

ДОГОВОР АРЕНДЫ

нежилого помещения под офис

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Арендодатель», с одной стороны, и _____
в лице _____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По условиям Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) объект недвижимого имущества – нежилое помещение, указанное в п.1.2 Договора, а Арендатор обязуется принять данное помещение и уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Объектом аренды, передаваемым Арендатору во временное владение и пользование, является нежилое помещение площадью _____ кв. метра, расположенное на _____ этаже здания, находящегося по адресу:
_____, кадастровый номер _____, (далее – «Здание»), выделенное на прилагаемом к настоящему Договору плане (Приложение №1 к Договору) линиями красного цвета, (далее – «Помещение»).

1.3. Указанное в п.1.2 настоящего Договора Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серии _____ № _____ от « ____ » _____ 2020 года за регистрационным номером _____.

1.4. Цель использования Арендатором арендуемого Помещения – организация офиса, конторы, представительства. Не допускается использование Арендатором Помещения в иных целях, в том числе в целях осуществления производственной деятельности, для складских целей, в качестве жилого помещения, содержания птиц и животных, хранения вещей, изъятых из гражданского оборота, ядовитых или опасных веществ или предметов, а также иного имущества, хранение которого запрещено действующим законодательством.

1.5. Сведения об арендуемом Помещении, известные Арендатору до подписания Договора, а также изложенные в Договоре, являются достаточными для его надлежащего использования в соответствии с назначением, указанным в п.1.4 настоящего Договора.

1.6 Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Помещение никому не продано, не заложено, не обременено правами аренды третьих лиц, в споре или под

1 / 9

запрещением (арестом) не состоит, а также отсутствуют какие-либо иные права третьих лиц на данное Помещение.

1.7. По условиям настоящего Договора срок аренды составляет _____ дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендодателем Арендатору.

2. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДАТОРУ И ВОЗВРАЩЕНИЕ ЕГО АРЕНДОДАТЕЛЮ

2.1. Передача Помещения от Арендодателя Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи. Указанный Акт подписывается уполномоченными на это представителями Сторон, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2 к Договору).

2.2. При передаче Помещения Арендатор обследует его состояние и эксплуатационные показатели на соответствие условиям Договора. В случае если Арендатор при подписании Акта приема-передачи не заявит об ином, то Помещение считается переданным в надлежащем состоянии, за исключением недостатков, которые не могли быть обнаружены Арендатором в момент передачи Помещения.

2.3. Арендодатель обязан передать, а Арендатор принять Помещение по Акту приема-передачи в период с «___» _____ 2020 года по «___» _____ 2020 года. При этом Арендодатель не менее чем за _____ дней до планируемой даты передачи Помещения, которая должна быть в пределах указанного выше срока, обязан письменно уведомить Арендатора о готовности передать Помещение. В течение _____ дней с момента наступления даты, указанной Арендодателем в соответствующем уведомлении, Арендатор должен прибыть для подписания Акта приема-передачи Помещения. Обязательство Арендодателя по передаче Помещения Арендатору считается выполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

2.4. После окончания срока аренды, указанного в п.1.7 Договора, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором оно было передано Арендодателем, с учетом нормального износа (амортизации) или в ином состоянии, если это прямо будет предусмотрено Договором или дополнительными соглашениями к нему, со всеми разрешенными Арендодателем перепланировками и неотделимыми улучшениями. Стоимость произведенных Арендатором с разрешения Арендодателя неотделимых улучшений Арендодателем не возмещается, если иное не установлено письменными соглашениями Сторон. При любых обстоятельствах нормальным считается износ, соответствующий нормам амортизации, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе ст.622 Гражданского Кодекса РФ, ст.258 Налогового Кодекса РФ.

2.5. Возврат арендованного Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в день истечения срока аренды Помещения, указанного в п.1.7 настоящего Договора, а в случае досрочного расторжения Договора – в день его расторжения, если письменным соглашением Сторон не установлено иное.

2.6. При освобождении арендуемого Помещения по окончании срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора Арендатор обязан своими силами демонтировать и вывезти из Помещения свое имущество и установленное оборудование. В случае, если возвращаемое Арендатором Помещение, равно как и находящееся в нем имущество и оборудование Арендодателя, переданные Арендатору по Акту приема-передачи Помещения, будут иметь состояние хуже, чем предусмотрено п.2.4 Договора, Арендатор обязан привести их в надлежащее состояние, в том числе по требованию Арендодателя произвести ремонт

Помещения своими силами или силами третьих лиц либо возместить стоимость таких ремонтных работ Арендодателю.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за владение и пользование Помещением (арендную плату) в размере, порядке, в сроки и на условиях, определенных настоящим Договором. Начисление арендной платы производится с момента передачи Помещения Арендатору (подписания Сторонами Акта приёма-передачи Помещения в соответствии с п.2.3 Договора) и до момента фактического возврата Помещения Арендодателю (подписания Сторонами Акта приема-передачи в соответствии с п.2.5 Договора).

3.2. За владение и пользование Помещением арендная плата устанавливается в размере _____ рублей в месяц, включая НДС (18%) – _____ рублей.

3.3. Все расчёты между Сторонами производятся в рублях на основании счетов, выставленных Арендодателем.

3.4. Арендная плата, установленная п.3.2 настоящего Договора, включает в себя:

- оплату потребленной Арендатором электроэнергии;
- оплату коммунальных услуг (водоснабжение, теплоснабжение, приём сточных вод и канализации, вывоз мусора) пропорционально площади арендуемого Помещения;
- стоимость ремонта, обслуживания, обновления и замены всех установок и оборудования, в том числе необходимых для обеспечения тепло- и водоснабжения, канализации, приточно-вытяжной вентиляции воздуха, работы инженерного оборудования, установленного Арендодателем в Здании пропорционально площади Помещения;
- платежи за содержание обслуживающего персонала Здания;
- платежи за уборку и поддержание порядка в Здании (за исключением уборки и поддержания порядка в арендуемом помещении);
- вывоз мусора (за исключением производственных отходов, связанных с особым характером профессиональной или предпринимательской деятельности Арендатора);
- организация контрольно-пропускного режима для обеспечения целостности Здания, а также безопасности Арендаторов (за исключением обеспечения безопасности в арендуемом Помещении);
- обеспечение возможностью пользования телефонной цифровой связью;
- обслуживание систем пожарной сигнализации;

3.5. Арендная плата, установленная п.3.2 Договора, не включает в себя:

- затраты на изготовление и поддержание в рабочем состоянии системы внутренней информации в комплексе (лайтбоксы, указатели, таблички, магнитные карты и пр.);
- обеспечение Арендатора телефонной связью, стоимость произведённых Арендатором междугородних и международных телефонных переговоров;
- оплату доступа в Интернет.

3.6. Арендатор вправе самостоятельно заключать договоры на оказание телекоммуникационных услуг (местная, междугородняя и международная связь, доступ в Интернет) с организациями, оказывающими данные услуги. Арендодатель не отвечает по обязательствам сторон по данным договорам и не несёт ответственности за неисполнение сторонами принятых на себя обязательств.

4. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. В течение _____ банковских дней с момента заключения Договора Арендатор выплачивает Арендодателю денежную сумму в размере арендной платы за первый месяц аренды и залоговый платеж в размере месячной арендной платы, который при прекращении Договора засчитывается в качестве оплаты за последний месяц срока аренды, указанный в п.1.7 настоящего Договора.

4.2. Все последующие платежи в счет арендной платы вносятся Арендатором ежемесячно в порядке предоплаты не позднее _____ числа каждого оплачиваемого месяца путем перечисления на банковский счет Арендодателя денежных средств в размере, указанном в п.3.2 настоящего Договора, на основании соответствующих счетов, выставленных Арендодателем.

4.3. Платежи осуществляются в безналичном порядке путём выставления счёта Арендодателем и его оплаты Арендатором.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО СОДЕРЖАНИЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. Арендатор в течение всего срока аренды обязан:

5.1.1. Пользоваться Помещением по прямому назначению и в целях, указанных в настоящем Договоре.

5.1.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с действующими санитарными нормами, противопожарными правилами и требованиями техники безопасности; собственными средствами обеспечить охрану всего находящегося в Помещении имущества, в том числе принадлежащего Арендодателю. Арендатор несет ответственность за соблюдение своими работниками и посетителями Помещения правил противопожарной и электробезопасности, требований техники безопасности и санитарных норм, как в Помещении, так и на территории автомобильной стоянки Здания. В течение _____ дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии приказов о назначении лиц, ответственных за соблюдение указанных норм и правил. Поддерживать Помещение в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт, нести расходы на содержание арендуемого Помещения в соответствии с положениями раздела 3 настоящего Договора.

5.1.3. Немедленно извещать Арендодателя о любом повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендуемому Помещению ущерб, и своевременно принимать все разумные и зависящие от него меры по предотвращению угрозы и/или против дальнейшего разрушения или повреждения арендуемого Помещения.

5.1.4. В течение _____ календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Арендодателя возместить убытки, связанные с разрушением или повреждением

Помещения, а также санитарного, противопожарного, водопроводного, теплового, энергетического оборудования, находящихся в Помещении, происшедшим по вине Арендатора.

5.1.5. Не производить в Помещении никаких перепланировок, переоборудования или перестановки находящегося в нем оборудования без предварительного разрешения Арендодателя и соответствующей технической/проектной документации (при необходимости). Все расходы по регистрации в государственных технических службах и органах произведенных по инициативе Арендатора перепланировок возлагаются на Арендатора.

5.1.6. Не сдавать Помещение в субаренду третьим лицам, не предоставлять в безвозмездное пользование, доверительное управление, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал без письменного разрешения Арендодателя.

5.1.7. Беспрепятственно допускать в рабочее время в Помещение представителей органов государственного контроля и надзора и Арендодателя для хозяйственно-технического контроля за соблюдением Арендатором требований соответствующих правил, условий Договора.

5.1.8. Соблюдать правила внутреннего распорядка в Здании, утвержденные Арендодателем и переданные Арендатору при подписании настоящего Договора.

5.2. Арендатор вправе заключить договор страхования своего имущества, находящегося в Помещении, от ущерба, причиненного третьими лицами.

5.3. Арендодатель в соответствии с условиями Договора обязан:

5.3.1. Передать Арендатору Помещение в аренду по Акту приема-передачи в соответствии с п.2.3 Договора и в течение всего срока аренды не препятствовать Арендатору во владении и пользовании Помещением, осуществлении им предпринимательской и иной, не запрещенной законом деятельности.

5.3.2. Содержать Здание, в том числе все его конструктивные элементы, в полной исправности, в соответствии с действующими санитарными нормами, противопожарными правилами и требованиями техники безопасности, собственными средствами обеспечить оборудование Помещения противопожарной сигнализацией и поддерживать ее в исправном состоянии.

5.3.3. Содержать места общего пользования Здания, не арендуемые Арендатором, (холлы, лестницы, лестничные площадки, вестибюли, туалеты и пр.) в чистоте и следить за тем, чтобы они были соответственно освещены в темное время суток.

5.3.4. Осуществлять капитальный ремонт Здания в разумные сроки. В этом случае Арендодатель обязуется заблаговременно, но не позднее чем за _____ календарных дней до начала ремонтных работ, согласовать с Арендатором график производства ремонтных работ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Сторона, не исполнившая (исполнившая ненадлежащим образом) обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне возникшие в связи с этим убытки в соответствии с действующим законодательством РФ. В тех случаях, когда за неисполнение обязательств установлена неустойка, убытки взыскиваются сверх неустойки.

6.2. Стороны несут ответственность за действия их работников, нарушающих условия Договора, а также за действия работников по исполнению обязательств Сторон, вытекающих из Договора. Применительно к настоящей статье под работниками Сторон понимаются лица,

выполняющие работу по трудовому договору, выполняющие работы или оказывающие услуги по гражданско-правовому договору соответствующей Стороне.

6.3. В случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи Помещения в соответствии с п.2.3 Договора, последний по письменному требованию Арендодателя уплачивает неустойку в виде пени в размере _____% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки, начиная с восьмого дня от даты, которую указал Арендодатель в соответствующем уведомлении, но не более чем за _____ дней просрочки.

6.4. При уклонении Арендатора от принятия Помещения более чем на _____ дней Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, при этом залоговый платеж, уплаченный Арендатором в соответствии с п.4.1 настоящего Договора возврату не подлежит.

6.5. За нарушение Арендодателем срока передачи Помещения, предусмотренного п.2.3 Договора, Арендатор вправе требовать от Арендодателя выплаты неустойки в виде пени в размере _____% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки, но не более суммы месячной арендной платы.

6.6. Непредоставление Помещения Арендодателем свыше _____ дней по истечении срока, указанного в п.2.3 Договора, рассматривается Сторонами существенным нарушением Договора, в связи с чем Арендатором вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, при этом суммы, уплаченные Арендатором согласно п.4.1 Договора подлежат возврату в полном объеме.

6.7. Если Арендатор не возвратил Помещение по окончании срока аренды по требованию Арендодателя или в случае досрочного расторжения Договора, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Кроме того, за несвоевременный возврат помещения Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты штрафной неустойки в размере _____% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки. Однако при отсутствии возражений Арендодателя и при продолжении пользования Помещением Арендатором Договор считается заключенным на неопределенный срок.

6.8. За просрочку выплаты Арендатором арендной платы и иных платежей, вытекающих из Договора, Арендодатель имеет право взыскать штрафную неустойку в виде пени в размере _____% от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, но не более чем за _____ дней просрочки. Арендатор считается просрочившим платеж в случае, если денежные средства не перечислены на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, в срок, предусмотренный Договором, по вине Арендатора.

6.9. В случае, если Арендатор допускает просрочку уплаты арендной платы более чем на _____ календарных дней, а равно при неисполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных п.п. 5.1.1- 5.1.3, 5.1.6-5.1.8 настоящего Договора, в случае, если Арендатор не устраняет допущенное нарушение в течение _____ календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя о необходимости устранить допущенное нарушение, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, направив Арендатору соответствующее письменное уведомление. В этом случае Договор будет считаться расторгнутым с даты получения Арендатором письменного уведомления о расторжении Договора.

6.10. Сторона не отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение любого из ее обязательств в случае, если она докажет, что неисполнение (ненадлежащее исполнение)

явилось результатом обстоятельства (препятствия) непреодолимой силы (т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств), находящихся вне ее контроля (форс-мажор). В частности, обстоятельствами непреодолимой силы могут быть: военные действия, массовые беспорядки, стихийные бедствия, эпидемии, террористические акты, иные чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства. К вышеперечисленным обстоятельствам не относятся нарушения обязательств со стороны контрагентов соответствующей Стороны, отсутствие на рынке нужных товаров, работ, услуг, отсутствие у должника необходимых денежных средств, отсутствие разрешений (въездных виз) на пребывание, или одобрений, необходимых для исполнения Договора, лицензий и иных разрешений на осуществление видов деятельности или совершение действий и иные неблагоприятные факторы хозяйственной жизни и производственные трудности. Сторона, претендующая на освобождение от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своего обязательства по причине форс-мажорных обстоятельств, обязана в разумный срок уведомить другую Сторону о наступлении такого обстоятельства (препятствии) и его влиянии на возможность исполнить обязательство. Если основание для освобождения от ответственности существует более _____, Договор прекращается за невозможностью исполнения по истечении _____, если соглашением Сторон не будет предусмотрено иное.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

7.1. Договор считается заключённым с момента его подписания Сторонами и действует до окончания срока аренды, указанного в п.1.7 настоящего Договора. Окончание срока действия Договора не влечёт прекращение неисполненных Сторонами обязательств. Начисление арендной платы происходит до момента фактического возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи Помещения.

7.2. Изменение и досрочное прекращение Договора возможно по соглашению Сторон.

7.3. Арендатор имеет право на досрочное расторжение Договора при условии письменного уведомления Арендодателя за _____ до даты планируемого расторжения. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора и при условии соблюдения Арендодателем всех условий настоящего Договора, залоговый платеж, уплаченный Арендатором в соответствии с настоящим Договором подлежит зачету в счет арендной платы за последний месяц аренды Помещения.

7.4. Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды по истечении срока действия настоящего Договора, при соблюдении им существенных условий Договора, в том числе своевременного внесения арендных платежей, содержании Помещения в исправном состоянии, в соответствии с действующими санитарными нормами, противопожарными правилами и требованиями техники безопасности.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор выражает истинную волю Сторон и отражает понимание в отношении всех упомянутых в Договоре условий, при этом все предыдущие обсуждения, обещания между Сторонами, если таковые имелись в устной или письменной формах, теряют силу и заменяются настоящим Договором.

8.2. В случае изменения наименования, местонахождения или реквизитов банковского счета Стороны Договора, такая Сторона обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону. В противном случае Сторона, своевременно не уведомившая об этом другую Сторону, несёт риск неблагоприятных последствий, связанных с данным уведомлением.

8.3. Если одно или несколько условий Договора теряют свою силу, это не затрагивает действительность условий остальных его положений.

8.4. Во всех вопросах, не оговоренных Договором, Стороны должны руководствоваться соответствующими положениями Гражданского Кодекса Российской Федерации.

8.5. Договор и все последующие дополнительные соглашения к нему заключается в простой письменной форме на русском языке, путем составления одного документа в двух экземплярах, выражающего все содержание Договора, собственноручно подписанного уполномоченными должным образом лицами (по преамбуле) с обеих Сторон и скрепленного круглыми печатями организаций.

8.6. Все споры между Сторонами будут разрешаться в Арбитражном суде г. _____ с обязательным соблюдением претензионного порядка рассмотрения спора. При этом срок рассмотрения претензии составляет _____ дней, начиная со дня её получения.

8.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью после подписания Сторонами:

- Приложение №1 – План Помещения;
- Приложение №2– Акт приёма-передачи Помещения;
- Приложение №3 – Состояние передаваемого Помещения;

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____

