

ДОГОВОР АРЕНДЫ

№ ___/Р-___

г. Санкт-Петербург

___ ___ 202_ г.

ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

_____, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор аренды (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование отдельную секцию общей площадью ___ кв. м., находящуюся в нестационарном торговом объекте, расположенном по адресу: _____, далее – Объект.

1.2. Арендатор использует Объект для _____.

2. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. За владение и пользование Объектом Арендатор обязан выплачивать ежемесячно в полном объеме Арендодателю арендную плату, в размере _____, НДС не облагается. В указанную сумму включена стоимость платы за использование земельного участка. Компенсация электроэнергии и других коммунальных услуг производится Арендатором отдельно, по факту потребления.

2.2. Арендную плату Арендатор обязан вносить на расчетный счет, либо в кассу Арендодателя по указанным в настоящем договоре реквизитам в срок не позднее 5-го числа текущего месяца. Моментом оплаты считается момент поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Арендодателя.

2.2.1. Компенсацию электроэнергии и других коммунальных услуг Арендатор обязан вносить на расчетный счет, либо в кассу Арендодателя по указанным в настоящем договоре реквизитам в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты выставления соответствующего счета Арендодателем. Моментом оплаты считается момент поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Арендодателя.

2.2.2. Арендную плату за первый месяц аренды Арендатор обязан внести в день подписания Договора.

2.3. Арендатор вносит обеспечительный депозит, размер которого составляет _____, обеспечительный депозит вносится Арендатором в день подписания Договора. Настоящий депозит возвращается Арендатору в течение 5 банковских дней после окончания срока действия договора, подписания Сторонами соглашения о расторжении договора, подписания бухгалтерских документов в полном объеме и проведения сверки взаимных расчетов. Из суммы депозита Арендодатель вправе удерживать оплату пеней, штрафов и других неустоек, а также компенсировать полностью или частично убытки, понесенные вследствие нарушения Арендатором условий настоящего Договора.

2.4. Сумма произведенного Арендатором платежа, не достаточная для исполнения обязательств по настоящему Договору полностью, погашает, прежде всего, задолженность по пеням, неустойкам, штрафам, процентам за пользование денежными средствами, а в оставшейся части – задолженность по Договору.

2.5. Арендная плата начисляется с ___ и до момента подписания Акта возврата Объекта.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Объект по акту приема-передачи.

3.1.2. Арендодатель, в случае повышения арендной платы, обязан предупредить Арендатора не позднее, чем за 30 календарных дней.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

3.2.2. Содержать Объект и прилегающую территорию в его границах в полной исправности и надлежащем состоянии, в соответствии с требованиями, предусмотренными нормативно-правовыми актами (в том числе Правилами уборки, обеспечения чистоты и порядка на территории

Санкт-Петербурга), санитарными, противопожарными правилами и правилами эксплуатации установленного на Объекте оборудования. Соблюдать правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора.

3.2.3. В установленные настоящим Договором сроки вносить арендную плату.

3.2.4. Незамедлительно устранять последствия аварий и повреждений арендуемого Объекта, происшедших по вине Арендатора.

3.2.5. По мере необходимости, производить за свой счет текущий ремонт в арендуемом Объекте, включая замену вышедших из строя по причине естественного износа механизмов, фурнитуры, замену перегоревших ламп освещения

3.2.6. Принять меры к полному освобождению Объекта и вернуть его с полным комплектом ключей Арендодателю по Акту сдачи-приемки, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с последнего дня срока действия настоящего Договора.

3.2.7. Не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без письменного согласования с Арендодателем, оформленного Дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.2.8. Соблюдать и выполнять требования действующего законодательства РФ, Санкт-Петербурга по осуществлению предпринимательской деятельности, Правила торговли.

3.2.11. В случае происшествия аварий и происшествий на Объекте по вине Арендатора, нанесших ущерб Объекту, либо иному имуществу Арендодателя, Арендатор возмещает ущерб Арендодателю в объеме нанесенного документально подтвержденного ущерба своими силами и за свой счет.

3.2.12. Арендатор имеет право за свой счет осуществлять размещение информационных вывесок в границах Объекта (вывески и консоли), при согласовании их внешнего вида с Арендодателем, а также при наличии соответствующих разрешений и согласований (при необходимости), полученных Арендатором за свой счет и с помощью Арендодателя. В случае отсутствия таких разрешений, согласований (при необходимости), а также за причинение ущерба рекламными конструкциями Арендодателю либо третьим лицам всю ответственность, а также все расходы, связанные с ней, несет Арендатор в полном объеме.

3.2.13. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек Объекта, либо нарушения целостности конструкций Объекта не согласованных с Арендодателем и (при необходимости) с контролирующими организациями, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его (Арендатора) счет в срок, определяемый Сторонами по взаимному согласованию.

3.2.14. Не производить перепланировку и переоборудование Объекта без письменного на то согласия Арендодателя

3.2.15. Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Объекта, внутренней электросети, для обеспечения нормального функционирования Объекта. Обеспечивать беспрепятственный доступ к щиту электроснабжения внутри Объекта. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры по их устранению. Сообщать Арендодателю о неисправностях.

3.2.16. Сообщать Арендодателю о проверках компетентными органами Арендатора непосредственно во время таких проверок, а также уведомлять Арендодателя о последствиях таких проверок.

3.2.17. Арендатор несет ответственность перед третьими лицами, в т.ч. компетентными государственными органами за нарушение правил, допущенных Арендатором при пользовании Объектом, и обязуется выполнять в установленный срок распоряжения и предписания Арендодателя, органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, государственной противопожарной службы и иных контролирующих органов. В случае уплаты Арендодателем штрафов, наложенных на него контролирующими органами по вине Арендатора (связанных с деятельностью Арендатора, либо использования последним торгового места, либо с отсутствием каких-либо согласований, разрешений или иной разрешительной документации), компенсировать уплаченные Арендодателем суммы в течение 5 (пяти) календарных дней с момента выставления соответствующих счетов в размере суммы штрафа, наложенного на Арендодателя контролирующими органами.

3.2.18 Арендатор обязуется:

- содержать Объект в полной исправности и надлежащем санитарном и противопожарном состоянии;

- соблюдать требования по пожарной безопасности, предусмотренные законодательством РФ, в том числе Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390.

Арендатор обеспечивает безопасную эксплуатацию электрооборудования; Арендатор берет на себя обязательство оборудовать Объект средствами охранно-пожарной сигнализации, нести ответственность за обеспечение противопожарной безопасности, за эксплуатацию инженерного оборудования, самостоятельно решать все вопросы, связанные с использованием Объекта по предписаниям органов пожарного надзора.

Арендатор обязан оборудовать арендуемый Объект автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализации, заключить договоры на обслуживание автоматической пожарной сигнализации, своевременно производить ее текущий ремонт. Арендатор несет расходы, связанные с исполнением данной обязанности.

Арендатор обязуется размещать и использовать сертифицированные электронагревательные приборы.

Арендатор обязуется согласовывать с арендодателем их количество и размещение, а также письменно извещать об изменении количества электронагревательных приборов.

Арендатор обязуется соблюдать требования, касающиеся использования таких приборов на Объекте.

3.2.19. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Объекту представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки, при условии предварительного согласования с Арендатором о времени проведения проверки.

3.2.20. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока настоящего Договора. При отсутствии уведомления или поступлении уведомления с нарушением срока, установленного в настоящем пункте, Арендодатель вправе расторгнуть Договор в срок, указанный в п. 5.1. Договора в одностороннем, внесудебном порядке.

3.2.21. В случае внесения арендной платы за срок, составляющий неполный календарный месяц, арендная плата рассчитывается пропорционально сроку фактического пользования торговым местом исходя из того, что продолжительность расчетного периода равняется количеству дней в текущем календарном месяце.

3.2.22. Пополнять сумму обеспечительного депозита при наступлении событий, повлекших его уменьшение.

3.2.23. В случае выезда представителя Арендодателя для устранения аварии или иных технических неисправностей на Объекте, возникших по вине Арендатора, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю все расходы, понесённые Арендодателем.

3.2.24. По истечению срока аренды Объекта Арендатор обязан в сроки, определенные настоящим договором, вывезти принадлежащее ему имущество, и сдать Объект по Акту возврата Объекта. При освобождении Объекта Арендатор в любом случае демонтирует в границах Объекта все указатели, вывески и обозначения Арендатора (торговой марки), восстанавливает все повреждения, вызванные демонтажем имущества.

Все имущество, оставленное Арендатором на Объекте, после истечения срока для его вывоза считается брошенным Арендатором, если он заблаговременно не сообщил Арендодателю о наличии собственного интереса в данном имуществе. Арендодатель вправе, руководствуясь нормами действующего законодательства, определить судьбу имущества, брошенного Арендатором.

3.2.25. Арендатор, являясь собственником твердых коммунальных отходов, руководствуясь требованиями Постановления Правительства РФ № 1156 от 12.11.2016 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. N 641» (далее – Постановление № 1156), обязан заключить с региональным оператором АО «Невский экологический оператор» (далее – региональный оператор), договор об оказании услуг по обращению с ТКО. Определить с региональным оператором места (площадки) накопления ТКО. Арендатор обязан соблюдать требования Федерального закона № 89-ФЗ от 24.06.1998 «Об отходах производства и потребления», Постановления Правительства РФ № 505 от 03.06.2016 «Об утверждении Правил коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов» и Постановления Правительства РФ

№ 1156 от 12.11.2016 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. N 641».

Арендатор обязан представить Арендодателю копию договора на вывоз ТКО с региональным оператором.

При нарушении срока заключения договора на вывоз ТКО с региональным оператором, Арендодатель имеет право взыскать штраф с Арендатора в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, при наступлении неблагоприятных последствий для Арендодателя прямо или косвенно вызванных данным нарушением.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение условий и обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. При неуплате в установленные сроки арендной платы и других платежей Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1 % от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки на основании письменного требования Арендодателя не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты направления требования Арендодателем.

4.3. Уплата неустойки не освобождает виновную сторону от выполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4. Арендодатель не несет ответственности за нарушение Арендатором при осуществлении торговой деятельности норм и требований действующего законодательства и правил торговли.

4.5. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на Объекте.

4.6. Арендатор несет полную материальную ответственность за переданный ему по настоящему договору Объект и его сохранность целиком, а также каждой из его частей в отдельности.

4.7. В случае просрочки Арендатором внесения арендной платы на срок более 8 (Восьми) дней, Арендодатель вправе опечатать Объект и/или прекратить обеспечение Арендатора электроэнергией.

4.7.1. Расходы Арендодателя, понесённые им для применения мер, указанных в п. 4.7., Арендатор обязан компенсировать в полном объёме.

4.8. При нарушении Арендатором п. 3.2.2. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей 00 копеек на основании письменного требования Арендодателя не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты направления требования Арендодателем.

4.9. Расторжение Договора по инициативе Арендодателя на основании п. 5.5. Договора влечёт наложение штрафа на Арендатора в размере месячной арендной платы (п. 2.1. Договора).

4.10. Если в день окончания срока аренды Арендатор не вывезет все свое имущество из Объекта, Арендодатель вправе по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть из Объекта, не неся при этом ответственности перед Арендатором за его утерю или повреждение, а Арендатор принимает на себя все расходы, понесенные в связи с таким перемещением и хранением.

4.11. В случае одностороннего расторжения Договора Арендатором на основании п. 5.4. Договора ранее, чем через 5 (Пять) полных календарных месяцев со дня подписания Договора, Арендодатель в праве удержать внесённый Арендатором обеспечительный депозит в полном объёме в качестве штрафа.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до _____ 202__ г.

5.2. Изменение условий Договора и его расторжение допускаются по соглашению Сторон.

5.3. Договор может быть досрочно во внесудебном порядке расторгнут по соглашению сторон.

5.4. Договор может быть досрочно во внесудебном порядке расторгнут в одностороннем порядке, с предварительным письменным уведомлением другой стороны не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до дня расторжения.

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от выполнения своих обязательств по договору, а арендатор обязуется освободить Объект в разумный срок (под разумным сроком понимается срок, не превышающий 5 рабочих дней) по следующим основаниям:

- Осуществление Арендатором на Объекте иной деятельности, кроме указанной в п. 1.2. Договора.
- Неоплата Арендатором арендной платы Арендодателю в течение 10 дней после установленного п. 2.2. срока.
- Грубое нарушение Арендатором требований действующего законодательства в сфере торговли и наличие решение контролирующего органа, подтверждающее нарушение Арендатором законодательства в сфере торговли.
- Невыполнение Арендатором п. п. 3.2.7, 3.2.14 настоящего договора.

6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, при невозможности урегулирования разногласий в ходе переговоров, споры должны разрешаться в претензионном порядке путем направления претензий, претензии должны быть рассмотрены в течение 20 календарных дней.

6.2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий в претензионном порядке, они передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области согласно действующему законодательству РФ.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления Обстоятельств непреодолимой силы, наступление которых подтверждено в документации, предоставленной компетентными органами РФ.

8. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором в период действия Договора, возмещению не подлежит. После прекращения Договора все произведенные неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя.

8.2. В случае, если одно или несколько положений настоящего Договора будут признаны недействительными, это не распространяется на другие пункты и положения договора, а также договор в целом.

8.3. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий Договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться третьим лицам.

8.4. В случае расторжения Договора любой из Сторон в соответствии с п.п. 5.4., 5.5. Договора, Арендодатель имеет право в безусловном порядке, без согласования с Арендатором, разместить на фасаде Объекта информационные и/или рекламные плакаты (Баннеры, стикеры и т.д.).

8.5. Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации). Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

8.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

Арендодатель _____

Арендатор _____

АКТ
приёма-передачи Объекта
по Договору аренды № ___/Р-___ от ___ _____ 202_ г.

г. Санкт-Петербург _____ 202_ г.

ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт приёма-передачи Объекта, далее именуемый «Акт», о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял отдельную секцию общей площадью ___ кв. м., находящуюся в нестационарном торговом объекте, расположенном по адресу: _____, далее - Объект.
2. Техническое состояние передаваемого Объекта признано Арендатором пригодным для дальнейшего использования.
3. После осмотра Объекта Арендатор по состоянию и срокам передаваемого Объекта претензий не заявил.
4. Комплект ключей от Объекта Арендатором получен.
5. Показания счётчика электроэнергии на момент принятия Арендатором Объекта _____.
6. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Сдал:
Арендодатель

Принял:
Арендатор

Приложение № 1
к Договору аренды
№ __/Р-__
от __ __ 20__ г.

Ситуационный план (Схема размещения Объекта)

Арендодатель

Арендатор