

ДОГОВОР АРЕНДЫ
торговой площади

г. _____

«___» _____ 2025 г.

_____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное платное пользование нежилое помещение, общей площадью ____ кв.м., расположенное на ____ этаже здания по адресу: _____, именуемое далее «Помещение». Местоположение Помещения согласовано Сторонами и указано на прилагаемой экспликации из технического паспорта (Приложение №1, являющееся неотъемлемой частью Договора).

1.2. Указанное Помещение предоставляется Арендатору для использования под _____.

1.3. Арендодатель подтверждает право собственности на Помещение на основании _____.

1.4. Любые неотделимые улучшения Помещения могут производиться Арендатором исключительно с предварительного письменного согласия Арендодателя и за счет Арендатора. Арендодатель не обязан компенсировать стоимость таких улучшений по истечении срока аренды.

1.5. Срок аренды составляет _____ месяцев, с «___» _____ 2025 года по «___» _____ 2025 года.

1.6. Передача Помещения в субаренду допускается только с письменного согласия Арендодателя.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение по акту приема-передачи в состоянии, годном для использования по назначению.

2.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в пользовании Помещением.

2.1.3. Ежемесячно предоставлять Арендатору счета на оплату аренды.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий Договора. В случае выявления нарушений Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения Договора или возмещения убытков в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

2.2.2. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Помещения, которые были оговорены при заключении Договора, были заранее известны Арендатору или могли быть обнаружены им при осмотре Помещения.

2.2.3. Арендодатель не возмещает Арендатору ущерб, причиненный имуществу Арендатора третьими лицами.

2.2.4. При наличии просроченной задолженности по арендной плате более ____ дней, при отсутствии соглашения об отсрочке платежа, Арендодатель вправе приостановить подачу электроэнергии в Помещение и ограничить доступ Арендатора до полного погашения задолженности.

2.3. Арендатор обязуется:

- 2.3.1. Использовать Помещение исключительно в соответствии с п.1.2 настоящего Договора.
- 2.3.2. Поддерживать Помещение в исправном техническом и санитарном состоянии, соблюдать правила пожарной безопасности, охраны труда, нормы эксплуатации нежилых помещений и экологическое законодательство. Арендатор самостоятельно несет расходы на обеспечение данных требований и получение необходимых разрешений от контролирующих органов.
- 2.3.3. Не хранить в Помещении опасные вещества (радиоактивные, токсичные, ядовитые и т.п.), которые могут нанести вред людям или окружающей среде.
- 2.3.4. Обеспечивать пожарную безопасность в соответствии с действующими правилами и нормами. Не допускать повреждения систем пожарной и охранной сигнализации.
- 2.3.5. Незамедлительно информировать Арендодателя о любых аварийных ситуациях с сантехническим, электротехническим и другим оборудованием. Если авария произошла по вине Арендатора, он обязан устранить ее последствия за свой счет. Арендатор несет ответственность за правильную эксплуатацию своих электросетей и оборудования.
- 2.3.6. Производить текущий ремонт Помещения за свой счет не реже одного раза в год для поддержания его в состоянии, в котором оно было передано Арендатору.
- 2.3.7. Соблюдать режим работы Торгового центра и правила внутреннего распорядка, установленные Арендодателем.
- 2.3.8. Возместить Арендодателю ущерб, причиненный Помещению по вине Арендатора, его действиями (бездействием) или в результате обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность согласно законодательству РФ или Договору.
- 2.3.9. Своевременно оплачивать счета за коммунальные услуги (электроэнергию).
- 2.3.10. Обеспечивать доступ представителям Арендодателя, управляющей компании и коммунальных служб в Помещение для проведения проверок и контроля состояния инженерных коммуникаций.
- 2.3.11. Вносить арендную плату в соответствии с разделом 3 Договора.
- 2.3.12. Письменно уведомить Арендодателя не менее чем за ____ дней о намерении продлить договор, досрочно освободить Помещение или о прекращении договора. При прекращении договора Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии (с учетом нормативного износа) и провести сверку взаиморасчетов.
- 2.3.13. Освободить и вернуть Помещение Арендодателю по акту приема-передачи в течение ____ рабочих дней после окончания срока аренды или досрочного расторжения Договора. Все недостатки должны быть устранены до подписания акта. В противном случае Арендодатель вправе устранить недостатки за счет Арендатора.
- 2.3.14. Получить письменное согласие Арендодателя на заключение договора с охранной организацией.
- 2.3.15. Предоставить Арендодателю заверенные копии учредительных документов (свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет, устав, решение о назначении руководителя).
- 2.3.16. Размещение наружной рекламы на здании Торгового центра согласовывать с Управляющей компанией и осуществлять в соответствии с законодательством РФ.

2.4. Арендатор вправе:

- 2.4.1. С разрешения Арендодателя производить за свой счет неотделимые улучшения Помещения, без права на компенсацию их стоимости при прекращении аренды.
- 2.4.2. Имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при условии надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.4.3. Самостоятельно страховать свое имущество в Помещении, поскольку Арендодатель не несет ответственности за его сохранность.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из фиксированной и дополнительной частей.

3.2. Ежемесячная фиксированная арендная плата рассчитывается по следующей формуле:
____ рублей за 1 кв.м. * площадь Помещения (____ кв.м.) = ____ рублей. Оплата производится авансом, не позднее ____ числа каждого месяца, без выставления счета Арендодателем.

3.3. Дополнительная арендная плата включает плату за электроэнергию, которая рассчитывается на основе показаний счетчиков и тарифов, установленных поставщиками для Торгового центра, согласно расчету Управляющей компании. Арендатор оплачивает плату за электроэнергию в течение ____ банковских дней с даты получения счета от Арендодателя.

3.4. Арендатор обязан вносить арендную плату и другие платежи по Договору без удержаний и зачетов.

3.5. Все платежи по Договору перечисляются на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре. Обязательство по оплате считается исполненным с момента зачисления средств на счет Арендодателя.

3.6. В качестве обеспечения исполнения Договора Арендатор вносит обеспечительный платеж в размере месячной фиксированной арендной платы (____ рублей) в течение ____ банковских дней с момента подписания Договора. Обеспечительный платеж не является задатком.

4. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных п. 4.2, 4.3, 4.6, 4.7, 4.9 Договора и законодательством РФ.

4.2. Арендодатель вправе расторгнуть Договор досрочно в случае не устранения Арендатором следующих нарушений в течение ____ календарных дней после получения письменного требования: использование Помещения не по назначению; передача Помещения в субаренду без согласия Арендодателя; неиспользование Помещения более двух месяцев подряд; проведение реконструкции или перепланировки без согласия Арендодателя; просрочка арендной платы более чем на ____ календарных дней; неоднократное препятствование доступу представителей Арендодателя для проведения проверок; систематическая (более двух раз) неполная оплата аренды; неоднократное нарушение правил внутреннего распорядка Торгового центра. Перечисленные нарушения являются существенными условиями Договора.

4.3. Гибель Помещения, его снос или капитальный ремонт являются основанием для расторжения Договора. Арендатор должен быть уведомлен об этом не менее чем за ____ дней. Данное условие является существенным условием Договора.

4.4. Арендатор, желающий продлить договор, обязан обратиться к Арендодателю с письменным заявлением не менее чем за один месяц до окончания срока действия Договора.

4.5. Арендатор обязан уведомить Арендодателя о прекращении Договора за ____ дней до окончания срока его действия.

4.6. Досрочное освобождение Помещения без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи и сверки расчетов считается односторонним расторжением Договора со стороны Арендатора. Арендодатель вправе сдать Помещение другому лицу. Арендатор обязан оплатить фиксированную арендную плату до момента заключения нового договора аренды.

4.7. При расторжении Договора по истечении срока действия Арендатор обязан оформить акт сверки расчетов, акт приема-передачи и соглашение о расторжении.

4.8. При правомерном отказе Арендодателя от исполнения Договора Арендатор обязан выплатить все причитающиеся суммы на момент расторжения.

4.9. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за ____ календарных дней.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За просрочку любых платежей Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере ____% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение сроков освобождения Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю фиксированную арендную плату за весь период просрочки и неустойку в размере ____% от фиксированной арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки, штрафов и пени не освобождает стороны от выполнения обязательств по Договору и устранения нарушений.

5.4. Сторона, причинившая другой стороне материальный ущерб, обязана его возместить.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение Договора вследствие форс-мажорных обстоятельств.

5.6. В случае нарушения Договора одна сторона направляет другой стороне письменное уведомление с требованием устранить нарушения.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

6.2. Договор вступает в силу с момента подписания сторонами, а при сроке аренды более одного года – с момента государственной регистрации. Условия Договора применяются с даты, указанной в п. 1.5.

6.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством РФ. Арендная плата установлена с учетом характеристик Помещения и не может служить прецедентом для других договоров аренды.

6.4. Споры и разногласия решаются путем переговоров, а при недостижении согласия – в судебном порядке.

6.5. Переписка осуществляется заказными письмами, факсом или курьерской службой. Ответ должен быть дан в течение ____ рабочих дней, если иной срок не указан в корреспонденции.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

Арендодатель:

Юридический адрес: _____

Юридический адрес: _____

ИНН: _____

ИНН: _____

КПП: _____

КПП: _____

БИК: _____

БИК: _____

Банк: _____

Банк: _____

Расчетный счет: _____

Расчетный счет: _____

Корреспондентский счет: _____

Корреспондентский счет: _____

8. ПОДПИСИ СТОРОН

_____ (Арендодатель)

_____ (Арендатор)

