**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 N \_\_\_\_\_\_, в здании по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - здание).

Кадастровый номер помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) (приложение N 1 к Договору).

Границы помещения и его расположение на этаже отображены на копии технического плана (приложение N 2 к Договору).

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

1.4. Помещение находится в собственности Арендодателя, что подтверждается выпиской из ЕГРН (приложение N 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*](#P24) *Договор заключен на определенный срок/в ином случае следует выбрать другую редакцию* [*п. 2.3*](#P35)*)*

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*](#P24) *Договор заключен на неопределенный срок/в ином случае следует выбрать вышеприведенную редакцию* [*п. 2.3*](#P32)*)*

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 N 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.*](#P44) *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.

*([пп. 3.3.3](#P58) 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 N 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](#P68) 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 N 4).**

*(*[*п. 5.3*](#P95) *включается в Договор, если* [*п. 5.2*](#P89) *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* [*пп. 5.3.1*](#P98)*)*

5.3.1. При получении 100%-ного 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* [*пп. 5.3.1*](#P101)*)*

5.3.1. При получении 100%-ного 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* [*пп. 5.3.1*](#P104)*)*

5.3.1. При получении 100%-ного 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. ПОСЛЕДУЮЩИЙ 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. п. 6.2*](#P115) *-* [*6.4*](#P117) *включаются в Договор, если в рамках* [*п. 6.1*](#P110) *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](#P115) 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](#P115) или [п. 6.3](#P116) Договора, а также при условии уплаты арендной платы с учетом положений [п. 6.2](#P115) или [п. 6.3](#P116) 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](#P110) 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 N 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](#P129) 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-МАЖОР)

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](#P152) 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

*(если в соответствии с* [*п. 2.1*](#P24) *Договора Стороны предусмотрели срок аренды помещения менее года или на неопределенный срок)*

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

*(если в соответствии с* [*п. 2.1*](#P24) *Договора Стороны предусмотрели срок аренды помещения год и более)*

12.1. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

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 N 1);

- копия технического плана (приложение N 2);

- Акт приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) (приложение N 3);

- График платежей (приложение N 4) *(при выборе соответствующего условия в рамках* [*п. 5.2*](#P89) *Договора/в ином случае приложение следует удалить, последующую нумерацию приложений изменить)*;

- Акт возврата недвижимости (нежилого помещения) (приложение N 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

От имени Арендодателя От имени Арендатора

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

М.П. М.П.