ДОГОВОР

аренды с ответственным хранением

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение (далее - помещение), а Арендатор обязуется принять помещение и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору является помещение площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, которое расположено на этаже N \_\_\_\_\_\_, в здании по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - здание).

Кадастровый номер помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) (приложение N 1 к Договору).

Границы помещения и его расположение на этаже отображены на копии технического плана (приложение N 2 к Договору).

1.3. Цель использования помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Помещение находится в собственности Арендодателя, что подтверждается выпиской из ЕГРН (приложение N 1 к Договору).

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. Арендодатель обязуется оказывать услуги по ответственному хранению Товара Арендатора.

1.7. При передаче Арендатором Товара на хранение Стороны составляют дополнительное соглашение в котором определяют количество, наименование и срок.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен на срок до \_\_\_\_\_ включительно.

2.2. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.3. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора на новый срок. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней до окончания срока действия Договора.

2.3. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подготовить помещение к передаче, включая составление Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) по форме, согласованной в приложении N 3.

3.1.2. Передать Арендатору помещение в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора, в срок до \_\_\_\_\_ по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения), который является неотъемлемой частью Договора.

3.1.3. Производить за свой счет капитальный ремонт помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.

3.2. Арендатор не вправе без дополнительного согласия Арендодателя сдавать помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) осмотреть помещение и проверить его состояние.

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

3.3.3. За свой счет застраховать помещение от риска утраты (гибели) на весь период, в течение которого указанные риски несет Арендатор. Арендатор несет указанный риск с момента получения помещения от Арендодателя по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) и до момента возврата помещения Арендодателю по Акту возврата недвижимости (нежилого помещения) (приложение N 5).

Выгодоприобретателем по договору страхования помещения является (выбрать нужное, в том числе когда на соответствующую сторону возложены обязанности по ремонту помещения) Арендодатель.

3.3.4. Осуществлять за свой счет текущий ремонт помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.

3.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.

4. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения помещения являются собственностью Арендодателя.

4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения помещения. После прекращения Договора Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений.

5. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Арендная плата устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) руб., за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.2. Арендная плата вносится не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней по истечении очередного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.3. Стороны договорились, что авансовые платежи по Договору в счет арендной платы засчитываются в следующем порядке.

5.3.1. При получении 100%-ного аванса (или частичной предоплаты) за каждый расчетный период в отдельности авансовый платеж засчитывается в полной сумме в счет оплаты периода аренды, для которого он предназначен.

5.3.1. При получении 100%-ного аванса (или частичной предоплаты) за весь срок аренды несколькими платежами в счет оплаты каждого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.) засчитывается \_\_\_\_ процент от суммы авансовых платежей.

5.3.1. При получении 100%-ного аванса (или частичной предоплаты) за весь срок аренды одним платежом в счет оплаты каждого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.) засчитывается \_\_\_\_\_ процент от суммы полученного от Арендатора авансового платежа.

5.4. Проценты на сумму оплаты по Договору не начисляются и не уплачиваются.

5.5. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

6. ПОСЛЕДУЮЩИЙ ВЫКУП АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Арендатор вправе выкупить помещение по истечении срока аренды или до его истечения.

6.2. При выкупе помещения по истечении срока аренды выкупная цена составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) руб. Выкупная цена уплачивается в срок не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента истечения срока аренды.

6.3. При выкупе помещения до истечения срока аренды выкупная цена, указанная в п. 6.2 Договора, увеличивается на сумму арендных платежей за период с момента выкупа до окончания установленного срока аренды.

6.4. После внесения выкупной цены в соответствии с п. 6.2 или п. 6.3 Договора, а также при условии уплаты арендной платы с учетом положений п. 6.2 или п. 6.3 Договора за весь период пользования помещение переходит в собственность Арендатора.

7. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

7.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, если п. 6.1 Договора не предусмотрено право Арендатора на выкуп помещения либо такое право предусмотрено, но не реализовано Арендатором.

7.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить помещение к возврату Арендодателю, включая составление Акта возврата недвижимости (нежилого помещения) по форме, согласованной в приложении N 5.

7.3. В случае несвоевременного возврата помещения Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения сверх суммы штрафа, установленного п. 8.3 Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пеней) в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

8.3. За несвоевременную передачу помещения Сторона, нарушившая Договор, обязана будет уплатить другой Стороне штраф в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) руб.

8.4. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

8.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия).

9.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

9.3. Документ, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (уполномоченным государственным органом и т.д.), является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более \_\_\_\_\_, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

10.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

10.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Если претензия направлена без документов, подтверждающих полномочия лица, которое ее подписало, то она считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

10.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня получения претензии.

10.5. При неурегулировании разногласий в претензионном порядке, а также при неполучении ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 10.4 Договора, спор передается в арбитражный суд по месту нахождения ответчика, за исключением случаев, когда другая подсудность установлена законом.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

12.1. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

12.2. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) могут направляться Сторонами по факсимильной связи, электронной почте или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

12.3. К Договору прилагаются:

- выписка из ЕГРН (приложение N 1);

- копия технического плана (приложение N 2);

- Акт приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) (приложение N 3);

- График платежей (приложение N 4);

- Акт возврата недвижимости (нежилого помещения) (приложение N 5).

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Поклажедатель  Наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Ф.И.О. / | Хранитель  Наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Ф.И.О. / |