

# ДОГОВОР АРЕНДЫ нежилого помещения

Г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, в \_\_\_\_\_ лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**»,  
с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, в \_\_\_\_\_ лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с  
другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем  
«**Договор**», о нижеследующем:

## I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., кадастровый (условный) номер: \_\_\_\_\_, расположенное по адресу \_\_\_\_\_.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на основании \_\_\_\_\_.

1.3. Арендатор намеревается использовать данные помещения с целью ведения деятельности, не запрещенной законодательством РФ, а именно:

\_\_\_\_\_ (помещение под гараж, под офис, под магазин, склад, общепит и т.п.)

1.4. Арендодатель гарантирует, что передаваемые в аренду помещения не заложены, не арестованы и не обременены правами третьих лиц.

1.5. Срок аренды указанного помещения устанавливается с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
по \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель передает арендатору Помещения, указанные в п.1.1 настоящего договора по Передаточному акту в согласованные Сторонами сроки.

2.1.2. Арендодатель обеспечивает доступ Арендатора в арендуемые Помещения с момента подписания акта-приема передачи.

2.1.3. Арендодатель не вмешивается в деятельность Арендатора.

2.1.4. При наличии технической возможности, Арендодатель по запросу Арендатора обеспечивает его необходимыми коммунальными услугами: \_\_\_\_\_ за счет Арендатора.

2.1.5. Арендодатель производит капитальный ремонт здания, в котором расположены арендуемые Помещения, по мере возникновения соответствующей необходимости.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

**2.1.6.** В случае аварий и неисправностей, происшедших не по вине Арендатора, Арендодатель должен немедленно принимать меры к их устранению. (При авариях и неисправностях по вине Арендатора устранение производится за счет Арендатора силами Арендодателя или по договоренности сторон).

**2.1.7.** Контроль приборов учета коммунальных услуг осуществляется Арендодателем.

**2.1.8.** Арендодатель вправе производить отключение электроэнергии в помещениях Арендатора при аварийных ситуациях – без предупреждения, по предписанию инспекции Энергонадзора, при несвоевременной оплате, а также в случае нарушения эксплуатационных норм и требований – при условии письменного предупреждения Арендатора не менее чем за 24 часа до предполагаемого времени отключения.

## **2.2. Права и обязанности арендатора**

**2.2.1.** Арендатор обязуется вносить арендную плату за нежилое помещение, а также иные обязательные платежи в порядке и сроки, оговоренные настоящим договором.

**2.2.2.** Арендатор должен использовать переданные ему помещения по назначению, указанному в п.1.3 настоящего договора, поддерживать их в исправном состоянии.

**2.2.3.** Арендатор не может производить перепланировок (переоборудования) в арендуемых Помещениях, без письменного согласования таких перепланировок с Арендодателем и уполномоченными государственными органами.

**2.2.4.** Арендатор обязан содержать арендуемые Помещения, их инженерное оборудование и системы в полной исправности и в порядке, предусмотренном санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами. Нести ответственность за соблюдение требований СЭС, организаций, осуществляющих пожарный надзор, экологических требований, также требований иных государственных органов.

**2.2.5.** Арендатор за свой счет производит текущий ремонт арендуемых Помещений для поддержания их в рабочем состоянии, а также обеспечить необходимое благоустройство прилегающей территории.

**2.2.6.** Арендатор обязан устранять аварии (и их последствия), произошедшие по своей вине в арендуемых Помещениях.

**2.2.7.** Арендатор должен беспрепятственно допускать в рабочее время представителей Арендодателя с целью контроля за состоянием и эксплуатацией арендуемых помещений, установленного в них оборудования. В случае неисправностей тепло- и электросетей немедленно вызывать представителей Арендодателя, а также принимать незамедлительные меры для устранения неисправностей и сохранения товарно-материальных ценностей.

**2.2.8.** Арендатор должен выполнять все необходимые противопожарные правила и санитарные требования, предъявляемые к данным Помещениям с учетом их назначения и деятельностью, осуществляемой в них Арендатором (п.1.3 Договора). А в случае предъявления претензий контролирующими государственными органами (надзорными органами) к Арендодателю или намерения указанных органов наложить штрафные санкции на Арендатора в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением в арендованных Помещениях указанных выше требований – административную, уголовную и иную вытекающую из данных фактов ответственность в полном объеме несет Арендатор.

**2.2.9.** Не позднее \_\_\_\_\_ дней с даты принятия помещений по Передаточному акту, обеспечить арендуемые Помещения (осуществить монтаж, пуско-наладку и ввод в эксплуатацию) необходимыми средствами пожарной сигнализации и пожаротушения, а также поддерживать соответствующие системы в надлежащем рабочем состоянии.

**2.2.10.** Без письменного согласия Арендодателя: не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам; не предоставлять арендуемые Помещения в безвозмездное и возмездное (субаренду) пользование, не вносить права аренды в качества вклада в уставный капитал или паевого взноса.

**2.2.11.** Возместить ущерб Арендодателю в полном объеме, в сумме стоимости возврата Помещений в прежнее состояние: в случае пожара либо аварии, возникших в арендуемых Помещениях, вследствие несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности или неправильной эксплуатации Помещений, коммуникаций, нарушений правил техники безопасности; или осуществить восстановительный ремонт собственными силами и/или за свой счет.

**2.2.12** Охрана арендуемых Помещений и иного имущества, принадлежащего Арендатору, осуществляется силами и за счет средств Арендатора.

**2.2.13.** Сбор, хранение, вывоз, мусора, бытовых и опасных отходов производится Арендатором самостоятельно за свой счет.

**2.2.14.** Размещение Арендатором рекламы на здании и территории Арендодателя осуществляется по письменному согласованию с Арендодателем и оформлением разрешения.

**2.2.15.** Курение персонала и клиентов Арендатора в арендованных Помещениях и на прилегающей территории строго запрещено. Кроме того, запрещено курение указанных выше лиц на всей территории Арендодателя, за исключением специально отведенных мест для курения, размещенных и оборудованных в соответствии с требованиями законодательства РФ.

### III. Платежи

#### 3.1. Арендная плата

**3.1.1.** За нежилое помещение, указанные в п.1.1, Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату, исходя из договоренности сторон, по ставке \_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. метр площади в месяц. Сумма арендной платы в месяц составляет \_\_\_\_\_ руб. (включая НДС).

**3.1.2.** Платежи вносятся Арендатором ежемесячно равными долями от годовой суммы не позднее \_\_\_\_\_ числа текущего месяца.

**3.1.3.** При заключении настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за последний месяц аренды по настоящему договору. Оплата за последний месяц аренды считается **обеспечительным платежом** и находится у Арендодателя; в случае необходимости, из указанной суммы производится вычет подлежащих уплате сумм неустойки, штрафа, иного вида ответственности Арендатора. Данная сумма засчитывается в качестве оплаты за последний месяц аренды. В случае если из указанной суммы было произведено удержание Арендодателем, Арендатор в течение \_\_\_\_\_ банковских дней обязан возместить указанную сумму для зачета в качестве оплаты последнего месяца аренды.

**3.1.4.** Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке, при условии письменного уведомления Арендатора не позднее, чем за \_\_\_\_\_ календарных дней до предполагаемой даты изменения, но не ранее чем через год после подписания настоящего договора.

#### 3.2 Коммунальные платежи

**3.2.1.** Коммунальные платежи оплачивает арендатор. Они включают в себя:

---

---

---

**3.2.2.** Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в срок не позднее 10 числа месяца, следующего после выставления счетов.

## IV. ПЕНИ

**4.1.** В случае неуплаты Арендатором арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, Арендодателем может быть взыскана пеня в размере \_\_\_\_ % в день от просроченной суммы за каждый день задержки.

**4.2.** Уплата пени, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

**4.3.** Обязанность по уплате пени и причиненных убытков возникает у виновной стороны после предъявления к ней письменной претензии от другой стороны, с расчетом размера суммы, подлежащей уплате, сроков уплаты и приложением документов, подтверждающих обоснованность этого расчета.

## V. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПРОЛОНГАЦИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ

**5.1.** Настоящий договор считается заключенным со дня его подписания Сторонами и действует до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. включительно.

**5.2.** Договор аренды расторгается досрочно по обоюдному согласию сторон.

**5.3.** Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, при условии уведомления Арендодателя о намерении расторгнуть договор, не менее чем за \_\_\_\_\_ дней до предполагаемой даты расторжения.

**5.4.** Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договора в одностороннем порядке при условии уведомления Арендатора о намерении расторгнуть договор, не менее чем за \_\_\_\_\_ дней до предполагаемой даты расторжения, либо в любое время по своему усмотрению при выявлении следующих нарушений:

- существенно ухудшает состояние помещения;
- если Арендатор использует переданные ему в аренду помещения не по назначению и/или с нарушением существенных условий настоящего договора аренды;
- в случае несогласованной сдачи помещения в субаренду;
- если Арендатор производит работы по переустройству и перепланировке арендуемых помещений или изменение конструкции данных помещений без письменного согласования с Арендодателем и согласования таких изменений с уполномоченными организациями;
- если Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей, либо иных согласованных Сторонами платежей на срок более \_\_\_\_\_ банковских дней.

**5.5.** Арендатор, по окончании срока действия настоящего договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение (продление) договора аренды помещений, указанных в настоящем договоре, на новый срок на условиях, согласуемых Сторонами дополнительно.

**5.6.** По согласованию сторон данный договор пролонгируется автоматически на тот же срок и тех же условия, если ни одна из сторон не изъявила желания к его расторжению по истечении срока.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

## VI. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения условий договора, в том числе ставки арендной платы, должны быть согласованы между сторонами и оформлены дополнительными соглашениями. При не достижении согласия между сторонами спор подлежит рассмотрению в суде.

6.2. Настоящий договор составлен в 2-х подлинных экземплярах по одному для каждой стороны.

6.3. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются гражданским законодательством Российской Федерации.

## VII. ПОДПИСИ СТОРОН

### Арендодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

### Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_