**ДОГОВОР №  \_\_**

**аренды нежилого помещения**

**город \_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_ 20\_\_года**

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»** (Свидетельство о регистрации № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_), именуемое далее **«Арендодатель»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»** (Свидетельство о регистрации № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «**Сторона**»/«**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование свободное от неоговоренных в настоящем договоре обязательств перед третьими лицами следующее недвижимое имущество (далее в настоящем договоре – Помещение):

|  |  |
| --- | --- |
| Кадастровый номер: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Площадь, м²: | \_\_\_\_ |
| Назначение: | нежилое |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права: | Собственность,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Границы Помещения, передаваемого в аренду по настоящему Договору, **обозначены красной линией** на плане расположения Помещения на \_\_\_\_ этаже в Приложении №1 к настоящему договору.

Копия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., является Приложением № 1 к настоящему договору.

* 1. Целевое назначение Помещения по настоящему договору: торговля непродовольственными и продовольственными товарами, в том числе, но не ограничиваясь, алкогольной продукцией. Помещение может быть также использовано для производства хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции, а также для организации оказания услуг, в т.ч., но не ограничиваясь: телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, а также для размещения платежных терминалов и банкоматов, осуществления фармацевтической, туристической и иной деятельности. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право организовать в Помещении административные, складские, подсобные и прочие вспомогательные площади/помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду. Подписанием настоящего договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Помещения или его части в субаренду под вышеуказанные цели. Подписанием настоящего договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на передачу Арендатором прав и обязанностей по настоящему Договору юридическим лицам, входящим в группу компаний Х5 Retail Group и иным уполномоченным Арендатором лицам, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).
  2. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в течение \_\_(\_\_\_\_\_) календарных дней после подписания настоящего договора.
  3. Арендодатель в течение всего срока действия настоящего договора гарантирует надлежащее техническое состояние кровли здания, в состав которого входит Помещение (далее - Здание), и при необходимости своими силами и за свой счет обеспечивает обслуживание и ремонт кровли Здания (определяется Арендатором на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации, посредством направления Арендодателю уведомления о наличии такой необходимости). При неисполнении этой обязанности Арендатор вправе самостоятельно за свой счет выполнить необходимые работы, а далее по своему выбору:
     1. предъявить Арендодателю требование о возмещении документально подтвержденных расходов;
     2. в одностороннем порядке удержать сумму документально подтвержденных расходов из подлежащей уплате арендной платы, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя.
  4. Зона эксплуатационной ответственности Арендатора за Помещение, в т.ч. за инженерные сети, ограничивается внутренними границами Помещения в здании, при этом граница разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяется Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к настоящему договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражается состав энергопринимающих устройств и документации о технологическом присоединении к электрическим сетям, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.

Граница ответственности между Арендатором и Арендодателем по уборке территории, прилегающей к Зданию, согласована Сторонами в Приложении № 5 к настоящему договору.

* 1. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.
  2. Для использования Арендатором Помещения в соответствие с целевым назначением, предусмотренным настоящим договором, Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором и его подрядчиками любых необходимых работ по перепланировке/переустройству/переоборудованию Помещения согласно Приложения № 3 к настоящему договору, в объемах в соответствии с Приложением №6 к настоящему договору.
  3. Подписанием настоящего договора Арендодатель подтверждает, что заключает его, действуя при осуществлении им предпринимательской деятельности, в связи, с чем к Арендодателю по настоящему договору подлежат применению нормы действующего гражданского законодательства, которые регулируют обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности, в том числе независимо от того, зарегистрирован ли Арендодатель в качестве индивидуального предпринимателя на дату подписания настоящего договора или впоследствии после заключения настоящего договора утратил такой статус по любым основаниям.

1. **Обязательства и права сторон**
   1. **Арендодатель обязуется:**
      1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в срок и в состоянии, предусмотренном настоящим договором, и при условии исполнения своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, если они должны быть исполнены до передачи Помещения.
      2. В день подписания настоящего договора и в течение всего срока аренды предоставить/обеспечить предоставление Арендатору в соответствие с Приложением № 2 к настоящему договору места для размещения Арендатором и/или его субарендаторами наружных вывесок, баннеров и прочих информационных конструкций (далее – вывески), а также:

* обязуется предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором вывесок;
* обязуется по письменному запросу Арендатора и при наличии такой возможности, выделить иные, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, места для размещения Арендатором и его субарендаторами вывесок по отдельному дополнительному соглашению к настоящему договору.

Плата за предоставление места для размещения вывесок входит в состав арендной платы по настоящему договору.

* + 1. В день подписания настоящего договора и в течение всего срока аренды не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего обоснованного запроса от Арендатора передать:

**2.1.3.1.** технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, подтверждающие, что имеется техническая возможность обеспечить Помещение коммунальными услугами в объемах, указанных в п.6.1.2 настоящего договора;

**2.1.3.2.** необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение, а также иную исходно-разрешительную документацию, необходимую для согласования производимой в Помещении перепланировки в соответствии с п. 1.7 настоящего договора.

**2.1.3.3.**документацию, необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговой деятельности, в т.ч., но, не ограничиваясь, получения/продления лицензии на право продажи в Помещении алкогольной продукции.

* + 1. Арендодатель обязуется, в срок не позднее 45 (сорок пять) календарных дней с даты исполнения Арендатором последнего из обязательств, указанных в п. 2.2.9. настоящего договора:
* подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему договору, уточняющее предмет договора в соответствии с внесенными изменениями.
  + 1. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к Зданию территории место для размещения \_\_ (\_\_\_\_\_\_) контейнеров объемом \_\_\_ куб. м. каждый, предназначенных для накопления твердых коммунальных отходов деятельности Арендатора. Плата за предоставление места для размещения контейнеров входит в состав арендной платы по настоящему договору.
    2. Выделить Арендатору по его требованию места/площадку под установку охладителей (конденсаторов) рядом с Помещением. Плата за предоставление места/площадки для установки охладителей (конденсаторов) входит в состав арендной платы по настоящему договору.
    3. За свой счет самостоятельно осуществлять уборку территории, прилегающей к Зданию, в соответствии с границами зоны ответственности между Арендодателем и Арендатором, включая расчистку и вывоз снега в зимний период согласно Приложению № 5.
    4. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные, ремонтно-восстановительные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования Помещения и поддержанием Здания, в т.ч. его фасада и подвальных/чердачных помещений в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии. Настоящее положение не распространяется на элементы оформления фасада Здания, произведенные Арендатором.
    5. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения и Здания, в т.ч. инженерных сетей, при этом Арендодатель обязан предварительно согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта.
    6. Не осуществлять реконструкцию Здания, в котором находится Помещение и которое является собственностью Арендодателя, без предварительного письменного согласия Арендатора.
    7. В минимально технически необходимые сроки за свой счет и своими силами или с привлечением соответствующих организаций устранять неисправности и последствия аварий в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения/Здания системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее \_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.
    8. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением, не вмешиваться в торговую и другую хозяйственную деятельность Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.
    9. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность свободного доступа в Помещение, использования зоны разгрузки и путей подъезда к ней, шириной не менее \_ метров, в круглосуточном режиме. Обеспечить наличие парковки на \_\_ машиномест, на прилегающей к Помещению территории, в соответствии с Приложением № \_\_ к настоящему договору, а также возможность беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.

Плата за пользование зоной разгрузки и путями подъезда к ней, а так же парковки входит в состав арендной платы.

* + 1. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг выполнять работы по организации, прокладке и обслуживанию каналов связи, в т.ч. установке соответствующего оборудования и конструкций, на территории и крыше Здания, если это необходимо Арендатору для нормальной эксплуатации Помещения.
    2. К дате подписания Акта приема-передачи и в течение всего срока аренды обеспечить наличие адреса Здания/Помещения в государственном адресном реестре.

В случае, если адрес Здания/Помещения, включая требования к структуре адреса, будут противоречить нормативно-правовому акту федерального органа государственной власти и/или уставу муниципального образования и/или постановлению уполномоченного государственного/муниципального органа о присвоении адреса и/или иному подобному документу, Арендодатель обязуется в срок не позднее тридцати рабочих дней с даты получения от Арендатора письменного запроса о внесении изменений в сведения об адресе Здания выполнить следующее:

1) обеспечить внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН об адресе Здания/Помещения в соответствии с указанным Арендатором адресом, а также, при необходимости и указании об этом в уведомлении Арендатора, в тот же срок получить техническую документацию в отношении Здания с указанным Арендатором адресом.

2) подписать предоставленное Арендатором дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении адреса, и предоставить Арендатору, документы, необходимые со стороны Арендодателя для государственной регистрации такого соглашения.

Порядок, указанный в подп.1 и подп.2 настоящего пункта применяется также в случае присвоения адреса Зданию/Помещению, если на дату заключения настоящего договора такой адрес не был присвоен.

В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов от действующего размера арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем указанного в настоящем пункте обязательства.

* 1. **Арендатор обязуется:**
     1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в установленный настоящим договором срок при условии выполнения Арендодателем п. 2.1.1 настоящего договора.

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем любого из обязательств/гарантий, которые должны быть исполнены до передачи Помещения, Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок исполнения Арендатором обязательств по подписанию Акта приема-передачи, не превышающий общий срок неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств/гарантий, которые должны быть исполнены Арендодателем до передачи Помещения.

* + 1. Использовать Помещение по целевому назначению, предусмотренному настоящим договором.
    2. Своевременно вносить арендную плату и перечислять Арендодателю суммы, связанные с расходами по обеспечению Помещения коммунальными услугами в порядке, предусмотренном п. 6.4 настоящего договора.
    3. За счет собственных средств осуществлять изготовление, монтаж и последующий демонтаж своих вывесок, а также самостоятельно получить необходимые разрешения/согласования в государственных/муниципальных органах, если это предусмотрено действующим законодательством.
    4. Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения/неисправности, вызванные виновными действиями/бездействием Арендатора.
    5. За свой счет самостоятельно осуществлять уборку территории, прилегающей к Зданию, в соответствии с границами зоны ответственности между Арендодателем и Арендатором, включая расчистку и вывоз снега в зимний период в соответствии с Приложением №5 к Договору.
    6. За свой счет устранять неисправности и последствия аварий в сетях электроснабжения, водо и теплоснабжения, водоотведения (канализации) и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, если такие неисправности/аварии произошли по вине Арендатора.
    7. Предоставить Арендодателю по его первому требованию документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации настоящего договора, а также незамедлительно предоставлять любую другую документацию и информацию, которую может потребовать орган регистрации прав для осуществления государственной регистрации настоящего договора.
    8. После завершения работ по перепланировке / переоборудованию / реконструкции Помещения, Арендатор обязан в течение \_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев, с даты завершения, указанных выше работ, выполнить следующие работы:
* предоставить Арендодателю оригиналы проектной документации, согласованной с уполномоченными органами/организациями, если согласование проектной документации предусмотрено действующим законодательством;
* Получить технический план на Помещение, отражающий произведенную Арендатором перепланировку/переоборудование/переустройство Помещения;
* внести изменения в единый государственный реестр недвижимости и получить Выписку из ЕГРН, которая должна отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство Помещения, без отметок о неузаконенной перепланировке и переоборудовании и передать ее подлинный экземпляр Арендодателю

При этом Арендодатель гарантирует оказывать содействие Арендатору в выполнении вышеуказанных работ, которое выражается в следующем:

* В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в государственных и/или муниципальных органах, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность.
* Обеспечить подписание со стороны Арендодателя различных заявлений, актов, деклараций и иных документов, без которых не будет возможности по согласованию перепланировки/ переоборудования/переустройства Помещения в срок не позднее пяти рабочих дней с даты получения от Арендатора письменного требования.

В случае если Арендодатель не выполнит указанные в настоящем пункте гарантии Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на 30 (тридцать) процентов от действующей ставки арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем последнего из указанных в настоящем пункте обязательств.

Стороны дополнительно согласовали, что в случае невозможности согласовать произведенную Арендатором перепланировку/переоборудования Помещения по причине наличия в Здании, в состав которого входит Помещение иных перепланировок, Арендатор освобождается от ответственности за неисполнения указанного обязательства, при этом неисполнение условий по согласованию с компетентными органами/организациями, произведенной Арендатором перепланировки/переоборудования Помещения не признается существенным нарушением условий настоящего договора.

* 1. **Арендодатель имеет право:**
     1. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора, при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
     2. Проверять Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования не чаще, чем 1 раз в месяц, при условии предварительного согласования времени посещения с Арендатором и при обязательном присутствии представителей Арендатора.
  2. **Арендатор имеет право:**
     1. Сдавать в субаренду Помещение или его части под цели, предусмотренные п.1.2. настоящего договора, самостоятельно без дополнительного разрешения Арендодателя передать права и обязанности по настоящему Договору юридическим лицам, входящим в группу компаний Х5 Retail Group и иным уполномоченным Арендатором лицам, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).
     2. С даты подписания настоящего договора использовать место, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором вывесок.
     3. Производить за свой счет перепланировку/переоборудование/переустройство Помещения.
     4. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения Здания (места общего пользования) и прилегающую к Зданию территорию в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование местами общего пользования и прилегающей к Зданию территорией входит в состав арендной платы.
     5. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
     6. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
     7. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в Здании с целью контроля данных, отражающих количество потребленных энергоносителей за отчетный период времени.
     8. Проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем, и запрашивать у Арендодателя в этих целях необходимую информацию/документы.

1. **Платежи и расчеты по договору**
   1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.

На дату заключения настоящего договора Арендодатель применяет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ систему налогообложения.

Стороны согласовали определять арендную плату в зависимости от системы налогообложения, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия настоящего договора в следующем порядке:

* в случае, если Арендодатель не является плательщиком НДС (в том числе, но не исключительно, применяет упрощенную либо патентную систему налогообложения или освобожден от уплаты НДС), размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен**.**
* в случае, если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, включая НДФЛ**.** В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удержать и перечислить в бюджет НДФЛ.
  1. Арендатор в течение 10 рабочих дней с даты регистрации настоящего договора/подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору обязан перечислить Арендодателю авансовый платеж в размере \_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не предусмотрен, при использовании Арендодателем упрощенной системы налогообложения (в т.ч. НДС при использовании Арендодателем общей системы налогообложения), который засчитывается Сторонами в счет арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцы аренды равными частями по ­\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не предусмотрен, при использовании Арендодателем упрощенной системы налогообложения (в т.ч. НДС при использовании Арендодателем общей системы налогообложения), за каждый месяц аренды.

Стороны настоящим подтверждают, что в случае смены Арендодателя авансовый платеж, уплаченный по настоящему Договору, подлежит зачету в безусловном порядке за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцы аренды.

При этом подписание каких-либо писем от нового Арендодателя о переносе/зачете авансового платежа не требуется.

Оплата авансового платежа является надлежащим исполнением Арендатором обязательств по оплате арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцы аренды.

* 1. **В первые два месяца** срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору **ежемесячная арендная плата составляет** \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей.**
  2. **Начиная с третьего месяца** срока арендыпо настоящему договору **ежемесячная арендная плата составляет** \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей.**

Стороны особо оговорили, что до даты государственной регистрации настоящего договора, ежемесячная арендная плата, определенная в соответствии с настоящим пунктом подлежит снижению на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов.

* 1. При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем за 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов, при этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удержать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или взысканные с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательства по оплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя.
  2. При изменении площади Помещения в связи с перепланировкой Помещения размер арендной платы изменению не подлежит.
  3. Изменение арендной платы по настоящему Договору допускается по соглашению Сторон на величину не более чем 5% (пять процентов) от действующего размера арендной платы не чаще 1 (одного) раза в год.
  4. Обязательство по уплате арендной платы Арендатором возникает со дня принятия Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в день освобождения Помещения Арендатором.
  5. Оплата арендной платы производится Арендатором:

**3.9.1.** за первый месяц аренды - не позднее пятнадцати банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения;

**3.9.2.** в дальнейшем - не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.

* 1. Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, рассчитывается:

**3.10.1.** за первый календарный месяц - исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца;

**3.10.2.** за последний календарный месяц - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня прекращения владения и пользования Арендатором Помещением;

**3.10.3.** если в течение месяца происходит изменение размера арендной платы - исходя из количества дней, в течение которых действовал соответственно старый и новый размер арендной платы.

Стороны особого оговорили, что понятия «календарный месяц» и «месяц срока аренды», применяемые в настоящем договоре, не являются тождественными. Истечение первого календарного месяца не означает окончания первого месяца срока аренды.

Стороны согласовали, что для расчета Ежемесячной арендной платы Стороны принимают период с даты возникновения обязательства по уплате арендной платы в соответствии с п. 3.6 настоящего договора и до истечения 28/29/30/31 дней в зависимости от количества календарных дней в месяце, в течение которого возникло обязательство по уплате арендной платы.

* 1. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Арендодатель обязан не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства о налогах и сборах счет-фактуру за отчетный месяц. В случае неисполнения Арендодателем указанной обязанности Арендатор вправе без применения к нему каких-либо мер ответственности удержать из подлежащей уплате арендной платы суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры. Данное право Арендатора сохраняется до полного исполнения Арендодателем указанной обязанности с последующей оплатой удержанных сумм только после составления и выставления Арендодателем Арендатору оформленных в соответствии с требованиями законодательства о налогах и сборах счетов-фактур за прошедшие периоды.
  2. На время невозможности использования Помещения Арендатором по его целевому назначению, в т.ч. по решению государственных органов, или осуществления Арендодателем капитального ремонта или реконструкции Помещения/Здания арендная плата составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Стороны также согласились, что ежемесячная величина арендной платы за пользование и владение Помещением будет составлять 1 000 (одна тысяча) рублей, НДС не предусмотрен, начиная с даты указанной в полученном Арендодателем от Арендатора Уведомлении, с приложением копии Акта (в том числе подписанного в одностороннем порядке Арендатором, при отказе Арендодателя от его подписания) и иных документов, свидетельствующих о наличии следующих обстоятельств, возникших в течение срока действия настоящего договора:

* наличие препятствий в пользовании Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения, либо неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.1.13. настоящего договора;
* в случае приостановления торговой деятельности Арендатора в Помещении на основании решения государственных органов, а также в судебном порядке по причине размещения зоны разгрузки не в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также превышение допустимого уровня шума в результате использования зоны разгрузки, а также в результате размещения центральной холодильной машины в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору;
* в случае приостановления торговой деятельности Арендатора в Помещении на основании решения государственных органов, а также в судебном порядке по причине наличия в Помещении несогласованных перепланировок/реконструкций.

Уведомление направляется Арендодателю ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передается нарочно уполномоченному представителю Арендодателя под подпись в получении.

При наступлении обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) календарных дней.

При этом стоимость неотделимых улучшений Помещения подлежит компенсации Арендатору.

* 1. Стороны договорились, что в случае если Арендодатель будет осуществлять самостоятельно или предоставит по любым основаниям третьим лицам площади Здания, а также площади на земельном участке, на котором расположено Здание, под виды деятельности, факт осуществления которых на указанных площадях не позволит Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции (далее - наличие алкогольной лицензии), либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии, а также предоставит по любым основаниям площади Помещения, иных помещений в Здании (если такие помещения принадлежат Арендодателю), третьим лицам деятельность, которых связана с розничной торговлей продовольственными товарами, в том числе алкогольной и табачной продукцией, а также иными товарами, пересекающимися с ассортиментным перечнем Арендатора, Арендатор вправе уменьшить размер ежемесячной арендной платы, исчисляемой в соответствии с п. 3.5 настоящего договора на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов.

При этом Стороны согласовали, что изменение размера арендной платы (новый размер арендной платы) применяется с даты направления Арендодателю соответствующего уведомления от Арендатора.

* 1. Стороны обязуются по мере необходимости проводить сверку расчетов по настоящему договору. Инициатором проведения сверки может являться любая из Сторон, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки на адрес электронной почты.
     1. Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендатора проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр Х5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.
     2. Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр Х5 Retail Group. Арендатор обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендодателя проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендатора Арендодателю. В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор обязан в тот же срок направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.
     3. Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 30 календарных дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.
     4. В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя по проекту Акта сверки в течение 31 (тридцати одного) календарного дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора. При этом Арендодатель обязан в тот же срок передать Арендатору Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью Арендодателя.
  2. Стороны согласовали, что помимо арендной платы и компенсации коммунальных платежей, предусмотренных настоящим разделом иные платежи, в том числе, но не ограничиваясь плата за земельный участок, на котором расположено Здание, включены в состав арендной платы по настоящему договору.
  3. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы и компенсации коммунальных платежей считается исполненной с даты списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
  4. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.

1. **Ответственность сторон**
   1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре Стороны несут ответственность, предусмотренную договором или в соответствии с законодательством.
   2. Для уплаты неустойки, компенсации или возмещения обязанной Стороной необходимо предъявление другой Стороной письменного требования об этом - не предъявленные санкции не начисляются и не уплачиваются.
   3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных п. 3.12 настоящего договора Арендатор имеет право досрочно отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением Арендодателя за 10 (десять) календарных дней.
   4. В случае нарушения Арендодателем п.п. 2.1.12-2.1.14 настоящего договора Арендатор вправе не начислять и не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия свободного доступа в Помещение и/или использования зоны разгрузки, при этом неполные сутки считаются за полный календарный день.
   5. В случае предъявления к Арендатору или Арендодателю любыми лицами требований о демонтаже любых конструкций/приведении имущества в первоначальное состояние, а также при необходимости согласования/получения разрешений на выполнение работ/узаконивание результата работ, удовлетворение таких требований осуществляется силами и за счет Арендодателя, при этом на период невозможности эксплуатации магазина (фактического исполнения вышеуказанных требований, в том числе на период получения соответствующих согласований/разрешений) арендная плата не начисляется и не уплачивается.
   6. Арендодатель обязан своевременно и в полном объеме оплачивать штрафы и любые другие санкции (при их возникновении), наложенные/предъявленные Арендодателю/Арендатору со стороны органов государственной власти/органов местного самоуправления/должностных лиц за нецелевое использование земельного участка, на котором расположено Здание, а в случае уплаты такого штрафа Арендатором Арендодатель возмещает Арендатору сумму уплаченного штрафа при предъявлении подтверждающих документов, при этом Арендатор вправе, уведомив об этом Арендодателя, удержать сумму оплаченного штрафа из арендной платы. Настоящее положение не подлежит применению в случаях, когда целевое назначение земельного участка, на котором расположено Здание, соответствует виду деятельности Арендатора согласно п. 1.2 Договора.
2. **Срок действия договора**
   1. Срок аренды по настоящему договору составляет **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) лет** с даты подписания настоящего договора.
   2. Стороны особо оговорили, что в соответствие с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса России условия настоящего договора будут применяться к их отношениям по аренде Помещения, возникшим с даты подписания настоящего договора, независимо от даты его государственной регистрации.

Стороны особо оговорили, что с даты подписания настоящего договора и до даты его государственной регистрации он будет действовать как краткосрочный договор в течение 11 (одиннадцати) месяцев, исчисляемых со дня подписания настоящего договора.

* 1. Стороны пришли к соглашению, что если государственная регистрация настоящего договора не будет осуществлена, то по истечении срока, указанного в п. 5.2 настоящего договора, договор автоматически продляется на тех же условиях и на тот же срок, при этом общий срок аренды не может превышать даты, в которую истекает **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_)** лет с момента подписания договора.

Стороны согласовали, что срок аренды **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_)** лет является для Арендатора существенным условием настоящего договора, неисполнение или отсутствие которого в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего договора, и предоставляет Арендатору право требовать от Арендодателя возмещения убытков.

* 1. Арендодатель вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего договора в случае неуплаты Арендатором ежемесячной арендной платы более 2 (двух) раз подряд, при этом указанное нарушение признается Сторонами устраненным и не имеющим юридического значения, если Арендатор погасил образовавшуюся задолженность.
  2. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца, при этом указанный срок исчисляется со дня отправки соответствующего уведомления Арендатора Арендодателю.
  3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:
     + когда Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и/или
     + переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
     + неисполнения гарантий предусмотренных п. 6.1. настоящего договора, и/или
     + наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости.
     + Не регистрации настоящего договора в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

1. **Обеспечение Помещения коммунальными услугами**
   1. Заверения об обстоятельствах и гарантии:
      1. на дату подписания настоящего договора имеется техническая и юридическая возможность для обеспечения Помещения коммунальными услугами в объемах, указанных в п.6.1.2 настоящего договора, о чем у Арендодателя имеются подтверждающие документы (технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, справка о выполнении условий технологического присоединения),
      2. к дате передачи Помещения по Акту приема-передачи, в момент такой передачи и подписания Акта приема-передачи Помещения, а также в течение всего срока аренды Помещение подключено по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), имеет узлы учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечено коммунальными услугами:
         * + электроснабжением в объеме не менее Руст = \_\_, Ррасч = \_\_
           + холодным водоснабжением в объеме не менее \_\_ м3 в день;
           + горячим водоснабжением в объеме не менее \_\_ м3 в день;
           + сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание
           + водоотведением (канализацией)
           + водоснабжением в объеме не менее 6 м3 в день

Обеспечение Помещения коммунальными услугами в согласованном объеме является существенным условием в целях использования Помещения по назначению согласно п.1.2 настоящего Договора.

Арендодатель гарантирует, что к моменту передачи Помещения по Акту приема-передачи им заключены и надлежащим образом исполняются договоры ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Помещение (в т.ч. в случаях, предусмотренных действующим законодательством, письменные договоры на поставку коммунальных услуг, заключенные непосредственно с ресурсоснабжающей организацией) в объеме, предусмотренном настоящим пунктом. Надлежащим исполнением настоящей гарантии является предоставление Арендодателем Арендатору копий договоров ресурсоснабжения в порядке, предусмотренном п.6.2 настоящего договора.

* 1. В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Помещение в объеме, согласованном Сторонами в п.6.1 настоящего договора, в т.ч.:
* энергоснабжения;
* водоснабжения и водоотведения (канализации);
* отопления
* уборки территории, прилегающей к Зданию, и вывоза с нее мусора.

Арендодатель обязан заключать/перезаключать и своевременно пролонгировать указанные договоры в течение всего срока аренды, а также надлежащим образом исполнять указанные договоры, в т.ч. в части их оплаты, и по письменному запросу Арендатора в течение пяти дней предоставлять их копии и справки об отсутствии задолженности.

В случае, если Помещение расположено в многоквартирном доме, а также в случае, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные в настоящем пункте договоры должны быть заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

* 1. С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией используемых Арендатором.

Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Помещении, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, но в любом случае, согласно тарифам на коммунальные услуги, не превышающим тарифов ресурсоснабжающих организаций в регионе расположения Помещения при централизованном снабжении Помещения коммунальными услугами по постоянной схеме подключения (по расчету, который должен применяться при наличии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающих поставку коммунальных ресурсов в Помещение, заключенных непосредственно с ресурсоснабжающей организацией), а в случае невозможности установки приборов учета – в порядке, определенном п.6.5 настоящего договора.

* 1. Компенсация затрат Арендодателя предусмотренная п.6.3. настоящего договора, осуществляется Арендатором ежемесячно, на основании выставленного Арендодателем счета, счета-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения), актов выполненных работ с расшифровкой по видам услуг от снабжающих организаций, а также копии платежных поручений, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения документов.

Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору Расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.

Стороны оговорили: при возмещении указанных расходов Арендодателя, в случае применения им общей системы налогообложения, суммы НДС компенсации Арендатором не подлежат.

* 1. В случае, если в Помещении отсутствуют узлы учета или Арендодателем не представлены соответствующие договоры с обеспечивающими организациями (п. 6.1 и п. 6.2 настоящего договора), то расходы по обеспечению Помещения коммунальными услугами оплачиваются Арендодателем исключительно за свой счет и возмещению со стороны Арендатора не подлежат за исключением следующих расходов, возмещаемых Арендатором Арендодателю в следующих размерах (суммы указаны в рублях, НДС не предусмотрен, ежемесячно):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь Помещения в соответствие с п. 1.1 настоящего Договора: | до 330 кв.м. | от 331 до 430 кв.м. | от 431 до 620 кв.м. | от 621 и выше кв.м |
| Электроэнергия: | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ |
| Отопление (оплачивается только в период с октября по май): | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ |

* 1. В случае наличия задолженности Арендодателя по договорам с энергоснабжающими организациями и поставщиками коммунальных услуг (п. 6.2 настоящего договора), Арендатор вправе самостоятельно осуществить соответствующие платежи, а затем в одностороннем порядке удержать соответствующие суммы из подлежащей уплате арендной платы, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя.
  2. В случае не обеспечения Помещения коммунальными услугами, в т.ч. электроэнергией в объеме, гарантированном Арендодателем (п. 6.1 настоящего договора), более 2 (двух) суток подряд, за исключением случаев планового или согласованного с Арендатором отключения, Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Помещения вышеуказанными услугами.

Сторонами установлено, что в случае не обеспечения Помещения коммунальными услугами **более \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) часов подряд** Арендатор вправе своими силами с использованием альтернативных источников, доступных Арендатору, обеспечить Помещение согласованным в рамках п. 6.1. объемом коммунальных услуг. В этом случае расходы, понесенные Арендатором, подлежат возмещению Арендодателем в полном объеме.

Срок возмещения составляет 3 (три) рабочих дня с момента получения требования от Арендатора.

В случае не выполнения требования Арендатора в установленный срок, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке удержать сумму документально подтвержденных расходов из подлежащих уплате Арендодателю любых платежей, в том числе стоимости коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Арендодателя.

Стороны подтверждают, что в случае если Арендатор использует право на обеспечение Помещения коммунальными услугами своими силами, но за счет Арендодателя, то положения абзаца первого настоящего пункта применению не подлежат.

Обеспечение помещения коммунальными услугами с использованием альтернативных источников является правом, а не обязанностью Арендатора и осуществляется последним по своему усмотрению.

* 1. Подписанием настоящего договора Арендодатель дает на весь срок аренды свое безусловное и безотзывное согласие Арендатору на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров с организациями, обеспечивающими Помещение коммунальными услугами/ресурсоснабжающими организациями (далее – договоры КУ), в т.ч.:
     + электроснабжения;
     + водоснабжения и водоотведения (канализации);
     + отопления.
  2. Подписанием настоящего договора Арендодатель дает на весь срок аренды свое безусловное и безотзывное согласие Арендатору на установку, замену и обслуживание необходимых при исполнении п.6.9 настоящего договора узлов учета (далее – необходимые приборы учета), при этом Арендатор будет вправе от своего имени и за свой счет заключить соответствующие договоры.
  3. Заключение договоров КУ/установка, замена и обслуживание необходимых приборов учета является правом Арендатора и осуществляется им исключительно по собственной инициативе.
  4. По первому требованию Арендатора Арендодатель обязан выдать лицу, указанному Арендатором, доверенность, необходимую для исполнения п.6.9. и/или п.6.10. настоящего договора.
  5. По первому требованию Арендатора Арендодатель обязан передать Арендатору документацию (договорную, техническую и прочую), необходимую и достаточную для заключения Арендатором договоров КУ непосредственно с ресурсоснабжающими организациями (далее – необходимая документация). При неисполнении настоящей обязанности, в том числе, при предоставлении Арендодателем неполного перечня необходимой документации, Арендатор имеет право в одностороннем порядке уменьшить арендную плату на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) процентов, а в случае, если неисполнение/ненадлежащее исполнение Арендодателем настоящей обязанности приведет к прерыванию предоставления любой из коммунальных услуг, Арендодатель обязан возместить Арендатору все убытки, включая упущенную выгоду; размер убытков, согласованных Сторонами или установленных вступившим в законную силу решением суда, может быть удержан Арендатором из арендной платы, о чем Арендатор письменно уведомляет Арендодателя.
  6. Арендатор обязан уведомить Арендодателя о заключении им договоров КУ, направив в адрес Арендодателя их копии, а также о прекращении действия указанных договоров КУ.
  7. На период действия договоров КУ, заключенных непосредственно Арендатором, в части соответствующих коммунальных услуг приостанавливается действие следующих условий настоящего договора: последний абзац п.6.1, п.6.2, п.6.3, п.6.4., п.6,5 настоящего договора.
  8. В случае, если объем коммунальных ресурсов, потребленных в Помещении, будет определен ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении/ электроснабжении/ теплоснабжении/ газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования), в том числе, по причине неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязанности по предоставлению необходимой документации, Арендатор оплачивает потребленный им объем электроэнергии и тепловой энергии в соответствии с положениями п. 6.6 Договора, а иных коммунальных ресурсов согласно тарифам на коммунальные услуги, не превышающим тарифов ресурсоснабжающих организаций в регионе расположения Помещения при централизованном снабжении Помещения коммунальными услугами по постоянной схеме подключения (по расчету, который должен применяться при наличии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающих поставку коммунальных ресурсов в Помещение, заключенных непосредственно с ресурсоснабжающей организацией), а расходы по обеспечению Помещения коммунальными услугами сверх указанного порядка расчета оплачиваются Арендодателем исключительно за свой счет и возмещению со стороны Арендатора не подлежат. Действие настоящего пункта приостанавливается с даты заключения непосредственно Арендатором договоров КУ на весь срок действия таких договоров, за исключением случаев, когда расчет для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования) произведен за период до даты заключения таких договоров.
  9. Арендодатель обязан передать Арендатору во временное владение и пользование на срок действия договоров КУ электро- и/или теплоустановки (совокупность оборудования, линий предназначенных для передачи, распределения и потребления электрической/тепловой энергии), а также по первому требованию Арендатора совершить предусмотренные действующим законодательством действия (в том числе предоставить Арендатору соответствующую документацию), необходимые и достаточные для переоформления на период аренды акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, акта о технологическом присоединении, заключения договора энерго- и/или теплоснабжения с энергосбытовой (ресурсоснабжающей) организацией.

Плата за пользование Арендатором электро- и теплоустановками входит в состав арендной платы.

В случае передачи Арендатору части здания/части помещения в здании, составляется двухсторонний акт приема-передачи части электро- и/или теплоустановок, акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором, соглашение об опосредованном присоединении и соглашение о перераспределении части присоединенной мощности на период аренды, и/или соглашение об уступке права на использование части тепловой нагрузки с учетом доли в праве владения на общее имущество.

* 1. Если к дате прекращения настоящего договора по любым основаниям Арендатором заключены и действуют договоры КУ, Арендодатель возмещает Арендатору расходы на оплату коммунальных услуг по таким договорам за период с даты прекращения действия настоящего договора до даты расторжения Арендатором договоров КУ/ заключения (переоформления) Арендодателем договоров КУ. Расходы Арендатора на оплату вышеуказанных услуг оплачиваются Арендодателем на основании выставленного Арендатором счета, акта выполненных работ, счета-фактуры, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендатором расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента доставки Арендодателю документов. Надлежащим исполнением настоящей обязанности является поступление денежных средств на расчетный счет Арендатора. При неисполнении настоящей обязанности (в т.ч. при неполном возмещении расходов Арендатора на оплату вышеуказанных услуг) Арендодатель оплачивает неустойку в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки. Требования настоящего пункта сохраняют свое действие и после расторжения (прекращения по любым основаниям) настоящего договора.
  2. Требования пунктов 6.8-6.14 и пункта 6.16 настоящего договора применяются в случае, если Помещение расположено в многоквартирном доме, а также в случае, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. В иных случаях для заключения договоров КУ Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя, при этом заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется, а реализация права Арендатора на заключения договоров КУ после получения согласия Арендодателя осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим договором.

1. **Прочие условия**
   1. Арендодатель обязуется в течение 10 календарных дней со дня подписания настоящего договора подать его на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в течение 5 календарных дней с даты его государственной регистрации (получения), передать Арендатору экземпляр зарегистрированного договора. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несет Арендодатель.
   2. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   3. Вся корреспонденция, связанная с исполнением настоящего договора, направляется Сторонами друг другу по адресам, указанным в разделе 8 настоящего договора. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения своих реквизитов, указанных в разделе 8 настоящего договора, и заключить дополнительное соглашение о внесении в настоящий договор соответствующих изменений.
   4. Настоящий договор составлен в \_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) экземпляр(а) для Арендодателя, \_\_ (\_\_\_\_\_) – для Арендатора, один – для регистрирующего органа. Стороны при подписании настоящего договора изготовили дополнительно по одной копии договора для каждой из Сторон и при этом Стороны подтверждают, что указанные копии договора будут ими применяться без каких-либо ограничений и ни одна из Сторон не вправе ссылаться на их неприменимость в связи с отсутствием государственной регистрации настоящего договора.
   5. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

* Приложение № 1 – Копия технической документации (План Помещения).
* Приложение № 2 – План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
* Приложение № 3 – Планировка Помещения после перепланировки.
* Приложение № 4 – Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности.
* Приложение № 5 – Границы зоны ответственности по уборке территории, прилегающей к Зданию.
* Приложение №6 – Смета на проведение Арендатором ремонтно-строительных работ.
* Приложение № 7– Схема размещения парковки.

1. **Стороны:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Арендодатель** | **Арендатор** |
| **Наименование:** | **Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»** | **Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_»** |
| **Местонахождение:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Адрес для корреспонденции:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **ОГРН** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **ИНН / КПП:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Расчетный счет:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Наименование банка:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Корр. счет:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **БИК** | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* |

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | **Арендодатель** |  | **Арендатор** |  |