**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 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 № \_\_\_\_\_\_, в здании по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее — здание).

Кадастровый номер помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) (приложение № 1 к Договору).

Границы помещения и его расположение на этаже отображены на копии технического плана (приложение № 2 к Договору).

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

1.4. Помещение находится в собственности Арендодателя, что подтверждается выпиской из ЕГРН (приложение № 1 к Договору).

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.

- 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 или на неопределенный срок).

(если согласно п. 2.1 Договор заключен на определенный срок / в ином случае следует выбрать другую редакцию п. 2.3)

2.3. 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.

(если согласно п. 2.1 Договор заключен на неопределенный срок / в ином случае следует выбрать вышеприведенную редакцию п. 2.3)

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) по форме, согласованной в приложении № 3.

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

(п. 3.1.3. включается в Договор, если обязанности по выполнению соответствующего вида ремонта возложены на Арендодателя)

3.1.3. Производить за свой счет (выбрать нужное)

- 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. 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.

(п. 3.3.3 включается в Договор, если обязанность по страхованию возложена на Арендатора)

3.3.3. За свой счет застраховать помещение от риска (выбрать нужное)

- утраты (гибели)

- повреждения

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

на весь период, в течение которого указанные риски несет Арендатор. Арендатор несет указанный риск с момента получения помещения от Арендодателя по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) и до момента возврата помещения Арендодателю по Акту возврата недвижимости (нежилого помещения) (приложение № 5).

Выгодоприобретателем по договору страхования помещения является (выбрать нужное, в том числе когда на соответствующую сторону возложены обязанности по ремонту помещения)

- Арендодатель.

- Арендатор.

(пп. 3.3.4 включается в Договор, если обязанности по выполнению соответствующего вида ремонта возложены на Арендатора)

3.3.4. Осуществлять за свой счет (выбрать нужное)

- 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 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, являющимся неотъемлемой частью Договора (приложение № 4).

(п. 5.3 включается в Договор, если п. 5.2 предусмотрены авансовые платежи в счет арендной платы / в ином случае последующую нумерацию пунктов следует изменить)

5.3. Стороны договорились, что авансовые платежи по Договору в счет арендной платы засчитываются в следующем порядке.

(если 100%-ный аванс (или частичная предоплата) уплачивается за каждый расчетный период в отдельности, следует выбрать данную редакцию п. 5.3.1)

5.3.1. При получении 100%-го аванса (или частичной предоплаты) за каждый расчетный период в отдельности авансовый платеж засчитывается в полной сумме в счет оплаты периода аренды, для которого он предназначен.

(если 100%-ный аванс (или частичная предоплата) уплачивается за весь срок аренды несколькими платежами, следует выбрать эту редакцию п. 5.3.1)

5.3.1. При получении 100%-го аванса (или частичной предоплаты) за весь срок аренды несколькими платежами в счет оплаты каждого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.) засчитывается \_\_\_\_ процент от суммы авансовых платежей.

(если 100%-ный аванс (или частичная предоплата) уплачивается за весь срок аренды одним платежом, следует выбрать приведенную ниже редакцию п. 5.3.1)

5.3.1. При получении 100%-го аванса (или частичной предоплаты) за весь срок аренды одним платежом в счет оплаты каждого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.) засчитывается \_\_\_\_\_ процент от суммы полученного от Арендатора авансового платежа.

5.4. Проценты на сумму оплаты по Договору не начисляются и не уплачиваются.

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

**6. 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. 6.2–6.4 включаются в Договор, если в рамках п. 6.1 Договора Стороны предусмотрели право Арендатора на выкуп помещения)

6.2. При выкупе помещения по истечении срока аренды выкупная цена составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) руб. Выкупная цена уплачивается в срок не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента истечения срока аренды.

6.3. При выкупе помещения до истечения срока аренды выкупная цена, указанная в 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 с учетом положений п. 6.2 или п. 6.3 Договора 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 возврата недвижимости (нежилого помещения) по форме, согласованной в приложении № 5.

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 такими нарушениями убытки.

8.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пеней) 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 законодательством.

**9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажоры)**

9.1. 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).

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

9.3. Документ, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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 отказаться от Договора в одностороннем порядке.

**10. Разрешение споров**

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

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. При неурегулировании разногласий в претензионном порядке, а также при неполучении ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 10.4 Договора, спор передается в арбитражный суд по месту нахождения ответчика, за исключением случаев, когда другая подсудность установлена законом.

**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 законодательством.

**12. Заключительные положения**

12.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй — у Арендатора.

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

12.3. К Договору прилагаются:

- выписка из ЕГРН (приложение № 1);

- копия технического плана (приложение № 2);

- Акт приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) (приложение № 3);

- график платежей (приложение № 4) (при выборе соответствующего условия в рамках п. 5.2 Договора / в ином случае приложение следует удалить, последующую нумерацию приложений изменить);

- Акт возврата недвижимости (нежилого помещения) (приложение № 5);

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**13. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

Арендодатель Арендатор

Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел/факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тел/факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

От имени Арендодателя От имени Арендатора

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

М.П. М.П.