ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_

аренды нежилых помещений

**г. Махачкала «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.**

**ООО «Глобал-М»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора **Шихсаидова Музакира Шихсаидовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны (совместно именуемые – «Стороны») заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1**. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату в срочное пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: РД, г. Махачкала, проспект Али-Гаджи Акушинского, 401 (далее - «Помещение»). Размеры предоставляемого помещения, а именно его длина и ширина в виде чертежа содержится в Приложении №1 к настоящему договору.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании зарегистрированного УФРС по РД права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.01.2013г. за условным номером №05-05-01/146/2012-249, не заложены, не арестованы и не обременены каким-либо иным образом.

1.3. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.**  
1.4. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.5. Договор заключен на срок до«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1.Арендодатель имеет право:

2.1.1. В случае не устранения в течение 10 дней с момента предъявления требований, фактов использования помещения не в соответствии с условиями Договора или назначением арендованного имущества, а также при использовании способами, приводящим к его порче - требовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты;

2.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого помещения с целью его осмотра и проверки соблюдения условий Договора, в присутствии представителя Арендатора.

2.1.3. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного порядка внесения арендной платы (на срок более 3 месяцев):

а) потребовать от Арендатора внесения арендной платы за срок фактического занятия помещений;

б) выставить неустойку (пени,штраф) за просрочку платежа, нарушение условий договора;  
 в) расторгнуть договор в одностороннем порядке;

2.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества арендованного помещения, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан;

2.1.5. Требовать от арендатора соблюдения законодательства Российской Федерации.

2.2.Арендодатель обязуется:

2.2.1. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам капитального ремонта;

2.2.2. Незамедлительно рассматривать обращения Арендатора по вопросам устранения причин, способных повлечь причинение ущерба имуществу Арендатора.

2.2.3. Обеспечить беспрепятственный доступ к арендуемым помещениям сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также другим лицам по указанию Арендатора, если это не мешает внутреннему распорядку Арендодателя.

2.2.4. В случае аварии (за исключением форс-мажора), произошедшей не по вине Арендатора за свой счет устранить последствия.

2.2.5. Не создавать препятствий Арендатору в правомерном использовании помещения.

2.2.6. Следить за состоянием разъемов для подключения электрических приборов.

2.2.7. Нести ответственность за причинение ущерба Арендатору в результате действий, либо бездействий лиц, арендующих соседние помещения.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Использовать арендуемое помещение на условиях, установленных Договором;

2.3.2. По истечении срока действия Договора, при условии надлежащего исполнения обязанностей по договору, при прочих равных условиях, в преимущественном порядке перед другими лицами, заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях.

2.4. Арендатор обязуется:

2.4.1. Использовать помещение в соответствии с Договором по назначению.

2.4.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование помещением.

2.4.3. Не передавать арендуемое помещение в пользование или в субаренду третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя. При этом Арендатор обязан предоставить Арендодателю нотариально заверенную копию договора (соглашения) с третьими лицами.

2.4.4. Своевременно за свой счет производить текущий и косметический ремонт помещения, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады.

2.4.5. Не использовать без соответствующего разрешения государственных органов труд иностранных граждан (лиц без гражданства), не привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих в установленном порядке разрешения на работу;

2.4.6. Обеспечить безопасное производство (оказание услуг) в соответствии с законодательством РФ, соблюдение работниками Арендатора и привлеченными Арендатором лицами правил охраны труда и техники безопасности, санитарного и природоохранного законодательства, соблюдение требований пожарной безопасности во время производства (выполнения работ, оказания услуг).

2.4.7. В случае необходимости, самостоятельно разработать план предельно допустимых выбросов (ПДВ) и вносить плату за негативное воздействие за загрязнение атмосферного воздуха в Управление Росприроднадзора по месту закрепления.

2.4.8. Согласовать с Арендодателем до момента установки (монтажа, подключения) любого производственного (технологического) оборудования к сетям Арендодателя, включая электросети, газоснабжения, водопотребления, канализации путем письменного уведомления с указанием типа, назначения оборудования и его характеристики, а также предполагаемой даты подключения оборудования и приложением инструкций по эксплуатации оборудования и применяемых в нем веществ и материалов.

2.4.9. Содержать помещение и прилегающую к нему территорию в чистоте, а также в образцовом санитарном состоянии, в соответствии с требованиями СЭС и правил пожарной безопасности;

2.4.10. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в арендуемом помещении;

2.4.11. Письменно согласовывать с Арендодателем проведение любых ремонтных работ, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений. Неотделимые и отделимые улучшения арендуемого помещения, произведенные Арендатором (установка дверей, окон, отопления, освещение и др.), остаются Арендодателю, после истечения срока Договора. Стоимость произведенного Арендатором ремонта или каких-либо иных незначительных улучшений (текущий, косметический ремонт, замена расходных материалов, иной легкий ремонт, устранение неисправностей и т.п.) в арендуемом им помещении возмещению не подлежат.

2.4.12. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер в пределах арендуемого помещения придет в аварийное состояние:

восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить ущерб, нанесенный Арендодателю в установленном законом порядке;

2.4.13. Соблюдать Правила пожарной безопасности.

2.4.14. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в арендуемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора;

2.4.15. Не позднее одного месяца с прекращения действия настоящего Договора и при условии отсутствия у Арендатора иных законных оснований для нахождения на территории Арендодателя внести в свои учредительные документы изменения, связанные с прекращением использования адреса Помещения в своих учредительных документах в качестве места своего нахождения.

2.4.16. В полной мере соблюдать законодательство Российской Федерации.

**3.** **ПОРЯДОК, РАЗМЕР И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

3.1.Размер ежемесячно вносимой арендной платы по настоящему Договорусоставляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ коп.**

3.1.2. В стоимость включены налоговые и иные обязательные платежи установленные законодательством Российской Федерации.

3.2. Расходы Арендатора на оплату коммунальных услуг (водоснабжение, канализация, вывоз мусора, теплоэнергия, телефон и др.) не включаются в установленную настоящим Договором сумму постоянной части арендной платы и подлежат оплате отдельно согласно выставленных Арендодателем счетов и составляют переменную часть арендной платы.

3.3 Оплата производится ежемесячно путем перечисления суммы, определенной Договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя за текущий месяц не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца;

**3.4. Форма оплаты – безналичная;**

3.5. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,5% от суммы задолженности.

3.6. В случае несоблюдения условий договора одной из сторон, другая сторона, вправе требовать уплату штрафа в размере 20% от размера арендной платы.

3.7. Стоимость незначительных (текущий, косметический ремонт, иной легкий ремонт, замена расходных материалов и т.п.) отделимых и неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению в счет арендной платы не подлежит.

3.8. Размер арендной платы может быть пересмотрен досрочно по требованию Арендодателя в случаях изменения реально складывающихся цен, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характеристике и стоимости передаваемого помещения, роста уровня инфляции и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан.

3.9. Стороны по согласованию могут придти к соглашению о взаимозачете требований.  
3.9.1. Взаимозачет требований оформляется отдельным соглашением, к которому прилагаются документы, подтверждающие такой взаимозачет (кассовые чеки, квитанции, иные документы). Данное соглашение является неотъемлемой частью настоящего договора.

**4.** **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение действия допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Основания досрочного расторжения договора аренды в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя:

1) при использовании помещения в целом или его части не в соответствии с Договором аренды.

2) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

3) если Арендатор не внес арендную плату в течение трех месяцев.

4) передачи Арендатором арендуемых им помещений в субаренду третьим лицам без согласования с Арендодателем.

4.3. Основания досрочного расторжения договора аренды в одностороннем порядке по инициативе Арендатора:

1) если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии непригодном для использования.

4.4. По окончанию срока действия или расторжении договора аренды Арендатор обязан возвратить арендуемое помещение в исправном состоянии и освобожденном виде, безвозмездно передать Арендодателю все произведенные в помещении улучшения. Арендатор обязан согласовать с уполномоченным лицом Арендодателя сроки вывоза имущества и время сдачи помещения уполномоченным лицам Арендодателя, получить обходной лист у Арендодателя и произвести полный расчет по договору аренды и с коммунальными службами. Вывоз имущества разрешается только в рабочие дни при наличии заполненного обходного листа.

4.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

4.6. Настоящий Договор считается расторгнутым с момента подписания сторонами акта приемки-передачи арендованного помещения.

**5.** **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленных форс-мажорными обстоятельствами, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендуемое помещение считается возвращенным из пользования с даты подписания обеими Сторонами акта приема-передачи помещений из аренды.

5.3. Если Договор подлежит досрочному расторжению, а Арендатор - выселению, согласно п. 4.2. настоящего Договора, то Арендодатель вправе:

- удержать имущество Арендатора в качестве обеспечения выполнения последним обязательств по настоящему Договору.

- прекратить предоставление Арендатору возможности пользования электросетью, водоснабжением, телефонной связью и т.д.

- прекратить допуск в арендуемые помещения сотрудников Арендатора.

5.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания его сторонами. В момент подписания Арендодатель передает Арендатору ключи от помещения. Стороны пришли к соглашению, что данный пункт Договора является актом приема - передачи помещения.

5.5. Стороны обязуются извещать друг друга не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней о своем желании досрочно освободить помещение;

**6.** **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Республики Дагестан.

6.3. Обязателен претензионный досудебный порядок разрешения разногласий. Претензии направляются в письменной форме, срок ответа на претензию не должен превышать 5 (пять) рабочих дней.

6.4. В случае наличия претензий по Договору, стороны оформляют её в письменном виде и отправляют на почтовый адрес, представленный сторонами в ч.8 Договора.

6.5. Сторона, не указавшая или указавшая неверный почтовый адрес в ч.8 Договора, либо своевременно не уведомившая в письменном виде о его смене, теряет право ссылаться на неполучение или несвоевременное получение претензии. В случае возврата почтовым отделением отправленной письменной претензии, сторона, которой был осуществлен возврат письма, считается исполнившей досудебный порядок.

**7.** **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

7.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и вступает в силу с даты его подписания. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

7.2. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов, реквизитов, номеров телефонов, телефаксов, не позднее  10 (десяти) дней со дня их изменения.

7.3. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего договора, все его права и обязанности, вытекающие из договора, переходят к его правопреемнику.

Приложение №1 – Чертежи помещений – 1л. ;

**8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  **ООО «Глобал - М»**  **ИНН** 0560024413; **КПП** 057301001;  **Р/с** 40702810200070001462  В ГПБ (АО) в г.Ставрополь  **к/с:** 30101810600000000754  **БИК**: 040702754  **Почтовый адрес**: 367014, РД, г. Махачкала, проспект Али-Гаджи Акушинского, 401 **Юридический адрес:** РД, г. Махачкала, проспект Али-Гаджи Акушинского, 401 | **Арендатор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ИНН:**  **КПП:**  **ОКВЭД:**  **ОГРН** :  **к/с** : **р/с:**  **БИК** :  **Почтовый адрес:**  **Юридический адрес:** |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М. Ш. Шихсаидов/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**