ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

г.[место заключения] [дата заключения]г.

[ФИО Продавца], действующий (-ая) от собственного имени и в своих интересах, именуемый (-ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

[ФИО Покупателя], 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 . 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 отделимые 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, выставляемого 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		АРЕНДАТОР	
ФИО	[____]	ФИО	[____]
Адрес	[____]	Адрес	[____]
Телефон	[____]	Телефон	[____]
Расчетные реквизиты	[____]	Расчетные реквизиты	[____]
Подпись	[____]	Подпись	[____]