ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

 **г. Санкт-Петербург**  **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_2021 года**

**Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, и

**Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, далее совместно именуемые – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения, (**далее – Договор)**, о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.В порядке и на условиях, определяемых Договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование **(далее-Аренду)** свободное от обязательств перед третьими лицами следующее недвижимое имущество:

Нежилое помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(далее -Помещение).**

Нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости прилагается **(Приложение № 1 к настоящему Договору).**

План Помещения является неотъемлемой частью Договора **(Приложение № 2 к настоящему Договору).**

1.2. Целевое назначение Помещения: для коммерческого использования под размещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Кроме прямого целевого назначения часть данного Помещения может быть также использована для: размещения офиса и склада.

Арендатор вправе сдавать Помещение или его часть в субаренду только под вышеуказанные цели и по согласованию с Арендодателем. Согласие Арендодателя должно быть оформлено в виде отдельного письменного документа и содержать данные о Субарендаторе в отношении, которого дано такое согласие. Согласие Арендодателя на сдачу помещения в субаренду направляется Арендатору в течении 3 (трех) календарных дней с даты получения письменного обращения от Арендатора.

* 1. 1.3. Передача Арендатору Помещения осуществляется Арендодателем по Акту приема- передачи (**Приложение № 3)** в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Договора.
	2. 1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания и заключения Договора:
		1. 1.4.1. Помещение не находится под арестом;
		2. 1.4.2. Помещение не имеет ограничений (запрещений) в использовании по указанному в п.1.2. Договора назначению.
		3. 1.4.3. Помещение не заложено, не сдано в аренду/субаренду, не обременено правами третьих лиц.

1.5. Арендодатель обязуется заключать, надлежащим образом исполнять и/или своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения ресурсоснабжающими организациями, для обеспечения Помещения коммунальными услугами и коммунальными ресурсами в следующем объеме:

1.5.1. Электроснабжением в объеме не мене \_\_\_\_\_кВт.

* + 1. 1.5.2. Холодным, горячим водоснабжением.
		2. 1.5.3. Сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на здание, в котором расположено Помещение;
		3. 1.5.4. Водоотведением (канализацией).

**2.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, определенный п.1.3. Договора, в состоянии, определенном в соответствии с п. 1.4. Договора.

2.1.2. Не препятствовать сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможности доступа в Помещение.

2.1.3.В течение 10 (десяти) календарных дней, с даты подписания Договора, осуществить подачу Договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии своевременного предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для регистрации. При этом расходы по оплате государственной пошлины подлежат компенсации Арендатором на основании счета Арендодателя с приложением копии документа, подтверждающего оплату государственной пошлины.

2.1.4.Самостоятельно своими силами и за свой счет осуществлять подачу на государственную регистрацию всех дополнительных соглашений к Договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение10 (десяти) календарных дней с даты их подписания, при условии своевременного предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.

2.1.5. Заключать и своевременно пролонгировать договоры на поставку коммунальных услуг и ресурсов со ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения, для обеспечения Помещения коммунальными услугами в объеме, предусмотренном п.1.5. Договора, надлежащим образом оплачивать их услуги, а также предоставить Арендатору право пользования соответствующими инженерными сетями, системами и коммуникациями.

2.1.6.В течение срока действия Договора по запросу Арендатора:

2.1.6.1. представлять Арендатору заверенные (или нотариально заверенные) копии правоустанавливающих документов на Помещение, Договоров с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения снабжающими организациями (Договор энергоснабжения, иных коммунальных услуг);

2.1.6.2. не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Арендатора представлять Арендатору имеющуюся у Арендодателя документацию, необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или субарендаторами своей законной деятельности, получения и/или продления необходимых разрешений и/или лицензий;

2.1.6.3. рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Помещения, перепланировки или реконструкции. Производя перепланировку или реконструкцию Помещения, затрагивающую капитальные (несущие) стены, Арендатор принимает на себя обязательство по согласованию планируемых перепланировок или реконструкции в соответствии с требованиями действующего законодательства, и внесению соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Помещение.

2.1.7.В случае досрочного расторжения Договора Арендодатель обязуется возвратить Арендатору излишне уплаченную арендную плату в 10 (десяти) дневной срок со дня освобождения Арендатором Помещения и передачи его по Акту приема-передачи (возврата) Помещения, при условии, что Арендатор не нарушил условия настоящего Договора.

2.1.8. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, при условии получения Арендатором всех необходимых согласований в установленном законом порядке и разрешений на проведение данных работ и размещения необходимого оборудования.

2.1.9. Не препятствовать размещению Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов, при условии согласования Арендатором данных стационарных наружных рекламных носителей в установленном законом порядке. При этом дополнительная плата за размещение наружных рекламных вывесок баннеров, рекламных щитов на Помещении Арендодателем не взимается.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п. 2.1.1., 1.5., Договора, Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные Договором сроки.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором.

2.2.3. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п.1.2. Договора.

2.2.4. Самостоятельно и за свой счет осуществить ремонт, техническое оснащение Помещения и доведение его до состояния, пригодного для использования по целевому назначению, указанному в п.1.2. Договора.

Перепланировка Помещения производится с обязательным согласованием с Арендодателем. Необходимость осуществления иных работ, указанных в настоящем пункте Договора, а также сроки проведения данных работ Арендатор определяет самостоятельно без согласования с Арендодателем.

В случае осуществления перепланировки Помещения, Арендатор самостоятельно и за свой счет осуществляет все действия по согласованию проекта перепланировки в соответствии с требованиями действующего законодательства, и внесению соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Помещение.

При этом Стороны договорились, что Арендатор не имеет права обратиться с требованием к Арендодателю о компенсации стоимости выполненных работ, кроме случаев, предусмотренных п.8.1. настоящего Договора.

2.2.5. Самостоятельно и за свой счет содержать Помещение в технически исправном состоянии. Осуществлять техническое обслуживание и текущий ремонт Помещения, инженерных систем, коммуникаций и инженерного оборудования (за исключением общедомового), относящихся к Помещению. Целью осуществления технического обслуживания и текущего ремонта является предохранение Помещения, оборудования, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения от преждевременного износа и устранение повреждений и неисправностей. Соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора/субарендаторов и арендуемого Помещения, соблюдать права жильцов здания, в котором расположено Помещение, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения (последствия нарушений), и компенсировать убытки, вызванные виновными действиями/бездействием Арендатора, включая компенсацию Арендодателю сумм, уплаченных им за Арендатора штрафных санкций.

Стороны определили, что к «текущему ремонту» применительно к настоящему Договору относятся: окраска потолков и стен Помещения, окраска радиаторов, труб центрального отопления, газопровода, водопровода и канализации, замена дверных полотен, вставка стекол, замена или установка дополнительных кранов, смесителей и другого оборудования, замена дверных полотен, встроенных шкафов и отделка помещений с целью благоустройства Помещения, ремонт или смена электропроводки от ввода в Помещение, смена электроприборов и т.п., работы по улучшению отделки Помещения, ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок в Помещении, замена и ремонт покрытий полов.

При этом Стороны договорились, что Арендатор не имеет права обратиться с требованием к Арендодателю по выполнению работ, которые будут проводиться согласно предварительно согласованного с Арендодателем проекта, а также работ по замене и (или) восстановлению оборудования и систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов, расположенных в Помещении, а также компенсации стоимости этих работ, кроме случаев, предусмотренных п.8.1. настоящего Договора.

Необходимость осуществления технического обслуживания и текущего ремонта, а также сроки проведения работ Арендатор определяет самостоятельно.

2.2.6. За свой счет осуществлять (обеспечивать) охрану Помещения и находящихся в Помещении материальных ценностей.

2.2.7. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении обеспечить доступ в него уполномоченных сотрудников Арендодателя и/или работников коммунальных и аварийно-технических служб.

2.2.8. Самостоятельно и за свой счет устранять последствия аварий и повреждений Помещения, произошедших по вине Арендатора/субарендаторов.

2.2.9. Предоставить Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.10. В 10 (десяти) десятидневный срок с даты прекращения/расторжения Договора собрать полный пакет документов, необходимых для подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с прекращением действия Договора, и передать его Арендодателю для подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.11. В случае привлечения Арендодателя компетентными органами к ответственности за несогласование Арендатором проведенных последним работ по перепланировки или реконструкции Помещения, Арендатор обязуется перечислить Арендодателю неустойку, в сумме, равной сумме наложенных на Арендодателя штрафов в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Арендодателем подтверждающих документов.

2.2.12. Самостоятельно обеспечивать (осуществлять, организовывать) хранение, вывоз и утилизацию отходов и за свой счет нести все расходы, связанные с обращением отходов.

2.2.13. В случае аварий, пожаров, затоплений и других подобных чрезвычайных событий, произошедших в Помещении, а также в случае повреждений, неисправностей, аварий внутренних тепло-, энерго- и других систем инженерного оборудования и коммуникаций, относящихся к Помещению, Арендатор в разумный срок, с момента, когда ему стало известно о произошедших авариях или повреждениях Помещения, сообщает об этом Арендодателю, при необходимости - в соответствующие аварийные службы города, а также принимает все необходимые меры к устранению указанных аварий и их последствий.

Если аварии и повреждения произошли по вине Арендодателя, а ущерб, причиненный Помещению и/или системам инженерного оборудования Помещения, будет устранен за счет и/или силами Арендатора, то Арендодатель обязаны возместить понесенные Арендатором расходы, в срок не позднее 1(оного) месяца с даты предъявления обоснованного письменного требования от Арендатора и с приложением документов, подтверждающих расходы Арендатора, произведенные последним, и/или с согласия Арендатора зачесть сумму указанных расходов в счет уплаты Арендатором арендной платы. Если аварии и/ или повреждения произошли по вине Арендодателя, и данный факт установлен в соответствии с действующим законодательством РФ или по соглашению Сторон, то на время устранения аварии арендная плата не начисляется и не оплачивается.

Если аварии и повреждения произошли по вине Арендатора/субарендатора, а ущерб, причиненный Помещению и/или системам инженерного оборудования Помещения, будет устранен за счет и/или силами Арендодателя, то Арендатор обязан возместить понесенные Арендодателем расходы, в срок не позднее 1(одного) месяца с даты предъявления обоснованного письменного требования от Арендатора и с приложением документов, подтверждающих расходы Арендатора, произведенные последними.

Если указанные в настоящем пункте аварии и повреждения произошли по вине третьих лиц, и данный факт установлен в соответствии с действующим законодательством РФ, вопрос о возмещении ущерба третьими лицами в пользу Арендодателя/Арендатора решается Сторонами отдельно.

2.2.14. В течение 7 (семи) календарных дней с даты подписания дополнительных соглашений к Договору, собрать пакет документов, необходимых от Арендатора для подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с изменением Договора, и передать его Арендодателю для подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.15. Не нарушать права третьих лиц, законно пользующихся зданием, в котором расположено Помещение и прилегающей территорией, соблюдать санитарно-бытовые нормы. Не использовать газоны и пешеходные дорожки прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, для движения по ним транспортных средств Арендатора/субарендаторов и (или) лиц, привлекаемых ими для осуществления перевозок.

В случае нарушения данного пункта самостоятельно и за свой счет устранять нарушения (последствия нарушений), и компенсировать убытки, вызванные действиями/бездействием Арендатора/субарендаторов.

2.2.16. Арендатор обязан своевременно в последнее число текущего месяца передавать показания приборов (узлов) учета потребления коммунальных ресурсов Арендодателю. Дополнительные платежи, штрафные санкции и (или) пени, начисленные ресурсоснабжающими организациями вследствие нарушения срока несвоевременной передачи данных от Арендатора к Арендодателю или передачи данных, не соответствующих действительности, компенсируются Арендатором в полном объеме за свой счет.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования, а также контроля данных приборов (узлов) учета, отражающих количество потребленных Арендатором коммунальных ресурсов за отчетный период, в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем один раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.

2.3.2. Без согласия Арендатора продавать Помещение (или долю) при условии сохранения в силе условий Договора.

2.3.3. Требовать возмещения ущерба, причиненного Помещению по вине Арендатора, в т.ч. вследствие нарушения им норм эксплуатации Помещения или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях Договора.

2.4.2. Проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.

2.4.3. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Помещении необходимое оборудование, приспособления для торговли и деловой деятельности, системы и оборудование для охраны, и другую собственность. Такие отделимые улучшения не должны рассматриваться как часть Помещения, и после расторжения/прекращения Договора остаются собственностью Арендатора.

2.4.4. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия с соблюдением санитарных норм и прав жильцов здания, в котором расположено Помещение.

2.4.5. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.

 2.4.6. Осуществлять доступ в места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.

2.4.7. Самостоятельно и за свой счет производить согласование и размещение рекламных и информационных вывесок. Право Арендатора на размещение рекламных и информационных вывесок возникает только при условии соблюдения всех действующих правил и норм, связанных с размещением рекламы.

Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.

В случае выявления нарушений действующего законодательства в части размещения рекламных и информационных вывесок самостоятельно и за свой счет устранять данные нарушения (последствия нарушений), и компенсировать убытки, вызванные действиями/бездействием Арендатора, включая компенсацию Арендодателю сумм начисленных им за нарушения штрафных санкций.

**3.СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

3.1. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания Договора.

3.2. Возврат Помещения из аренды осуществляется в последний день Срока аренды или дату расторжения Договора и оформляется Актом приема-передачи (возврата) Помещения, подписываемым полномочными представителями Сторон.

3.3. Помещение возвращается Арендатором Арендодателю, с учетом нормального износа, вызванного эксплуатацией Арендатором Помещения, а также выполненных Арендатором и согласованных в установленном действующим законодательством работ по переоборудованию, перепланировке и/или реконструкции Помещения.

Арендодатель не вправе требовать от Арендатора приведения Помещения в первоначальное состояние в связи с выполнением Арендатором в период аренды и согласованными, в установленном законом порядке, перепланировками/переоборудованием Помещения. В случае, если имела место незаконная перепланировка, Арендатор обязан к моменту прекращения или расторжения Договора привести Помещение в первоначальное состояние.

3.4. В случае, если Арендодатель не явился для приемки Помещения в последний день Срока аренды или дату расторжения, а также отказывается от подписания Акта приемки-передачи (возврата), Помещение считается возвращенным Арендодателю с даты направления уведомления Арендатором Арендодателю об освобождении Помещения и готовности его к передаче Арендодателю.

 4.ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПОДОГОВОРУ

4.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату. Арендная плата состоит из постоянной **(далее – «Постоянная часть арендной платы»)** и переменной **(далее – «Переменная часть арендной платы»)** величин.

4.2. Постоянная часть арендной платы рассчитывается как произведение ставки арендной платы и общей площади Помещения, указанной в п. 1.1. Договора.

4.2.1. Ставка арендной платы по Договору составляет:

4.2.1.1 в течение периода с 16 (шестнадцатого) июня 2020 года по 16 (Шестнадцатое) октября 2020 года включительно с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц за 1кв.м.,

4.2.1.2 в течение периода с 17 (Семнадцатого) октября 2020 года и далее на весь срок действия Договора: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц за 1кв.м.,

4.2.1.5 в течение периода действия Договора с 37 (Тридцать седьмого) месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и до момента окончания срока аренды, не чаще, чем 1 раз в каждые 12 месяцев размер Постоянной части арендной платы может быть увеличен по соглашению Сторон, путем индексации не более, чем на 5 (пять) % по отношению к размеру Постоянной часть арендной платы, действующей на момент такого изменения.

4.3. Оплата Постоянной части арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.

4.4. Переменная часть арендной платы включает в себя: стоимость коммунальных ресурсов и услуг, выставляемых Арендодателю снабжающими (коммунальными) организациями (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, а также расходы на техническое обслуживание оборудования узла учета тепловой энергии, индивидуального теплового пункта и вводного распределительного устройства, на услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ит.п.)

Для оплаты Переменная часть арендной платы Арендодатель ежемесячно не позднее 25 (Двадцати пяти) числа календарного месяца, следующего за расчетным, предоставляет Арендатору счет на оплату Переменной части арендной платы с приложенными к нему копиями первичных документов на коммунальные услуги и ресурсы, выставленных Арендодателю снабжающими (коммунальными) организациями, а при расчетном способе определения стоимости коммунальных услуг (т.е., на основании показаний приборов учета/счетчиков), соответствующей справкой-расчетом.

4.5. Арендатор обязуется оплатить Переменную часть арендной платы в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Арендатору счета на оплату Переменной части арендной платы с приложенными к нему копиями первичных документов на коммунальные услуги, выставленными Арендодателю снабжающими (коммунальными) организациями.

4.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с даты принятия Помещения по Акту приема-передачи и заканчиваются датой возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи.

4.7. Если первый и/или последний месяцы аренды являются неполными, то размер арендной платы рассчитывается за первый месяц, исходя из количества дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного месяца до дня возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи.

4.8.В течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Договора, Арендатор вносит Арендодателю обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. В случае выполнения Арендатором условий Договора, обеспечительный платеж засчитывается Арендодателем в счет оплаты/частичной оплаты последнего месяца аренды.

4.9. При изменении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой (переустройством), размер ежемесячной арендной платы не меняется.

4.10. Арендатор оплачивает арендную плату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Обязательство Арендатора по оплате ежемесячной арендной платы (постоянной и переменной) считается выполненным с момента списания денежных средств с расчетного счета Арендатора в размере, установленном в п.п. 4.2 и 4.4 Договора.

4.11. Арендатор, по истечении срока Договора, обладает преимущественным правом перед другими лицами на заключение Договора аренды на новый срок путем пролонгации настоящего Договора.

4.12. Иное, не предусмотренное настоящим Разделом, изменение размера постоянной части арендной платы в течение всего срока аренды в одностороннем порядке не допускается.

**5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬСТОРОН**

5.1.В случае необеспечения по вине Арендодателя Помещения коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением, в срок свыше 24 (двадцати четырех) часов, Арендатор вправе требовать с Арендодателя возмещения убытков, подтвержденных документально и уменьшения Постоянной и Переменной части арендной платы за каждый календарный день необеспечения Помещения коммунальными услугами.

Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг по вине исполнителей коммунальных услуг и (или) ресурсоснабжающих организаций (в частности, в связи с ремонтом и техническим обслуживанием этих систем и сетей).

5.2.В случае наложения на Арендодателя штрафных санкций, со стороны ресурсоснабжающих организаций, за нарушение пунктов действующих договоров ресурсоснабжения, заключенных между Арендодателем и ресурсоснабжающими организациями, если штрафные санкции были наложены вследствие нарушения Арендатором своих обязанностей, предусмотренных Договором, – Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя соответствующего требования компенсировать понесенные Арендодателем расходы на оплату штрафов.

5.3.В случае не предоставления Арендодателем настоящего Договора на государственную регистрацию в сроки, предусмотренные п. 2.1.3. Договора, при условии предоставления со стороны Арендатора необходимых для осуществления государственной регистрации Договора документов, Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты пеней в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы постоянной части ежемесячной арендной платы за каждый календарный день неисполнения обязательств.

5.4.В случае нарушения Арендатором сроков оплаты арендной платы, установленных п. 4.3..п.4.5. Договора, Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты пеней в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый календарный день неоплаты арендной платы.

5.5.В случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.3., 2.2.15. Договора, и не исправления их в течение 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения от Арендодателя уведомления о необходимости устранения данных нарушений, Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты штрафа в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы постоянной части ежемесячной арендной платы.

5.6. Предусмотренные настоящим Договором платежи в пользу Арендодателя, вт.ч. штрафы и платежи в счет компенсации наложенных на Арендодателя штрафных санкций вследствие нарушения Арендатором условий Договора, Арендодатель вправе взыскать в одностороннем порядке за счет обеспечительного платежа, предусмотренного п. 4.8. Договора, уведомив об этом Арендатора. При этом Арендатор обязан в течение10 (десяти) календарных дней после получения соответствующего уведомления выплатить Арендодателю недостающую часть обеспечительного платежа.

**6.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Срок аренды по Договору составляет 5 (пять) лет и исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

6.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации, распространяется на правоотношения Сторон с даты подписания Сторонами Договора и действует до окончания срока аренды, указанного в п. 6.1. Договора.

6.3. Арендодатель вправе досрочно в одностороннем порядке расторгнуть Договор с письменным уведомлением Арендатора за 10 (десять) рабочих дней в следующих случаях:

6.3.1. нарушения Арендатором сроков оплаты арендной платы, установленных п. 4.3., 4.5. Договора более, чем на 1 (один) месяц, при этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора о расторжении не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения Договора. Указанный подпункт не подлежит применению при условии, что Арендатор устранит задолженность и оплатит штрафные санкции в соответствии с п. 5.4. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого уведомления от Арендодателя.

6.3.2.в случае неоднократного (3 и более раза в течение года) нарушения требований санитарных норм, а также прав третьих лиц, законно пользующихся зданием, в котором расположено Помещение. Указанный подпункт подлежит применению при условии, что Арендодатель при выявлении указанных нарушений направят Арендатору уведомление о необходимости устранения указанных нарушений, а Арендатор не устранит указанные нарушения и их последствия по истечении 1(одного) месяца с момента получения такого уведомления от Арендодателя.

6.3.3.в случае неоднократного (3 и более раза в течение года) нарушения требований пожарных норм в Помещении. Указанный подпункт подлежит применению при условии, что Арендатор не устранит указанные нарушения и их последствия по истечении срока, указанного в предписании контролирующих органов.

6.3.4. если Арендатор использует арендуемое Помещение в целом или его часть не в соответствии с п.1.2. Договора. Указанный подпункт подлежит применению при условии, что Арендатор не устранит указанные нарушения и не прекратит использование Помещения в целом или его части не в соответствии с п. 1.2. Договора по истечении 1 (Одного) месяца с момента получения такого уведомления от Арендодателя.

6.4. Арендатор вправе досрочно в одностороннем порядке расторгнуть Договор с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях, когда Арендодатель:

6.4.1. создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора или назначением Помещения;

6.4.2. переданное Помещение имеет неустранимые препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения;

6.4.3. нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3. Договора и не исправили их в срок 20 (двадцать) рабочих дней.

6.5. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Помещения, но не ранее, чем по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Арендодателем соответствующего уведомления от Арендатора.

6.6. Арендодатель не вправе досрочно в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, за исключением отказа по причине нарушений Договора со стороны Арендатора, в случаях, предусмотренных в п. 6.3. Договора.

**7.ФОРС-МАЖОР**

7.1.Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, которое явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы, определяемых как таковые в соответствии с законодательством РФ (п. .3 ст. 401 ГК РФ), к числу которых, в частности, относятся: наводнения, землетрясения и другие стихийные природные явления; военные, террористические действия; действия органов государственной власти и управления, а также их представителей; принятие органами государственной власти или управления, иными организациями, уполномоченными должностными лицами нормативных или индивидуальных ненормативных актов; иные события чрезвычайного характера, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств откладывается на период действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по Договору.

7.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) государственного органа.

**8.ПРОЧИЕУСЛОВИЯ**

8.1. При досрочном расторжении Договора стоимость неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором, Арендодателем не компенсируется в случае выполнения Арендодателем условий настоящего Договора, кроме расторжения по п. 6.4. Договора.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями, и вступают в силу с даты их государственной регистрации.

8.3. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему Договору третьим лицам без согласования с другой Стороной.

8.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, в том числе в результате сдачи Помещения либо его части в субаренду, являются его собственностью.

8.5 Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора. Время показов Помещения должно быть согласовано Сторонами.

8.6. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся исполнения, нарушения, прекращения или недействительности Договора, подлежат разрешению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.7. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.

Уведомления, письма, иные документы (далее – корреспонденция), необходимые или разрешенные в соответствии с Договором, должны быть вручены Стороне под расписку или направлены в письменном виде по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, или доставлены курьерской/телеграфной службой по адресам, указанным в настоящем Договоре. Корреспонденция, переданная по почте/телеграфом, курьерской службой считается полученной в день доставки по вышеуказанным адресам соответственно курьером, работником почты, телеграфа.

Корреспонденция также считается доставленной, а Сторона-получатель - извещенной надлежащим образом если:

- Сторона отказалась от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией связи;

- если корреспонденция, направленная Стороной другой Стороне по адресу, указанному в настоящем Договоре, дважды в течение пятнадцати рабочих дней не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем орган связи проинформировал Сторону-отправителя корреспонденции.

8.8. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.9. Договор составлен в 4 (четырех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 (Два) экземпляра для Арендодателя, 1 (один) – для Арендатора и 1 (один) для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.10.К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

8.10.1. Приложение №1 – Копия выписки из ЕГРН в отношении права собственности на Помещение.

8.10.2. Приложение №2 – План Помещения.

8.10.3. Приложение № 3-Акт приема-передачи Помещения

9.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИСТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Арендодатель** | **Арендатор** |
| **Наименование:** |  |  |
| **Место****нахождения:** |  |  |
| **Адрес для****корреспонденции** |  |  |
| **ОГРН:** |  |  |
| **ИНН / КПП:** |  |  |
| **Расчетный счет:** |  |  |
| **Наименование банка:** |  |  |
| **Корр. счет:** |  |  |
| **БИК:** |  |  |
| **Подписи Сторон:** |  |  |

*Приложение №2*

*к Договору аренды нежилого помещения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года*

**ПЛАН ОБЪЕКТА**

Помещение общей площадью\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м

**ПОДПИСИ СТОРОН.**

**Арендодатель**

**Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Арендатор**

**Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

*Приложение №3*

*к Договору аренды нежилого помещения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года*

**АКТ**
**приема-передачи нежилого помещения**

**Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **Арендодатель ПЕРЕДАЛ**, а

**Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, **ПРИНЯЛ** в аренду Помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**под размещение п\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (а также для использования под склад и офис), согласно Договора аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021г.

1. На момент составления Акта приема-передачи Помещение находится в следующем техническом состоянии:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** | **Состояние** |
| **Напольное покрытие** |  | (Удовлетворительно / Неудовлетворительно) |
| **Потолочное покрытие** |  | (Удовлетворительно / Неудовлетворительно) |
| **Покрытие стен** |  | (Удовлетворительно / Неудовлетворительно) |
| **Двери** | шт. | (Удовлетворительно / Неудовлетворительно) |
| **Окна** | шт. | (Удовлетворительно / Неудовлетворительно) |
| **Отопительные приборы** | шт. | (Удовлетворительно / Неудовлетворительно) |
| **Система вентиляции** |  | (Удовлетворительно / Неудовлетворительно) |
| **Система кондиционирования** |  | (Удовлетворительно / Неудовлетворительно) |

ОПС (Охранно-Пожарная Сигнализация): присутствует или отсутствует, монтирует Арендатор или Арендодатель, эксплуатирует Арендатор или Арендодатель.

Общее состояние Помещения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\***

3.Показания приборов учета на дату приема-передачи Помещения:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Прибор учета** | **Номер счетчика** | **Показание** | **Наличие пломбы да (+) Нет (-)** | **Контрольный (+) или****Учетный зарегистрированный (-) счетчик** |
| **Электроэнергии** |  |  |  |  |
| **Горячая вода** |  |  |  |  |
| **Холодная вода** |  |  |  |  |

4. Планировка помещения (соответствует или не соответствует) плану БТИ и экспликации (кадастрового паспорта).

5. Настоящий Акт приема-передачи Помещение составлен и подписан в 3(трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Арендатора, два экземпляра – для Арендодателя, и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу.

**(\*) Описание:**

**Аварийное (требуется капитальный ремонт)**

Помещение не пригодно к использованию. Необходимо принятие неотложных мер по его капитальному ремонту. Требуется замена инженерных коммуникаций, полное восстановление отделки и ремонт или замена конструкций здания;

**Под отделку (новое помещение)**

Для эксплуатации помещения требуется полный комплекс отделочных работ;

**Неудовлетворительное (требует ремонта)**

Помещение в текущем состоянии не пригодно или частично пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью значительного ремонта. Конструкции здания не требуют восстановления. Требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой;

**Требуется косметический ремонт**

Помещение пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Имеются повреждения покрытий полов, стен и потолка;

**Не требует ремонта**

Помещение пригодно к использованию без проведения каких-либо работ.

**ПОДПИСИ СТОРОН.**

**Арендодатель**

**Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Арендатор**

**Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**