 40702810852090099703

Юго-западный банк ОАО «Сбербанк России»

к/с 30101810600000000602

БИК 046015602

Директор ООО «РУНИ»

\_\_\_\_\_/С.В. Приходько/

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

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_