**ДОГОВОР**

**аренды офиса**

**(с мебелью и оборудованием)**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в

 (наименование или Ф.И.О.)

дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, Ф.И.О.)

действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной

 (Устава, доверенности)

стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_

 (наименование или Ф.И.О.)

в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, Ф.И.О.)

действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой

 (Устава, доверенности)

стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование (вариант: во временное владение и пользование) офисное помещение площадью \_\_\_\_ кв. м, в том числе места общего пользования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м (далее - Помещение), расположенное на \_\_\_\_\_\_ этаже здания, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [<1>](#P144).

1.2. Помещение будет использоваться для размещения офиса Арендатора.

1.3. Помещение передается с мебелью и оборудованием, перечень которых указан в акте приема-передачи (Приложение N \_\_).

1.4. Срок аренды по настоящему Договору - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ начиная с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения [<2>](#P145).

 1.5. Помещение принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (собственности,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается

 хозяйственного ведения, оперативного управления)

записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_"\_\_\_\_\_ \_\_\_ N \_\_\_

(Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_"\_\_\_ \_\_ N \_\_

(Приложение N \_\_\_\_\_\_\_\_) [<3>](#P146)), актом собственника о закреплении имущества за

унитарным предприятием или учреждением, договором от "\_\_"\_\_\_\_ \_\_ г. N \_\_.

(Вариант для случаев, когда имущество принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения или оперативного управления:

Согласие собственника на передачу имущества в аренду выражено в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.)

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать по акту приема-передачи (Приложение N \_\_\_) Помещение в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дней после подписания Сторонами настоящего Договора.

2.1.2. Производить за свой счет капитальный ремонт Помещения. Сроки и условия осуществления капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением Сторон, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.1.3. Предупредить Арендатора об имеющихся правах третьих лиц на Помещение (указать, если применимо).

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Своевременно производить арендную плату согласно условиям настоящего Договора.

2.2.2. Использовать Помещение по назначению в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.3. Содержать Помещение в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями, обеспечивать пожарную и электротехническую безопасность. Обеспечивать уборку Помещения и вывоз мусора за свой счет в течение срока аренды.

2.2.4. Не проводить перепланировку и реконструкцию Помещения, переоборудование сантехники и другие капитальные ремонтные работы без согласия Арендодателя.

2.2.5. Если Помещение в результате виновных действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами и за свой счет.

2.2.6. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ после окончания срока действия настоящего Договора вернуть помещение Арендодателю по акту возврата Помещения (Приложение N \_\_\_) в нормальном состоянии с учетом амортизации.

2.2.7. Производить за свой счет текущий ремонт Помещения. Сроки, условия осуществления текущего ремонта, перечень конкретных работ устанавливаются дополнительным соглашением Сторон, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

3.1. Арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_%, за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать период) [<4>](#P147).

3.2. В течение \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) банковских дней после получения счета Арендатор обязан произвести уплату суммы, указанной в [п. 3.1](#P57) настоящего Договора. Арендодатель выставляет Арендатору счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ежемесячно/ежеквартально) в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ числа текущего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяца/квартала).

3.3. Оплата эксплуатационных и коммунальных услуг, пользования мебелью и оборудованием, находящимися в Помещении, включена в арендную плату.

3.4. Помимо арендной платы Арендатор одновременно с первым платежом вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [<5>](#P148).

3.5. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.6. При прекращении данного Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента прекращения Договора аренды.

4. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. По истечении срока аренды по Договору при выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок.

4.2. За \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до истечения срока настоящего Договора Арендатор вправе письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок его действия.

4.3. Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя:

4.3.1. При использовании Помещения в целом или его части в нарушение условий настоящего Договора.

4.3.2. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Помещения.

4.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа.

4.3.4. Если Арендатор не производит текущий ремонт Помещения.

4.4. Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендатора:

4.4.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт Помещения.

4.4.2. Если Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

4.4.3. Если переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при заключении настоящего Договора.

4.4.4. Если Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения.

4.4. Изменение и дополнение условий настоящего Договора оформляются дополнительными соглашениями.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

5.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки (пени) в размере \_\_\_\_\_ процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3.1. За нарушение срока, указанного в [пп. 2.1.1](#P43) Договора, Арендатор имеет право взыскать с Арендодателя пеню в размере \_\_\_\_% от суммы месячной арендной платы за каждый день задержки передачи Помещения.

5.3.2. За нарушение срока, установленного [пп. 2.2.6](#P52) Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пеню в размере \_\_\_\_% от суммы месячной арендной платы за каждый день задержки передачи Помещения.

5.4. В случае если неисполнение или ненадлежащее исполнение одной Стороной настоящего Договора повлекло его досрочное прекращение и другая Сторона заключила взамен него аналогичный договор, потерпевшая Сторона вправе потребовать от виновной Стороны возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном Договоре, и ценой по условиям договора, заключенного взамен прекращенного Договора.

5.5. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.6. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются для разрешения в суд по правилам, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть изложены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон (вариант: и зарегистрированы в установленном порядке).

7.2. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами (вариант: его регистрации [<6>](#P149)) и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему. (Вариант: Расходы по государственной регистрации несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Арендатор/Арендодатель/Стороны в равных долях).)

7.4. Настоящий Договор составлен в двух (вариант: трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон (вариант: и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию возникновения и перехода прав на недвижимость).

8. ПРИЛОЖЕНИЕ

8.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_).

8.2. План помещения (Приложение N \_\_).

8.3. Технические характеристики помещения и перечень находящихся в помещении инженерных коммуникаций (Приложение N \_\_).

8.4. Акт приема-передачи помещения (с мебелью и оборудованием) (Приложение N \_\_).

8.5. Акт возврата помещения (с мебелью и оборудованием) (Приложение N \_\_).

8.6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование юридического лица) (наименование юридического лица)

Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_ Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_ Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(вариант: (вариант:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.) (Ф.И.О.)

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

 ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.) (подпись)

--------------------------------

Информация для сведения:

<1> В соответствии с п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

<2> В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 655 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

<3> С 1 января 2017 г. государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

<4> В соответствии с п. 1 ст. 654 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным, при этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются.

<5> В соответствии с п. 1 ст. 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж).

<6> Согласно п. 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений", принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с п. 1 ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации.