**ДОГОВОР АРЕНДЫ ТОРГОВОГО МЕСТА №\_\_\_\_\_\_**

**(номер договора)**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ РЫНОК №\_\_\_\_» ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ «РЫНКИ ДОНБАССА»,** именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя комиссии по реорганизации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава и Протокола наблюдательного совета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** который действует на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся плательщиком\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, далее по тексту именуемые вместе как "Стороны" и каждый в отдельности как "Сторона", заключили настоящий Договор о следующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду торговое место №\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, расположенное по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** для организации рыночно-торговой деятельности.

1.2. Вместе с торговым местом Арендодатель предоставляет Арендатору дополнительные услуги, связанные с арендой торгового места.

1.3. Цель аренды – использование торгового места для продажи товаров: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

выполнения работ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

оказания услуг: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

с условием сохранения целостности торгового места и без изменения функционального назначения.

**2. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ТОРГОВОГО МЕСТА**

2.1. Передача Арендодателем торгового места Арендатору в аренду оформляется путем составления и подписания Сторонами Акта приёма-передачи торгового места, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Передача Арендодателем торгового места в аренду не влечёт за собой передачу Арендатору права собственностина торговое место, Арендатор пользуется им в течение действия срока аренды.

2.3. Право пользования торговым местом Арендатор приобретает с момента подписания Акта приёма - передачи указанного торгового места.

2.4. После окончания срока действия Договора или досрочного расторжения Договора по другим причинам, указанным в Договоре, Арендатор утрачивает право, указанное в п.2.3. Договора, и обязан передать Арендодателю торговое место в последний день срока действия Договора или в день досрочного расторжения Договора. Стороны устанавливают факт возврата торгового места Арендодателю путем составления и подписания Сторонами Акта приёма-передачи торгового места.

2.5. В последний день срока действия Договора или в день досрочного расторжения Договора Арендатор обязан освободить торговое место и передать его Арендодателю в технически исправном, пригодном для эксплуатации состоянии.

2.6. Арендатору запрещается сдавать торговое место в субаренду.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ**

3.1. Стороны Договора определяют, что расчётным периодом является календарный месяц. За аренду торгового места в расчётном периоде Арендатор производит оплату, равную общей сумме арендной платы, которая начисляется и оплачивается в Российских рублях.

3.2. Арендная плата за один расчётный период установлена в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** за один м2,c учетом обязательных налогов и сборов;

3.3. Общая сумма арендной платы за один расчётный период определяется как произведение стоимости арендной платы за один м2, указанной в п.3.2. Договора, и общей площади торгового места, указанной в п.1.1. Договора, и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** c учетом обязательных налогов и сборов.

3.4. Общая сумма арендной платы оплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 25-го числа месяца, предшествующего расчётному периоду. Арендная плата за первый месяц аренды торгового места оплачивается Арендатором в течение 3-х (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора на основании выставленного счета Арендодателя.

В случае досрочного прекращения действия Договора, арендная плата уплачивается Арендатором по день фактической передачи торгового места по акту приёма-передачи. Оплата арендной платы осуществляется Арендатором по следующим реквизитам: Получатель- ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ РЫНОК №\_\_\_\_» ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ «РЫНКИ ДОНБАССА», номер счета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(наименование валюты-российский рубль), идентификационный код-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, банк-Центральный Республиканский Банк ДНР, код банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. При оплате арендной платы в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов согласно расчетам общей суммы арендной платы, в том числе суммы штрафных санкций.

3.6. Арендатор компенсирует Арендодателю стоимость коммунальных услуг, в том числе электроэнергии, в течение 3-х (трех) рабочих дней с момента получения счетов Арендодателя.

3.7. В случае возникновения обстоятельств, предусмотренных п.3.8. настоящего Договора, приводящих к увеличению затрат Арендодателя на содержание указанного объекта аренды, арендная плата может пересматриваться Арендодателем до истечения срока действия настоящего Договора в одностороннем порядке с письменным уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней о таких изменениях.

3.8. К обстоятельствам, которые могут привести к изменению арендной платы относятся: принятие решений соответствующими органами исполнительной, законодательной власти, органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями любой формы собственности об изменении цен, тарифов на коммунальные, иные услуги, работы, связанные с содержанием объекта, введение новых и повышение действующих налогов, сборов или обязательных платежей, в результате чего увеличатся затраты у Арендодателя на содержание указанного объекта.

3.9. Арендатор обязан по требованию Арендодателя проводить сверку взаиморасчётов по арендным платежам и оформлять акты сверки в соответствии с установленным законодательством порядке.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. АРЕНДАТОР ИМЕЕТ ПРАВО:**

4.1.1. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

4.1.2. Сохранение коммерческой тайны и защиту такого права в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Улучшить торговое место исключительно с письменного согласия Арендодателя.

**4.2. АРЕНДАТОР ОБЯЗУЕТСЯ:**

4.2.1. Использовать арендованное торговое место в соответствии с п.1.3. настоящего Договора. Арендатор обязан уплачивать арендную плату независимо от результатов хозяйственной деятельности.

4.2.2. Своевременно и в полном объёме вносить арендные платежи, платежи, указанные в п.3.6. настоящего Договора, и принимать к согласию изменения, установленные п.3.7, и п.3.8. настоящего Договора.

4.2.3. Самостоятельно обеспечить получение выставляемых Арендодателем счетов.

4.2.4. Содержать торговое место в нормальном санитарном состоянии, обеспечить пожарную безопасность арендованного торгового места, соблюдать технику безопасности, не допускать умышленного повреждения торгового места.

4.2.5. Своевременно осуществлять за свой счет текущий ремонт арендованного торгового места.

4.2.6. При обнаружении признаков аварийного состояния, имеющих характер капитального ремонта (а именно: несущие конструкции, инженерно-технические сети) немедленно сообщить об этом Арендодателю.

4.2.7. Беспрепятственно допускать Арендодателя к проверке состояния и целевого использования торгового места.

4.2.8. Проводить ремонтные работы торгового места, размещение информации на торговом месте только на основании письменного согласия Арендодателя.

4.2.9. По окончании срока аренды, равно как и при досрочном расторжении настоящего Договора, вернуть торговое место Арендодателю в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора.

4.2.10. Для заключения договора аренды торгового места, предъявить Арендодателю оригиналы, а также предоставить надлежащим образом заверенные копии следующих документов: документа, подтверждающего государственную регистрацию (для субъектов хозяйственной деятельности); трудового договора (при использовании труда наемных лиц); паспорта (для физических лиц и физических лиц-предпринимателей); пенсионное удостоверение (для лиц, к которой относятся граждане пенсионного возраста, реализующие продукцию, выращенную на приусадебных (садовых) участках), документы для товаропроизводителей ДНР, справка районной (районной в городе), сельской, поселковой, городской администрации, выданной по месту жительства физического лица, подтверждающая ведение им личного крестьянского хозяйства, и в течении 5 (пяти) календарных дней после заключения договора предоставить дополнительные копии документов, предусмотренные законодательством ДНР (лицензия, торговый патент и прочее), заверенные в установленном порядке.

4.2.11. При осуществлении деятельности по продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг Арендатор обязан соблюдать лично, а также обеспечить соблюдение продавцом, осуществляющим торговлю от имени и в интересах Арендатора:

4.2.11.1 требований, предусмотренных законодательством Донецкой Народной Республики в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательством Донецкой Народной Республики о пожарной безопасности, законодательством Донецкой Народной Республики в области охраны окружающей среды, законодательством ДНР о ветеринарии, и другие предусмотренные действующим законодательством Донецкой Народной Республики требования;

4.2.11.2 соблюдать требования, предъявляемые к продаже отдельных видов товаров;

4.2.11.3 в случаях, предусмотренных действующим законодательством ДНР, производить расчеты с покупателями за товары (работы, услуги) с применением контрольно-кассовых аппаратов, книги учета расчетных операций;

4.2.11.4 своевременно в наглядной и доступной форме доводить до сведения покупателей необходимую и достоверную, обеспечивающую возможность правильного выбора товаров (работ, услуг) информацию о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях;

4.2.11.5 выполнять законные требования представителей Арендодателя по устранению нарушений действующего законодательства;

4.2.11.6 в случаях, установленных действующим законодательством Донецкой Народной Республики, иметь в наличии документы, подтверждающие соответствие товаров установленным требованиям (сертификат или декларацию о соответствии либо их копии, заверенные в установленном порядке), ветеринарные свидетельства, иные документы, подтверждающие безопасность и качество реализуемых товаров, товарно-сопроводительные документы;

4.2.11.7 в случае если продажа товаров, выполнение работ, оказание услуг на рынке осуществляется с использованием средств измерений (весов, гирь, мерных емкостей, метров и др.), установить на торговом месте соответствующие метрологическим правилам и нормам средства измерения. Средства измерения должны быть установлены таким образом, чтобы в наглядной и доступной форме обеспечивать процессы взвешивания товаров, определения их стоимости, а также их отпуска.

4.2.12. В случае письменного согласования Арендодателем размещения информации на торговом месте, Арендатор обязан получить предусмотренные законодательством ДНР разрешения. Арендатор несет ответственность за все расходы, возникшие в связи с размещением информационных носителей. По окончании срока действия данного Договора, Арендатор обязан возвратить объект, на котором размещалась информация в первоначальное состояние.

**4.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:**

4.3.1. Самостоятельно определять размер арендной платы, размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Арендодателем Арендатору согласно п.1.2. настоящего Договора в соответствии с Законом Донецкой Народной Республики «О рынках и рыночной деятельности», и требовать оплату арендной платы, а также других платежей, определённых настоящим Договором.

4.3.2. Корректировать размер арендной платы в соответствии с п. 3.7., п.3.8. настоящего Договора.

4.3.3. Контролировать наличие, состояние, целевое использование торгового места, переданного в аренду.

4.3.4. Досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае, передачи Арендатором торгового места во владение и/или пользование другому лицу, ухудшения состояния арендованного торгового места вследствие ненадлежащего использования Арендатором или невыполнения Арендатором взятых на себя обязательств в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

4.3.5. Требовать у Арендатора и (или) продавца, осуществляющего торговлю от имени и в интересах Арендатора, немедленного устранения допущенных ими нарушений законодательства.

4.3.6. Расторгать договор аренды торгового места и применять иные меры воздействия в отношении Арендатора, в случае нарушения Арендатором установленных требований к осуществлению торговой деятельности на рынках, в соответствии с Законом Донецкой Народной Республики «О рынках и рыночной деятельности», Правилами торговли на рынках и настоящим Договором.

4.3.7. В случае выявления Арендодателем нарушений условий Договора, имеет право применить оперативно-хозяйственные санкции, включая прекращение работы инженерных систем на торговом месте, ограничение доступа к торговому месту, запрет вывоза имущества с торгового места и закрытие торгового места на время устранения Арендатором нарушений условий Договора. При этом Арендодатель не несет ответственности за неполученный Арендатором доход, сохранность имущества и другие убытки Арендатора.

4.3.8. Предоставлять по письменному заявлению Арендатору скидку по оплате аренды торгового места в размере 70% на срок не более 28 календарных дней в году при обязательном закрытии на указанный период торгового места. Скидка предоставляется Арендатору после 6 (шести) месяцев со дня заключения договора аренды торгового места.

**4.4.АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН:**

4.4.1. Передать торговое место в аренду в технически исправном, пригодном для эксплуатации состоянии, в сроки и на условиях, указанных в настоящем Договоре.

4.4.2. Обеспечить беспрепятственный допуск Арендатору, его сотрудникам и покупателям к торговому месту.

4.4.3. В случае установления или получения информации, свидетельствующей о нарушении Арендатором законодательства ДНР, сообщать о нарушении в соответствующие органы исполнительной власти.

4.4.4. Контролировать соблюдение Арендатором Правил торговли на рынках.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств согласно Договору аренды Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

5.2. В случае просрочки платежей Арендатор уплачивает Арендодателю *пеню* в размере *1%* от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

5.3. В случае нецелевого использования торгового места Арендатор уплачивает *штраф* в размере 5% от годовой суммы арендной платы.

5.4. Арендатор за нарушение границ арендуемого торгового места (самовольное/не закрепленное договором увеличение площади арендуемого торгового места), несет ответственность в виде ограничения доступа согласно п. 4.3.7 Договора, а также оплачивает самовольно занимаемую площадь согласно установленным тарифам.

5.5. Арендодатель не несёт ответственности за сохранность товара (имущества) Арендатора, а также за ущерб, причиненный третьими лицами.

5.6. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора.

5.7. Арендатор несет риск случайной гибели или порчи имущества в случае не своевременного возврата торгового места.

5.8. Арендодатель не несет ответственности в случае перебоев в поставке электроэнергии, воды, тепла и т.п. в случае, если такие перебои связаны с работой предприятий жилищно-коммунальной сферы (в том числе запланированными и не запланированными ремонтными работами, авариями, и т.п.), а также за перебои в поставке электроэнергии, воды, тепла и т.п. в помещение, независимо от причин возникновения таких перебоев.

5.9. Применение к виновной стороне штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором, не освобождает ее от обязательства исполнить обязательство в натуре, кроме случаев, когда Сторона отказалась от принятия исполнения обязательства.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с **«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_** и действует до **«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_.**

6.2. Действие настоящего Договора аренды прекращается:

6.2.1 в случае окончания срока, на который он заключен;

6.2.2 досрочно:

6.2.2.1 в случае прекращения деятельности Арендатора, Арендодателя;

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе Арендатора. Арендатор обязан предварительно письменно уведомить об этом Арендодателя, не позднее, чем за 60 календарных дней до расторжения. В случае необходимости расторжения договора досрочно без соблюдения 60 дневного срока на расторжение договора аренды, Арендатор уплачивает Арендодателю упущенную выгоду в размере месячной арендной платы. В течение 3 (трех) банковских дней с момента зачисления на счет Арендодателя вышеуказанных денежных средств, Арендатор передает Арендодателю, а Арендодатель принимает по акту приема-передачи объект аренды и досрочно расторгает договор.

В счет оплаты упущенной выгоды могут быть зачтены авансовые платежи, уплаченные Арендатором.

6.3.1. Арендатор освобождается от уплаты Арендодателю упущенной выгоды в случае:

1) заключения Арендатором нового договора аренды торгового места с Арендодателем (в пределах территории одного рынка);

2) если расторжение договора связано с невозможностью Арендатора осуществлять предпринимательскую деятельность по причине болезни, призыва на военную службу а также в связи с родами (при предъявлении соответствующих подтверждающих документов);

3) перевода объекта аренды из торгового места в складское помещение.

6.3.2. Арендатор уплачивает Арендодателю отступное в размере 50% от суммы месячной арендной платы в случае, если одновременно с расторжением договора аренды торгового места заключается новый договор аренды на данное торговое место с новым арендатором. При этом Арендатор освобождается от обязательства предварительного уведомления Арендодателя, не позднее, чем за 60 календарных дней до расторжения, и уплаты упущенной выгоды.

6.4. Договор может быть расторгнут Арендодателем досрочно в одностороннем порядке в случае:

1) просрочки внесения арендатором платы за пользование торговым местом более чем на 30 календарных дней;

2) повторного в течение одного календарного года нарушения арендатором законодательства Донецкой Народной Республики, если подобное нарушение зафиксировано в установленном законодательством порядке;

3) не осуществления арендатором торговой деятельности на арендуемом торговом месте в течение 60 календарных дней подряд;

4) нарушения арендатором условий договора аренды торгового места относительно типа реализуемых товаров (выполняемых работ, оказываемых услуг) на данном торговом месте, в случае если арендатором не выполнено предписание управляющей рынком организации об устранении данного нарушения в течение трех календарных дней.

В данных случаях Арендодатель направляет письменное уведомление об этом Арендатору не позднее, чем за 7 календарных дней до момента расторжения. В данном случае Договор считается расторгнутым по истечению 7 календарных дней со дня отправления Арендодателем письменного уведомления о расторжении.

6.5 . В случае окончания срока действия Договора, а также досрочного его расторжения, результаты текущего ремонта (улучшения) остаются в распоряжении Арендодателя и не подлежат возмещению.

6.6. В случае несогласия Арендатора с изменением Арендодателем размера арендной платы в соответствии с п.3.7. и 3.8. настоящего Договора, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего уведомления за 14 (четырнадцать) календарных дней до даты одностороннего отказа от исполнения Договора. В таком случае Арендатор обязан освободить торговое место в указанную в уведомлении дату одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной Арендодателем в уведомлении. При этом Стороны совершают действия, предусмотренные п.2.4. и 2.5. настоящего Договора.

6.7. В случае нарушения Арендатором п.2.4. настоящего Договора, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере двойной арендной платы за пользование торговым местом за время просрочки.

Начисление данной неустойки не ограничивается каким-либо сроком и осуществляется до возврата торгового места Арендатором.

**7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, в результате событий чрезвычайного характера, решения судебных и иных органов власти, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательств, не могла предвидеть либо предотвратить разумными мерами.

7.2. При наступлении указанных в п.7.1. обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств по Договору, обязана в течение 7 (семи) календарных дней известить о них в письменном виде другую Сторону в установленном порядке. Не информирование о форс-мажорных обстоятельствах лишает пострадавшую Сторону права на дальнейшие ссылки на такие обстоятельства.

7.3. Информация о наступлении форс-мажорных обстоятельств должна быть подтверждена соответствующими документами компетентных организаций.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

8.2. После подписания настоящего Договора все предыдущие переговоры и переписка, связанная с ним, теряют силу.

8.3. Все разногласия, возникающие в процессе выполнения настоящего Договора, решаются путём переговоров между Сторонами. В случае не достижения согласия, спор, возникающий по настоящему Договору или в связи с ним, решается в судебном порядке.

8.4. Всякие изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями (в случае наличия) Сторон, кроме случаев установленных настоящим Договором.

8.5. В случае изменения реквизитов сторон, статуса налогоплательщиков стороны обязаны письменно уведомить друг друга в течение 5 (пяти) календарных дней с даты официальной регистрации таких изменений. Все расходы, связанные с таким не уведомлением, несет виновная Сторона.

8.6. Настоящий Договор составлен в трех аутентичных экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны, один экземпляр для Министерства доходов и сборов ДНР. Договор подлежит регистрации в органах Министерства доходов и сборов ДНР в предусмотренный законодательством срок.

**Юридические адреса, банковские реквизиты**

**и подписи сторон.**