

## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

г. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ г.

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору (*выбрать нужное*)

- **во временное владение и пользование**

- **во временное пользование**

нежилое помещение (далее - Помещение) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_. Границы Помещения (номера комнат в соответствии с экспликацией БТИ) указаны на поэтажном плане, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Помещение находится в собственности Арендодателя, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, Свидетельство № \_\_\_\_\_, выдано \_\_\_\_\_.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

### 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен (*выбрать нужное*)

- **на срок до \_\_\_\_\_.**

- **на неопределенный срок.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его (*выбрать нужное*)

- **государственной регистрации** (*если договор заключен на срок не менее года*).

**Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачивает \_\_\_\_\_.**

- **подписания Сторонами** (*если договор заключен на срок менее года*).

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

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подготовить Помещение к передаче, включая составление акта приемки-передачи, являющегося неотъемлемой частью Договора.

3.1.2. Передать Арендатору Помещение по акту в срок до \_\_\_\_\_.

3.1.3. Производить за свой счет (*выбрать нужное/если обязанности по выполнению соответствующего вида ремонта не возложены на Арендатора/если обязанности по всем видам ремонта возложены на Арендатора, данный пункт следует удалить*)

- капитальный ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.
- капитальный ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, а также его текущий ремонт не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.
- текущий ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.

3.2. Арендодатель *(выбрать нужное)*

- **дает свое согласие**
- **не дает своего согласия**

Арендатору на сдачу Помещения в субаренду, на предоставление его в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог и внесение их в оплату доли в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ или в качестве вклада в совместную деятельность без дополнительного получения письменного одобрения по каждому такому факту.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием акта приемки-передачи осмотреть Помещение и проверить его состояние.

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

3.3.3. Осуществлять за свой счет *(выбрать нужное/если обязанности по выполнению соответствующего вида ремонта не возложены на Арендодателя/если обязанности по всем видам ремонта возложены на Арендодателя, данный пункт следует удалить)*

- **текущий ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.**
- **текущий ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, а также его капитальный ремонт не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.**
- **капитальный ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.**

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

#### 4. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Помещения являются собственностью *(выбрать нужное)*

- **Арендатора.**
- **Арендодателя.**

4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Помещения. После прекращения Договора *(выбрать нужное)*

- **Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений.**
- **стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.**

#### 5. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Арендная плата устанавливается *(выбрать нужное)*

- **в размере \_\_\_\_\_ руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ руб., за \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.) и включает стоимость потребляемых Арендатором коммунальных услуг.**

- **в виде фиксированного платежа в размере \_\_\_\_\_ руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ руб., за \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.) и переменного платежа в сумме, эквивалентной стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором за этот период. Сумма переменного платежа определяется на основании счетов коммунальных служб пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставленного Арендодателем с приложением копий счетов коммунальных служб.**

- в размере \_\_\_\_\_ руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ руб., за \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.). Помимо арендной платы Арендатор обязан компенсировать Арендодателю стоимость коммунальных услуг за этот период. Соответствующая сумма определяется на основании счетов коммунальных служб пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставяемого Арендодателем с приложением копий счетов коммунальных служб.

5.2. Арендная плата вносится (выбрать нужное)

- не позднее \_\_\_\_\_ дней по истечении очередного \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

- не позднее \_\_\_\_\_ дней до начала очередного \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

- в части фиксированного платежа - не позднее \_\_\_\_\_ дней до начала очередного \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.), в части переменного платежа - не позднее \_\_\_\_\_ дней по истечении очередного \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

- в соответствии с **Графиком** платежей, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение N 1).

## 6. ПОСЛЕДУЮЩИЙ ВЫКУП АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Арендатор (выбрать нужное)

- вправе выкупить Помещение по истечении срока аренды или до его истечения.

- не имеет права на последующий выкуп Помещения.

(п. п. 6.2 - 6.4 включаются в Договор, если в рамках п. 6.1 Договора Стороны предусмотрели право Арендатора на выкуп Помещения, в противном случае п. п. 6.2 - 6.4 следует удалить)

6.2. При выкупе Помещения по истечении срока аренды выкупная цена составляет \_\_\_\_\_ руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ руб.

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

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

## 7. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

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

7.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Помещение к возврату Арендодателю, включая составление акта приемки-передачи, являющегося неотъемлемой частью Договора.

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

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

## 9. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более \_\_\_\_\_, то каждая сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

## 10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

10.2. Споры, не урегулированные в процессе переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 11. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.2. К Договору прилагаются:

- копия Свидетельства о государственной регистрации прав на Помещение;
- копия поэтажного плана Помещения;
- **График** платежей (Приложение N 1) *(при выборе соответствующего условия в рамках п. 5.2 Договора)*;
- \_\_\_\_\_.

12.3. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель

Наименование: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_

От имени Арендодателя

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

Арендатор

Наименование: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_

От имени Арендатора

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

---