**Договор N \_\_\_\_\_**

**аренды предприятия общественного питания**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)*, именуем\_\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Устава, доверенности или паспорта)*, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)*, именуем\_\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Устава, доверенности или паспорта)*, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие общественного питания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать вид)* в целом как имущественный комплекс для осуществления предпринимательской деятельности, в состав которого входят:

1.1.1. Земельный участок, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства в порядке и на условиях, определенных в Приложении N \_\_\_\_\_, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.2. Права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права Арендодателя, связанные с предприятием, в порядке и на условиях, определенных в Приложении N \_\_\_\_\_, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

*Вариант.* 1.1.3. Права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права в порядке и на условиях, определенных в Приложении N \_\_\_\_\_, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

*Вариант.* 1.1.4. Права требования и перевод долгов, относящихся к предприятию, в порядке и на условиях, определенных в Приложении N \_\_\_\_\_, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Права Арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие *(вид деятельности)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, не подлежат передаче Арендатору.

2. Срок аренды

2.1. Настоящий Договор заключается на срок \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) год(а) (лет) и действует до "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с [п. 2 ст. 658](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449455&dst=100864) Гражданского кодекса Российской Федерации и [п. 1 ст. 51](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=461106&dst=101094) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и считается заключенным с момента такой регистрации.

Обязанности по государственной регистрации Договора, сбору и подаче документов для осуществления регистрации, расходы по государственной регистрации Договора несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* Арендодатель/ Арендатор/ обе Стороны поровну).

Документы, необходимые для государственной регистрации Договора, должны быть поданы в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ со дня подписания настоящего Договора.

2.3. Арендатор имеет право не менее чем за \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) месяцев до окончания срока аренды и в соответствии со [ст. 621](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449455&dst=100741) Гражданского кодекса Российской Федерации предложить Арендодателю продлить срок аренды на установленных настоящим Договором условиях. При этом арендная плата, которая подлежит уплате по Договору аренды, заключаемому на новый срок, должна соответствовать рыночным условиям, существующим на момент такого предложения.

В том случае, если в течение последнего финансового года со стороны Арендатора не было допущено существенных нарушений настоящего Договора, то Арендатор имеет право реализовать преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. До передачи предприятия Арендатору письменно уведомить кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, о передаче предприятия в аренду.

3.1.2. За свой счет подготовить предприятие к передаче, включая составление и представление на подписание [Акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=72274) приема-передачи предприятия (имущественного комплекса) (Приложение N \_\_\_\_).

3.1.3. Передать Арендатору во владение и пользование имущественный комплекс в составе, определенном в [п. 1.1](#Par10) настоящего Договора, в следующий срок (сроки): \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дня(ей) (месяца(ев)) по [Акту](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=72274) приема-передачи предприятия (имущественного комплекса). В указанном [Акте](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=72274) должны быть приведены сведения об имущественном комплексе, об уведомлении кредиторов о переводе долгов, относящихся к предприятию, о полученных согласиях кредиторов на перевод долгов, о выявленных недостатках переданного в составе предприятия имущества, данные бухгалтерского баланса и т.п.

3.2. После передачи предприятия в аренду Арендодатель и Арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на Арендатора без согласия кредитора.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Своевременно вносить арендную плату.

3.3.2. В течение всего срока действия настоящего Договора использовать предприятие по целевому назначению и поддерживать его в надлежащем техническом состоянии, включая его текущий и капитальный ремонт.

3.3.3. Нести расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

3.3.4. Содержать предприятие в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность.

3.3.5. Самостоятельно получить все необходимые разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3.6. За свой счет подготовить предприятие к возврату Арендодателю, включая составление и представление на подписание [Акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=72276) возврата предприятия (имущественного комплекса) (Приложение N \_\_\_\_\_).

3.3.7. Возвратить Арендодателю арендованный имущественный комплекс при прекращении настоящего Договора с соблюдением правил, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по [Акту](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=72276) возврата предприятия (имущественного комплекса) (Приложение N \_\_\_\_\_).

3.4. Арендатор вправе (*вариант:* не вправе) без согласия Арендодателя:

- продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по настоящему Договору в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений Договора;

- вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающие его стоимость;

3.5. Арендатор имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения Арендодателя на такие улучшения *(иное может быть предусмотрено договором аренды предприятия)*.

Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить Арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки Арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

3.6. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора недопустим, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. Арендная плата. Арендные каникулы

4.1. Размер арендной платы по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_% (*вариант:* НДС не облагается на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), включает в себя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.2 Размер арендной платы может изменяться по соглашению Сторон раз в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) год(а) (но не чаще \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать период)*).

4.3. Арендная плата вносится в следующие сроки и в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.4. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за \_\_\_\_\_ срока подряд.

4.5. В связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* перепланировкой / проведением отделочных работ / необходимостью текущего ремонта предприятия / возникающими ограничениями по возможности полноценного использования предприятия на время проведения отделочных работ / *указать иные действия Арендатора, осуществляемые с согласия Арендодателя и необходимые для полноценного использования предприятия*) Стороны договорились, что в период проведения указанных в настоящем пункте работ и мероприятий на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* с "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. по "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.) арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_% от установленной в [п. 4.1](#Par53) настоящего Договора, в том числе НДС \_\_\_\_\_% (*вариант:* НДС не облагается на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Порядок уплаты арендной платы соответствует установленному [п. 4.3](#Par55) настоящего Договора.

*Вариант.* 4.5. Затраты на приведение предприятия к состоянию, пригодному для его эксплуатации в целях коммерческой деятельности, указанной в Договоре, осуществляются за счет Арендатора.

Арендодатель возмещает такие затраты Арендатору путем зачета произведенных расходов в счет арендной платы согласно представленной смете расходов и на основании акта зачета взаимных требований на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* с "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. по "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.).

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков нежилого помещения, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков нежилого помещения;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения Договора.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

5.3. В случае просрочки арендных платежей, т.е. неуплаты в срок, определенный [п. 4.3](#Par55) настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, определенных действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Уплата пени и/или возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

5.5. В случае если неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором настоящего Договора повлекло его досрочное прекращение и Арендодатель заключил взамен него аналогичный договор, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном Договоре, и ценой по условиям договора, заключенного взамен прекращенного Договора.

6. Конфиденциальность

6.1. Условия настоящего Договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

6.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой Стороны не информировали третьих лиц о деталях данного Договора и приложений к нему.

7. Порядок разрешения споров

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

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном законом порядке.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

8.4. Приложения:

8.4.1. [Акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=72274) приема-передачи предприятия (имущественного комплекса) (Приложение N \_\_\_\_\_).

8.4.2. [Передаточный акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=33690) земельного участка, здания, сооружения, оборудования и других входящих в состав предприятия основных средств (Приложение N \_\_\_\_\_).

8.4.3. [Передаточный акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=72275) прав пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием (Приложение N \_\_\_\_\_).

*Вариант.* 8.4.4. [Передаточный акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=71952) права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия (Приложение N \_\_\_\_\_).

8.4.5. [Передаточный акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=71953) права требования и перевода на Арендатора долгов, относящихся к предприятию (Приложение N \_\_\_\_\_).

8.4.6. [Акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=72276) возврата предприятия (имущественного комплекса) (Приложение N \_\_\_\_\_).

9. Адреса и банковские реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Наименование/Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование/Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |