

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(помещения нежилого назначения)

г. _____ «___» _____ 20__ г.

_____, (ОГРН _____, ИНН _____,
_____, КПП _____, _____, адрес:
_____), в _____ лице
_____, действующего(ей) на основании
_____, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и
_____, (ОГРН _____, ИНН _____,
КПП _____, адрес: _____), в лице
_____, действующего(ей) на основании
_____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе
именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — Договор) о
нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передаёт Арендатору за плату во временное владение и пользование
нежилое _____ помещение _____ по _____ адресу:
_____, общей площадью
_____ кв. м, кадастровый номер _____ (далее — Помещение).

1.2. Помещение предоставляется для использования в целях:
_____. Использование Помещения в
иных целях допускается только с письменного согласия Арендодателя (п. 1 ст. 615 ГК РФ).

1.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что
подтверждается _____. Арендодатель
гарантирует, что Помещение не продано, не находится под арестом, не обременено правами
третьих лиц, препятствующими его передаче в аренду.

1.4. Помещение передаётся Арендатору по акту приёма-передачи (ст. 655 ГК РФ), в
котором фиксируются его состояние, показания приборов учёта и передаваемое вместе с ним
оборудование. Акт является неотъемлемой частью Договора.

1.5. Арендодатель предупредил Арендатора о том, что Помещение не имеет иных
ограничений (обременений), о которых должно быть известно Арендатору (ст. 613 ГК РФ).

2. Срок аренды и государственная регистрация

2.1. Договор заключён на срок с «___» _____ 20__ г. по «___» _____
20__ г. включительно. Помещение передаётся Арендатору в первый день срока аренды.

2.2. Договор заключён на срок менее одного года и государственной регистрации не
подлежит (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Договор вступает в силу с момента его подписания
Сторонами.

2.3. Если Арендатор продолжает пользоваться Помещением после истечения срока
Договора при отсутствии возражений Арендодателя, Договор считается возобновлённым на
тех же условиях на неопределённый срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

2.4. 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 (п. 1 ст. 621 ГК РФ). О желании

заключить договор на новый срок Арендатор письменно уведомляет Арендодателя не позднее чем за 30 дней до окончания срока Договора.

3. Арендная плата и порядок расчётов

3.1. Арендная плата (постоянная часть) составляет _____ (_____) рублей в месяц, НДС не облагается.

3.2. Постоянная часть арендной платы вносится ежемесячно авансом, не позднее ____-го числа оплачиваемого месяца, путём перечисления на банковский счёт Арендодателя, указанный в разделе 10 Договора. Плата за неполный месяц аренды рассчитывается пропорционально количеству дней пользования Помещением.

3.3. Переменная часть арендной платы (коммунальные и эксплуатационные расходы): Арендатор возмещает Арендодателю стоимость фактически потреблённых в Помещении коммунальных услуг (электроэнергия, тепло, вода, водоотведение) и эксплуатационных услуг на основании показаний приборов учёта и счетов поставщиков в течение 5 дней после получения счёта Арендодателя. Услуги связи, интернета и вывоза отходов, образующихся в результате деятельности Арендатора, оплачивает Арендатор, если Стороны письменно не договорились об ином.

3.4. Размер арендной платы может изменяться по соглашению Сторон не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК РФ). Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением Сторон.

3.5. В течение 5 дней после подписания Договора Арендатор вносит обеспечительный платёж (ст. 381.1 ГК РФ) в размере _____ (_____) рублей. Обеспечительный платёж обеспечивает исполнение денежных обязательств Арендатора, в том числе обязательств по внесению арендной платы, возмещению ущерба и уплате неустойки. Арендодатель вправе удержать из обеспечительного платежа сумму неисполненного обязательства, письменно уведомив об этом Арендатора; Арендатор обязан восстановить обеспечительный платёж в течение 10 дней после получения уведомления. При прекращении Договора обеспечительный платёж возвращается Арендатору в течение 10 дней после подписания акта возврата Помещения за вычетом подтверждённых сумм задолженности. Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются.

3.6. Каждая из Сторон самостоятельно исполняет обязанности налогоплательщика в связи с исполнением Договора.

3.7. Обязанность по оплате считается исполненной в день зачисления денежных средств на счёт Арендодателя (при наличной оплате — в день передачи денег).

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель обязан: передать Помещение Арендатору в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению Помещения, вместе с относящимися к нему документами и ключами; обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ в Помещение; не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

4.2. Арендодатель за свой счёт производит капитальный ремонт Помещения и инженерных систем (п. 1 ст. 616 ГК РФ). О сроках проведения капитального ремонта Арендодатель предупреждает Арендатора не менее чем за 30 дней, за исключением аварийных ситуаций.

4.3. Арендодатель вправе проверять состояние и порядок использования Помещения в рабочее время, предварительно уведомив Арендатора не менее чем за 24 часа, без вмешательства в деятельность Арендатора.

4.4. Арендодатель отвечает за недостатки Помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора он не знал об этих недостатках (ст. 612 ГК РФ). Арендодатель не отвечает за недостатки, которые были им оговорены при заключении Договора, были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при его передаче.

4.5. Переход права собственности на Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора (п. 1 ст. 617 ГК РФ).

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор обязан: использовать Помещение в соответствии с целью, указанной в п. 1.2; своевременно вносить арендную плату; содержать Помещение в исправном состоянии, соблюдать требования пожарной безопасности, санитарные и иные обязательные нормы при осуществлении своей деятельности; не допускать захламления мест общего пользования.

5.2. Арендатор за свой счёт производит текущий ремонт Помещения (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя производить перепланировку, переустройство, менять инженерные системы, размещать вывески и рекламные конструкции на фасаде здания.

5.3. Произведённые Арендатором отделимые улучшения Помещения являются его собственностью (п. 1 ст. 623 ГК РФ). Стоимость неотделимых улучшений, в том числе произведённых с согласия Арендодателя, Арендатору не возмещается (п. 2 ст. 623 ГК РФ). Стоимость неотделимых улучшений, произведённых без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит (п. 3 ст. 623 ГК РФ).

5.4. Сдача Помещения в субаренду, передача прав и обязанностей по Договору другому лицу, предоставление Помещения в безвозмездное пользование, передача арендных прав в залог и внесение их в уставный капитал допускаются с предварительного письменного согласия Арендодателя (п. 2 ст. 615 ГК РФ).

5.5. Арендатор обязан незамедлительно сообщать Арендодателю об авариях, повреждениях Помещения и инженерных систем и принимать доступные меры для предотвращения ущерба.

5.6. При прекращении Договора Арендатор в течение 3 дней возвращает Помещение Арендодателю по акту в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа и произведённых с согласия Арендодателя улучшений. За время просрочки возврата Арендатор вносит арендную плату (ст. 622 ГК РФ).

6. Ответственность сторон

6.1. За просрочку внесения арендной платы и иных платежей по Договору Арендатор уплачивает пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. Арендатор возмещает ущерб, причинённый Помещению, инженерным системам и имуществу Арендодателя по вине Арендатора, его работников и посетителей.

6.3. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ), при условии письменного уведомления другой Стороны в течение 5 дней с момента их наступления.

7. Изменение и прекращение договора

7.1. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению Сторон. Соглашение составляется в письменной форме.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ, в том числе если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату, и по требованию Арендатора — в случаях, предусмотренных ст. 620 ГК РФ.

7.3. Каждая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив другую Сторону не менее чем за 60 дней до предполагаемой даты прекращения Договора (ст. 450.1 ГК РФ). Арендодатель, кроме того, вправе отказаться от Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, при просрочке внесения арендной платы более чем на 30 дней.

8. Разрешение споров

8.1. Споры разрешаются путём переговоров. Претензионный порядок обязателен; срок ответа на претензию — 10 дней с момента её получения.

8.2. При недостижении согласия спор передаётся на рассмотрение арбитражного суда по месту нахождения Помещения.

9. Прочие условия

9.1. Уведомления и сообщения направляются по адресам, указанным в разделе 10, заказным письмом с уведомлением о вручении или вручаются под подпись. Сообщения по электронной почте, указанной в разделе 10, имеют силу письменных уведомлений, кроме претензий и уведомлений об отказе от Договора.

9.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон.

9.3. Приложения: акт приёма-передачи Помещения; поэтажный план с обозначением Помещения.

10. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель: _____, ОГРН _____,
ИНН _____, КПП _____, адрес: _____,
_____ тел. _____,
банковские реквизиты: _____.

Арендатор: _____, ОГРН _____,
ИНН _____, КПП _____, адрес: _____,
_____, тел. _____.

Арендодатель

Арендатор

_____/_____

_____/_____

подпись расшифровка

подпись расшифровка