**Договор № \_\_\_**
**аренды нежилого помещения,**
**находящегося в собственности арендодателя**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ год |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование или Ф.И.О.), именуем\_\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество), действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Устава, положения, доверенности), с одной
стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование или Ф.И.О.), именуем\_\_\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество), действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Устава, положения, доверенности), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование <1> нежилое помещение, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на \_\_\_\_ этаже здания и включающее в себя \_\_\_\_\_\_\_ комнаты и помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, обеспеченное \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (теплом, водой, электроэнергией, телефонной связью, выделенной линией Интернет на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кбит/с, оборудованное пожарной и охранной сигнализацией, находящееся под охраной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местами для (наименование организации, осуществляющей охрану) парковки и т.п.).

1.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются: поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору (приложение N \_\_\_\_\_\_), копия технического паспорта (приложение № \_\_\_\_\_\_), акт приема-передачи нежилого помещения, на основании которого осуществляется передача помещения (приложение № \_\_\_\_\_\_) и акт возврата нежилого помещения.

1.3. На момент заключения настоящего Договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности (документ, подтверждающий право собственности, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.), не заложено, не арестовано, в споре не состоит, не обременено правами третьих лиц.

1.4. Передаваемое в аренду нежилое помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

1.5. Настоящий Договор аренды нежилого помещения считается заключенным с момента его государственной регистрации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Арендодателя:
2.1.1. Арендодатель обязан передать нежилое помещение по акту приема-передачи в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента (указать дату, согласованную сторонами) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (вариант: подписания настоящего Договора).
2.1.2. Арендодатель обязан производить капитальный ремонт за свой счет.
2.1.3. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, Арендодатель обязан немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.
2.1.4. Арендодатель вправе получать от Арендатора плату за пользование арендованным имуществом.
2.1.5. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случаях, если им будут установлены факты использования помещения не в соответствии с условиями Договора аренды или назначением арендованного помещения.
2.1.6. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного Договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей) Арендодатель может потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока плановых платежей подряд. Стороны договорились считать существенным нарушением порядка оплаты невнесение арендной платы в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2.1.7. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему Договору помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то что при сдаче его в аренду (заключении Договора) Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.
2.2. Права и обязанности Арендатора:
2.2.1. Арендатор обязан принять нежилое помещение по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 2.1.1 настоящего Договора.
2.2.2. Арендатор обязан использовать помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.
2.2.3. Арендатор обязан содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности.
2.2.4. Арендатор обязан своевременно за счет собственных средств производить текущий и косметический ремонт.
2.2.5. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования Арендатор обязан немедленно сообщать об этом Арендодателю.
2.2.6. Арендатор не вправе проводить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя.
2.2.7. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает убытки Арендодателя в установленном законом порядке.
2.2.8. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя сдавать указанное нежилое помещение в субаренду или пользование третьим лицам.
2.2.9. Арендатор обязан вернуть нежилое помещение по акту возврата нежилого помещения в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. РАСЧЕТЫ, ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

3.1. Арендатор обязан своевременно выплачивать Арендодателю арендную
плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (период).
*Вариант 1.* Указанная сумма включает в себя плату за аренду помещения, плату за предоставленные коммунальные услуги (электричество, водоснабжение, отопление, охрану, телефон и т.п.).

*Вариант 2.* Плата за коммунальные услуги (водопровод, канализацию, тепло- и электроэнергию, охрану, телефон и т.д.) в арендную плату не входит и оплачивается Арендатором отдельно по счетам, предъявляемым ему Арендодателем.

3.2. Арендная плата может быть пересмотрена по соглашению сторон в случае изменения факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость помещения. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_ месяцев.
3.3. Оплата производится ежемесячно (ежеквартально) путем перечисления суммы, определенной настоящим Договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ начиная с первого месяца (квартала) аренды.
3.4. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляются пени в размере, определенном действующим законодательством Российской Федерации.
3.5. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.
3.6. Помимо арендной платы Арендатор в момент первого платежа вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3.7. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3.8. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Срок аренды устанавливается с "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. по "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г..
4.1.1. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора.
4.1.2. Если за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до окончания срока аренды, установленного п. 4.1 настоящего Договора, стороны не выразили намерения о расторжении Договора, Договор автоматически пролонгируется на тот же срок.
4.1.3. Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о предстоящем освобождении помещения при досрочном освобождении и сдать помещение по акту возврата в исправном состоянии с учетом нормального износа.
4.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон.
Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.
4.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению 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 текущего ремонта нежилого помещения.
4.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:
4.4.1. Если Арендодатель не производит капитального ремонта помещения.
4.4.2. Если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.
4.5. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
5.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.
При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе 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.
Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды, или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.
5.3. В случае просрочки арендных платежей, т.е. неуплаты в срок, определенный п. 3.3 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, определенных действующим законодательством Российской Федерации.
5.4. Уплата пени и/или возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по Договору.
5.5. 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.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.
6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1 настоящего Договора, каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему Договору.
6.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1 настоящего Договора, срок выполнения стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.
6.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 6.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.
7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.
8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном законом порядке.
8.3. Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора,
изменений и дополнений к нему, а также в случае его досрочного прекращения
соглашения о расторжении несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Арендатор, Арендодатель, стороны в равных долях).
8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.
8.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
8.6. Приложение:

1) поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору (приложение N \_\_\_).
2) копия технического паспорта (приложение N \_\_\_).
3) акт приема-передачи нежилого помещения, на основании которого осуществляется передача помещения (приложение N \_\_\_).
4) акт возврата нежилого помещения (приложение N \_\_\_).
5) копия кадастрового паспорта нежилого помещения (приложение N \_\_\_).