

# ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

## (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

г. _____	_____ " _____ г.
----------	------------------

\_\_\_\_\_, действующий (-ая) от собственного имени и в своих интересах, именуемый (-ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, действующий (-ая) от собственного имени и в своих интересах, именуемый (-ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение (далее - помещение), а Арендатор обязуется принять помещение и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору является помещение площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м, которое расположено на этаже N \_\_\_\_, в здании по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - здание).

Кадастровый номер помещения: \_\_\_\_\_ согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Границы помещения и его расположение на этаже отображены на копии технического плана (приложение N 1 к Договору).

1.3. Цель использования помещения: \_\_\_\_\_.

1.4. Помещение находится в собственности Арендодателя, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

1.5. 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 \_\_\_\_ включительно [1]. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора на новый срок. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней до окончания срока действия Договора.

на неопределенный срок.

2.2. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (если договор заключен на срок менее года или на неопределенный срок).

2.3. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за \_\_\_\_ (\_\_\_\_).

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подготовить помещение к передаче, включая составление [Акта](#) приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения).

3.1.2. Передать Арендатору помещение в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора, в срок до «\_\_»\_\_\_\_20\_\_ г. по [Акту](#) приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения), который является неотъемлемой частью Договора.

#### 3.1.3. Производить за свой счет *(выбрать нужное)*

капитальный ремонт помещения не реже чем \_\_\_\_ раз в \_\_\_\_ *(указать периодичность)*.

капитальный ремонт помещения не реже чем \_\_\_\_ в \_\_\_\_ *(указать периодичность)*, а также его текущий ремонт не реже чем \_\_\_\_ в \_\_\_\_ *(указать периодичность)*.

текущий ремонт помещения не реже чем \_\_\_\_ в \_\_\_\_ *(указать периодичность)*.

#### 3.2. Арендатор *(выбрать нужное)*

вправе без дополнительного согласия Арендодателя

не вправе без дополнительного согласия Арендодателя

сдавать помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог.

#### 3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием [Акта](#) приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) 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)*

текущий ремонт помещения не реже чем \_\_\_\_ в \_\_\_\_ *(указать периодичность)*.

текущий ремонт помещения не реже чем \_\_\_\_ в \_\_\_\_ *(указать периодичность)*, а также его капитальный ремонт не реже чем \_\_\_\_ в \_\_\_\_ *(указать периодичность)*.

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.)*.

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 (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения), потребленных Арендатором за этот период. Соответствующая сумма определяется на основании счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставяемого Арендодателем с приложением копий счетов ресурсоснабжающих организаций.

5.2. Арендная плата вносится *(выбрать нужное)*

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

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

в соответствии с [Графиком](#) платежей.

5.3. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

#### 6. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

6.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

6.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить помещение к возврату Арендодателю, включая составление [Акта](#) возврата недвижимости (нежилого помещения).

6.3. 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. 7.3](#) Договора.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

7.3. За несвоевременную передачу помещения Сторона, нарушившая Договор, обязана будет уплатить другой Стороне штраф в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_) руб.

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

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

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие 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).

8.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

8.3. Документ, выданный \_\_\_\_\_ (уполномоченным государственным органом и т.д.), является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более \_\_\_\_, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

## **9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;
- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

9.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Если претензия направлена без документов, подтверждающих полномочия лица, которое ее подписало, то она считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

9.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней со дня получения претензии.

9.5. При неурегулировании разногласий в претензионном порядке, а также при неполучении ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 9.4 Договора, спор передается в суд в соответствии с общими правилами о подведомственности и подсудности.

## **10. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

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

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

11.2. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) могут направляться Сторонами по электронной почте или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ

ФИО  
Адрес  
Телефон  
Расчетные  
реквизиты

### АРЕНДАТОР

ФИО  
Адрес  
Телефон  
Расчетные  
реквизиты

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

[1] Договор, заключаемый на срок не менее 1 года, подлежит государственной регистрации. Для целей государственной регистрации целесообразно составить договор в виде единого документа, собственноручно подписанного сторонами.