# ДОГОВОР АРЕНДЫ

# нежилого помещения с правом субаренды

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем (полное наименование организации)

"Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_

(Ф.И.О.) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование Арендатору нежилое помещение, расположенное в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (многоквартирный дом, офисный центр и т.п.) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м (далее - "помещение"), и оборудование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Помещение и оборудование передаются согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора является поэтажный план с указанием помещения, передаваемого Арендатору.

1.3. Помещение сдается в аренду сроком на \_\_\_ год - с "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. по "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора аренды, оплачиваются \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (варианты: Арендодателем в полном объеме, Арендатором в полном объеме, в равных долях сторонами настоящего Договора).

1.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3, Арендатор вправе с согласия Арендодателя передавать арендуемое помещение и оборудование в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Досрочное прекращение Договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

а) передать в пользование Арендатору арендованное имущество в состоянии, отвечающем условиям Договора, в течение \_\_\_\_\_ дней с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подписания, регистрации) Договора.

Указанные в п. 1.1 помещение и оборудование передаются Арендатору по акту приема-передачи, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещения и оборудования на момент сдачи в аренду;

б) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

в) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе;

г) производить капитальный ремонт помещения и оборудования в срок \_\_\_\_\_\_\_\_;

д) оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования арендованного имущества;

е) осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать арендованное имущество и оборудование в соответствии с целями Договора, указанными в п. 1.1, и назначением имущества. Если Арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями Договора или назначением имущества, Арендодатель имеет право потребовать расторжения Договора и возмещения убытков;

б) содержать помещение и оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;

в) своевременно вносить арендную плату;

г) не производить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;

д) при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;

е) если арендуемое помещение или оборудование в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;

ж) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о предстоящем освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение и оборудование по акту в исправном состоянии в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

з) по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим Договором;

и) возвратить имущество и оборудование Арендодателю после прекращения Договора по акту в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения;

к) за свой счет производить текущий и косметический ремонт арендуемого помещения, текущий ремонт оборудования;

л) оплачивать коммунальные платежи, счета за телефон, электроэнергию, воду согласно отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями после вступления в силу настоящего Договора;

м) для организации работы \_\_\_\_\_\_\_\_ получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы;

н) осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата устанавливается из расчета \_\_\_\_\_\_ руб. за один кв. м, что в итоге составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. за один \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал), итого, включая НДС, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. Арендная плата за пользование оборудованием включается в состав арендной платы за пользование помещением.

3.2. Платежи, предусмотренные п. 3.1 Договора, Арендатор осуществляет до \_\_\_ числа месяца (квартала) на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Арендная плата может пересматриваться сторонами досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения складывающихся цен, но не чаще одного раза в год, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом другую сторону за \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) месяца путем направления этой стороне письменного уведомления.

При получении уведомления о повторном увеличении арендной платы в течение одного года Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

3.4. Арендная плата, поступившая в меньшем размере, может быть не принята Арендодателем.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества и оборудования, 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 имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

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

- потребовать досрочного расторжения Договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет Арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного Арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4.2.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества и оборудования, 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.

4.4. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере \_\_\_\_\_\_ от суммы задолженности, но не более \_\_\_\_\_\_ от суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал).

4.5. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного месяца/квартала Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в порядке, определенном в п. 5.2 настоящего Договора, и потребовать возмещения убытков, причиненных этой просрочкой.

4.6. За просрочку предоставления арендуемого имущества и оборудования в установленный Договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере \_\_\_\_% за каждый день просрочки от суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал), но не более \_\_\_\_% от суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал).

4.7. За просрочку возврата арендованного имущества и оборудования в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере \_\_\_\_% за каждый день просрочки от суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал), но не более \_\_\_\_% от суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал).

4.8. При возврате неисправного арендованного имущества, поврежденного по вине Арендатора, что подтверждается двусторонним актом, Арендатор уплачивает Арендодателю расходы по ремонту и штраф в размере \_\_\_% стоимости поврежденного арендованного имущества.

4.9. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.10. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению сторон;

- в одностороннем порядке при отказе одной из сторон от настоящего Договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим Договором;

- в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется предоставленным помещением и оборудованием (полностью или отдельными его частями) не по назначению, предусмотренному п. 1.1 настоящего Договора.

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения.

5.2.3. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ не вносит арендную плату, предусмотренную п. 3.1.

5.2.4. Предоставляет в пользование арендуемое помещение (полностью или отдельные его части) третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

5.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

5.3.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения и оборудования.

5.3.2. Если помещение или оборудование в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Условия настоящего Договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

7.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного Договора и Приложений к нему.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя было предвидеть или предотвратить, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

8.3. Дальнейшая судьба настоящего Договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При недостижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, его расторжение и прекращение имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны и для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

10.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

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

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

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

Арендатор:

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

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

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

Приложения:

1. Поэтажный план арендуемых помещений.

2. Акт приема-передачи помещений в аренду.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.