

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № \_\_\_\_\_**

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью « \_\_\_\_\_ »**, именуемое (ый, ая) в дальнейшем Арендодатель, в лице **Генерального директора \_\_\_\_\_**, действующего (ей) на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью « \_\_\_\_\_ »**, именуемое (ый, ая) в дальнейшем Арендатор, в лице **Генерального директора \_\_\_\_\_**, действующего (ей) на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона,  
заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее по тексту – Нежилое помещение) площадью \_\_\_\_\_, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, выделенное цветом на плане БТИ (Приложение №1), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Арендатор использует Нежилое помещение для следующих целей: \_\_\_\_\_.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора, Нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременено правами третьих лиц.

1.4. Арендодатель владеет Нежилым помещением на основании: \_\_\_\_\_.

1.5. В случае изменения площади арендуемого Нежилого помещения и иных его характеристик в результате его перепланировки, переустройства и переоборудования или по иным причинам Стороны Договора обязаны уточнить содержание данной статьи дополнительным соглашением.

1.6. Нежилое помещение предоставляется Арендатору в состоянии, позволяющем осуществлять его эксплуатацию в соответствии с целевым назначением. Подробная характеристика состояния Нежилого помещения отражается Сторонами в Акте приема-передачи (по форме Приложения №3).

**2. Срок действия договора**

2.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до \_\_\_\_\_.  
Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательства, возникших в период действия Договора.

2.2. Срок аренды Нежилого помещения составляет \_\_\_\_\_.

2.3. В период до осуществления государственной регистрации, но не более чем 11 (Одиннадцать) месяцев настоящий Договор действует как краткосрочная аренда. В случае если в течение 11 (Одиннадцати) месяцев государственная регистрация по каким-либо причинам не состоялась, настоящий Договор автоматически пролонгируется каждый раз на тот же срок на тех же условиях, если ни одна из Сторон не заявит об отсутствии намерения пролонгировать Договор за 3 (Три) месяца до истечения срока очередной пролонгации.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Нежилое помещение Арендатору в порядке и на условиях Договора.

3.1.2. Письменно уведомить Арендатора обо всех скрытых недостатках Нежилого помещения до передачи Нежилого помещения Арендатору.

3.1.3. Письменно уведомить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду Нежилое помещение.

3.1.4. На день передачи Арендатору Нежилого помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами за потребленные им услуги: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз мусора, телефон и др.

3.1.5. Обеспечить возможность Арендатору потреблять коммунальные услуги по индивидуальным приборам учета потребленных услуг.

3.1.6. Не препятствовать в течение всего срока действия Договора использованию Арендатором Нежилого помещения в соответствии с его целевым назначением, не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

3.1.7. Незамедлительно устранять аварии, произошедшие в Нежилом помещении, при условии, что они произошли по вине Арендодателя, за исключением экстренных случаев.

3.1.8. Нести все расходы по ремонту и восстановлению арендуемой площади, в случае если она придет в негодность в силу обстоятельств непреодолимой силы.

3.1.9. Обеспечить поддержание порядка на прилегающей к Нежилую помещению территории и в общих зонах.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. По истечении срока аренды вернуть Нежилое помещение Арендодателю в надлежащем состоянии в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. Обеспечить сохранность Нежилого помещения с момента передачи Нежилого помещения Арендатору и до возврата Нежилого помещения Арендодателю.

3.2.3. Использовать Нежилое помещение согласно условиям Договора и в соответствии с назначением Нежилого помещения.

3.2.4. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные Договором.

3.2.5. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания Арендодателя о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Нежилого помещения.

3.2.6. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Нежилого помещения, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Нежилую помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.

3.2.7. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к Нежилую помещению для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора в течение рабочего дня (с 9:00 до 18:00) при условии уведомления Арендатора не менее чем за 1 (Один) рабочий день.

3.2.8. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в Договоре, незамедлительно вернуть Нежилое помещение Арендодателю в надлежащем состоянии.

3.2.9. Нести ответственность за состояние электропроводки, электроприборов, включая электросчетчики, коммуникации, исключительно в границах Нежилого помещения. Допустимая нагрузка на электросеть составляет: \_\_\_\_\_. Арендатор не несет ответственности за состояние коммуникаций, электропроводки и пр., находящихся за пределами Нежилого помещения.

3.3.10. Содержать занимаемые площади с соблюдением и обеспечением действующих санитарных, эксплуатационных норм, требований пожарной безопасности.

3.3. Арендодатель вправе:

3.3.1. Осуществлять проверку сохранности, состояния Нежилого помещения, а также использования его Арендатором в соответствии с назначением Нежилого помещения в течение рабочего дня (с 9:00 до 18:00) при условии уведомления Арендатора не менее чем за 1 (Один) рабочий день.

3.3.2. Давать Арендатору письменные указания, обязательные для исполнения Арендатором, по вопросам принятия Арендатором мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования Арендатором Нежилого помещения, ставящего под угрозу сохранность Нежилого помещения.

3.3.3. Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора, указанных в п. 3.4.1 Договора или о его намерении устранить недостатки Нежилого помещения за счет Арендодателя, вправе без промедления безвозмездно устранить недостатки Нежилого помещения. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию Нежилым помещением по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Нежилого помещения, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Нежилого помещения;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения Договора.

3.4.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Нежилое помещение в субаренду, передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Нежилое помещение в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив либо отчуждать Нежилое помещение иным образом.

3.4.3. С письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения, перепланировку и переоборудование Нежилого помещения.

3.4.4. Установить в Нежилом помещении приборы учета потребленных коммунальных услуг и оплачивать коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов.

3.4.5. Получить возмещение стоимости неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Нежилом помещении с согласия Арендодателя. Арендодатель обязуется возместить стоимость неотделимых улучшений в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендатора. Отделимые улучшения остаются в собственности Арендатора.

3.4.6. Заключить договор с эксплуатирующей (обслуживающей) организацией без дополнительного согласования такой организации с Арендодателем.

3.4.7. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда площадь в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для ее использования по назначению. Расторжение Договора по данному основанию не влечет возникновения обязательств на стороне Арендатора по уплате штрафных санкций за досрочное расторжение.

3.5. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения Нежилого помещения, неотделимые без вреда для Нежилого помещения, Арендатор лишается права на возмещение стоимости этих улучшений.

3.6. Отделимые улучшения Нежилого помещения, произведенные Арендатором, остаются в собственности Арендатора.

3.7. Обязанность по производству за свой счет капитального ремонта Нежилого помещения лежит на Арендодателе.

3.8. Обязанность поддерживать Нежилое помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Нежилого помещения лежит на Арендаторе.

3.9. Все необходимые организационные действия по государственной регистрации Договора осуществляет Арендодатель за свой счет. Арендатор обязуется предоставить документы, необходимые для проведения процедуры государственной регистрации в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания Договора. Документы на государственную регистрацию должны быть поданы в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

#### **4. Порядок передачи Нежилого помещения**

4.1. Передача Нежилого помещения Арендатору в аренду и возврат Нежилого помещения Арендодателю оформляются двусторонними актами приема-передачи по форме Приложения №3 к настоящему Договору, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Указанные в настоящем пункте Договора акты являются неотъемлемой частью Договора.

4.2. Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи не позднее \_\_\_\_\_ 2015г.

4.3. Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи Нежилого помещения на условиях Договора рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Нежилого помещения, а Арендатора – по принятию Нежилого помещения.

4.4. Арендатор несет риск случайной утраты (повреждения, порчи) Нежилого помещения с даты передачи Нежилого помещения в аренду и до возврата его Арендодателю.

#### **5. Порядок расчетов**

5.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Нежилым помещением в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.

5.2. Ставка аренды составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) руб. в месяц, в т.ч. НДС 18%.

5.3. Способ оплаты по Договору: перечисление Арендатором денежных средств в валюте Российской Федерации (рубль) на расчетный счет Арендодателя. При этом обязанности Арендатора в части оплаты по

Договору считаются исполненными со дня списания денежных средств банком Арендатора со счета Арендатора.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.

6.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Стороны.

6.3. Выплата неустойки не освобождает Сторону от исполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

6.4. Ответственность Арендодателя:

6.4.1. В случае несвоевременной передачи Арендодателем Нежилого помещения, либо его части в аренду, Арендодатель обязуется выплатить Арендатору пени из расчета 1% (Один процент) от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.4.2. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендодателем обязанностей о письменном уведомлении Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду Нежилое помещение или при непогашении задолженности по коммунальным и иным услугам до момента передачи Нежилого помещения, Арендодатель выплачивает Арендатору штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) руб. за каждый такой случай.

6.4.3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендодателем обязанностей по производству за свой счет капитального ремонта Нежилого помещения Арендодатель выплачивает Арендатору штраф в размере 200 000 (Двести тысяч) руб.

6.5. Ответственность Арендатора:

6.5.1. В случае несвоевременного возврата Арендатором Нежилого помещения либо его части Арендатор обязуется выплатить Арендодателю арендную плату за фактическое время пользования Нежилым помещением и пени из расчета 1% (Один процент) от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.5.2. В случае просрочки внесения Арендатором арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней Арендодатель вправе потребовать от Арендатора выплаты пени из расчета 1% (Один процент) от арендной платы в день за каждый день просрочки.

6.5.3. В случае если Арендатор сдал Нежилое помещение в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), или предоставил Нежилое помещение в безвозмездное пользование, или отдал арендные права в залог, или внес их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, или совершил отчуждение Нежилого помещения иным образом без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендатор несет ответственность в размере одного месяца арендной платы.

6.6. В иных случаях нарушения любого из условий настоящего Договора каждая из Сторон вправе потребовать выплаты неустойки в размере 1% (Одного процента) от суммы ежедневной арендной платы за каждый день просрочки.

6.7. Убытки подлежат взысканию в части, не покрытой неустойкой. Уплата штрафов, пеней не освобождает от выполнения обязательств по Договору.

## **7. Основания и порядок расторжения договора**

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7.2. Сторона, иницилирующая досрочное расторжение Договора обязана направить письменное уведомление другой Стороне в срок не менее чем за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты расторжения.

7.3. При нарушении сроков уведомления о предстоящем расторжении со стороны Арендатора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штраф в размере половины суммы ежемесячной арендной платы.

7.4. Договор в одностороннем порядке может быть расторгнут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.8. По окончании срока Договора Арендатор имеет преимущественное право заключения Договора на новый срок.

## **8. Разрешение споров из договора**

8.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным.

8.2. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в п. 12 Договора.

8.3. Допускается направление Сторонами претензионных писем иными способами: курьерской службой DHL или PonyExpress с уведомлением о вручении. Такие претензионные письма имеют юридическую силу, в случае получения Сторонами их оригиналов способом, указанным в п. 9.2 Договора.

8.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 7 (Семь) рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

8.5. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

## 9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других, не зависящих от Сторон обстоятельств.

9.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить об этом другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами. Нарушение сроков уведомления лишает Сторону права ссылаться на такие обстоятельства как основание для невыполнения своих обязательств.

## 10. Прочие условия

10.1. Если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

10.2. Договор составлен в 5 (Пяти) подлинных экземплярах на русском языке по два для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа. По одному экземпляру Договора остается у Сторон на период проведения государственной регистрации.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору согласуются Сторонами в Дополнительных соглашениях, являющихся неотъемлемой частью Договора. Соглашения об изменении условий Договора и о расторжении Договора подлежат государственной регистрации.

## 11. Список приложений

11.1. Приложение №1 — план БТИ (копия).

11.2. Приложение №2 — Свидетельство о государственной регистрации права (копия).

11.3. Приложение №3 — Форма Акта приема-передачи.

## 12. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель:  
юридический адрес - *Юридический адрес*;  
почтовый адрес - *Почтовый адрес*;  
тел. - *Телефон*;  
факс - *Факс*;  
e-mail - *E-mail*;  
ИНН - *ИНН юридического лица*;  
КПП - *КПП*;  
ОГРН - *ОГРН*;  
р/с - *Расчетный счет в Банк*  
к/с *Корреспондентский счет*;  
БИК *БИК*.

Арендатор:  
юридический адрес - *Юридический адрес*;  
почтовый адрес - *Почтовый адрес*;  
тел. - *Телефон*;  
факс - *Факс*;  
e-mail - *E-mail*;  
ИНН - *ИНН юридического лица*;  
КПП - *КПП*;  
ОГРН - *ОГРН*;  
р/с - *Расчетный счет в Банк*  
к/с *Корреспондентский счет*;  
БИК *БИК*.

**13. Подписи сторон**

13.1. От имени Арендодателя \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

13.2. От имени Арендатора \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Приложение №3  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ФОРМА АКТА  
приема-передачи нежилого помещения**

г. Москва

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью** « \_\_\_\_\_ », именуемое (ый, ая) в дальнейшем Арендодатель, в лице **Генерального директора** \_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью** « \_\_\_\_\_ », именуемое (ый, ая) в дальнейшем Арендатор, в лице **Генерального директора** \_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона, подписали настоящий акт к Договору аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (далее по тексту – Договор), заключенному между Сторонами, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял следующее Нежилое помещение:

Наименование	Назначение в соответствии с правоустанавливающими документами	Месторасположение (адрес)	Этаж	№ офиса (комнаты)	Общая площадь, кв.м.
---	---	---	---	---	---

2. Помещение передается Арендатору в состоянии:

- полы:
- стены:
- потолок:
- вентиляция/кондиционирование:

3. Скрытые недостатки передаваемого по настоящему акту Нежилого помещения Сторонами оговорены.

4. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Нежилому помещению и документам не имеется.

5. Подписав настоящий акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приему-передаче Нежилого помещения по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

6. Настоящий акт подписан в 5 (Пяти) подлинных экземплярах на русском языке по два для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

Подписи сторон:

От имени Арендодателя \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

От имени Арендатора \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/