

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**
(срок - менее года, преимущественное право на заключение
договора на новый срок, обеспечительный платеж)

г. _____ "___" _____ 20__ г.

Общество _____ "_____", далее именуемое "Арендодатель", в лице генерального директора _____, действующего на основании _____ N ___ от _____ г. и в соответствии с Уставом, с одной стороны и общество _____ "_____", далее именуемое "Арендатор", в лице генерального директора _____, действующего на основании _____ N ___ от _____ г. и в соответствии с Уставом, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие положения

1.1. В соответствии с Договором Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) недвижимое имущество (далее именуемое "объект", "помещение"), а Арендатор обязуется принять объект и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору является нежилое помещение площадью ____ (_____) кв. м, которое расположено на этаже N ____, в здании по адресу: _____ (далее - здание).

Кадастровый номер помещения _____ согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) (приложение N ____ к Договору).

Расположение объекта на этаже и его границы отображены на копии технического плана (приложение N ____ к Договору).

1.3. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

1.4. Объект должен использоваться Арендатором для осуществления предпринимательской деятельности в целях размещения _____.

2. Срок аренды и срок действия договора

2.1. Договор заключен на срок менее года и в соответствии со ст. 651 ГК РФ не подлежит государственной регистрации.

2.2. Договор вступает в силу со дня подписания и действует по "___" _____ 20__ г. включительно.

2.3. Срок начала аренды: "___" _____ 20__ г.

2.4. Срок окончания аренды: "___" _____ 20__ г.

2.5. По окончании срока действия Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший

обязанности по Договору, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право заключить договор аренды помещения на новый срок в соответствии со ст. 621 ГК РФ (далее - преимущественное право).

Арендатор, который в течение срока действия Договора нарушил его условия, но в согласованные с Арендодателем сроки устранил допущенные нарушения, что подтверждено Арендодателем, сохраняет преимущественное право.

2.6. Для реализации преимущественного права Арендатор не позднее чем за __ (_____) месяц__ до истечения срока действия Договора обязан направить Арендодателю письменное уведомление о намерении заключить договор аренды помещения на новый срок.

Условия нового договора должны быть согласованы Сторонами не позднее чем за __ (_____) месяц__ до истечения срока действия Договора.

Если в указанный срок Стороны не достигнут соглашения относительно условий нового договора, Арендатор лишается преимущественного права.

2.7. Стороны согласовали форму уведомления о намерении заключить договор аренды нежилого помещения на новый срок (приложение N __ к Договору).

3. Арендная плата и расчеты по договору

3.1. Постоянная и переменная части арендной платы

3.1.1. Арендная плата, установленная Договором за пользование объектом, состоит из постоянной и переменной частей.

3.1.2. Постоянная часть арендной платы включает стоимость аренды объекта, подведенных к нему инженерных сетей, оборудования и составляет _____ (_____) руб. в месяц, включая НДС (20%).

Эксплуатационные расходы включены в постоянную часть арендной платы и отдельно не оплачиваются. Эксплуатационные расходы включают в себя: техническую эксплуатацию общего имущества здания, техническое обслуживание оборудования, инженерных коммуникаций, находящихся в помещении и относящихся к общему имуществу здания, вывоз твердых бытовых отходов, уборку и охрану здания и помещения, подготовку здания к сезонной эксплуатации, санитарное содержание общего имущества здания, санитарное содержание и уборку прилегающей к зданию территории.

Сумма постоянной части арендной платы вносится ежемесячно не позднее __ (_____) числа расчетного месяца без предварительного выставления счета Арендодателем.

3.1.3. Переменная часть арендной платы составляет сумму, равную стоимости коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, потребленных Арендатором за месяц). Указанная сумма определяется на основании акта расчета переменной части согласно данным счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставяемого Арендодателем, с приложением копий счетов ресурсоснабжающих организаций. Счет на оплату переменной части арендной платы подлежит оплате Арендатором в течение _____ (_____) рабочих дней после его получения.

3.2. Оплата аренды осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет

Арендодателя. Обязанность по внесению арендной платы считается исполненной в момент поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

3.3. Проценты на сумму арендной платы не уплачиваются.

3.4. За период, в течение которого Арендатор не имеет возможности использовать объект по причине несоответствия его состояния условиям Договора, в том числе в связи с проведением капитального ремонта, или иным причинам, не зависящим от Арендатора, в том числе в связи с созданием препятствий для доступа к объекту, арендная плата не уплачивается.

3.5. Стороны согласовали форму акта расчета переменной части арендной платы (приложение N __ к Договору).

4. Обеспечительный платеж

4.1. В целях обеспечения исполнения денежных обязательств по Договору Арендатор перечисляет Арендодателю денежную сумму (далее - обеспечительный платеж).

Данный платеж обеспечивает своевременное исполнение Арендатором следующих обязательств:

- вносить арендную плату;

- уплатить неустойку в случае нарушения Договора;

- возместить в случае нарушения Договора убытки, в том числе ущерб, причиненный помещению в результате его использования Арендатором.

4.2. Арендатор обязуется внести обеспечительный платеж в размере месячной постоянной части арендной платы путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение __ (____) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи помещения.

В случае если Стороны согласовали увеличение постоянной части арендной платы, Арендатор доплачивает возникшую разницу в течение __ (____) рабочих дней с момента установления нового размера арендной платы.

Обязанность по перечислению обеспечительного платежа считается исполненной в момент поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.3. Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются.

4.4. В случае несвоевременного исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 4.1 Договора, Арендодатель вправе зачесть соответствующую сумму в счет уплаты задолженности по арендной плате (уплаты неустойки, возмещения убытков) из суммы обеспечительного платежа.

Право на зачет возникает у Арендодателя по истечении установленного Договором срока внесения арендной платы и (или) сроков оплаты, указанных в требованиях Арендодателя об уплате неустойки и (или) возмещении убытков.

4.5. Арендодатель в течение __ (____) рабочих дней с даты осуществления зачета письменно извещает Арендатора о его проведении. В уведомлении указывается сумма зачета.

Арендатор обязан не позднее __ (____) рабочих дней со дня получения уведомления

перечислить Арендодателю денежные средства, равные сумме произведенного зачета, в целях восстановления размера обеспечительного платежа.

4.6. После истечения срока аренды и при досрочном расторжении Договора обеспечительный платеж должен быть возвращен Арендатору, за исключением случаев, предусмотренных п. 4.7 Договора.

Арендодатель обязуется возвратить Арендатору обеспечительный платеж в течение __ (_____) рабочих дней после подписания Сторонами акта возврата помещения.

4.7. Обеспечительный платеж не подлежит возврату в следующих случаях:

- досрочное расторжение Договора в судебном порядке по требованию Арендодателя в связи с нарушением Арендатором условий Договора (ст. 619 ГК РФ);

- односторонний отказ Арендодателя от исполнения Договора в случаях, предусмотренных п. п. 10.2, 10.4 Договора.

5. Предоставление и возврат объекта

5.1. Предоставление объекта

5.1.1. Арендодатель обязуется подготовить объект к передаче, включая составление акта приема-передачи, и передать Арендатору по указанному акту объект в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора.

5.1.2. Объект передается с подведенными к нему инженерными сетями и оборудованием, необходимыми для его обеспечения коммунальными и эксплуатационными услугами согласно назначению объекта.

Арендодатель одновременно с объектом передает копию плана сетей инженерно-технического обеспечения помещения, а также ключи от арендуемого помещения, что фиксируется в акте приема-передачи.

5.1.3. Данные о состоянии объекта, инженерных сетей и оборудования, выявленных недостатках фиксируются в акте приема-передачи.

5.1.4. При выявлении во время осмотра препятствующих надлежащей эксплуатации объекта недостатков самого объекта, подведенных к нему инженерных сетей, оборудования, устранение которых требует выполнения капитального ремонта, Арендодатель за свой счет производит капитальный ремонт объекта, инженерных систем, а в случае необходимости замену оборудования в срок не позднее __ (_____) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи помещения. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора, если срок, необходимый для устранения недостатков, превышает срок, согласованный выше.

5.1.5. Стороны согласовали форму акта приема-передачи помещения в аренду (приложение N __ к Договору).

5.2. Возврат объекта

5.2.1. Арендатор обязан по окончании срока аренды или при досрочном расторжении Договора возвратить объект с находящимися в нем инженерными сетями и оборудованием в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, а также ключи от арендуемого

помещения, для чего подготавливает объект к возврату и составляет акт возврата помещения.

5.2.2. В акте возврата помещения Стороны указывают данные о состоянии объекта, инженерных сетей и оборудования, фиксируют выявленные недостатки.

5.2.3. Стороны согласовали форму акта возврата арендованного помещения (приложение N __ к Договору).

6. Использование объекта

6.1. Арендодатель дает согласие на размещение Арендатором при входе в здание, в котором расположен объект, вывески при условии соблюдения требований к ее содержанию, установленных ст. 9 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" и ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ "О рекламе".

6.2. Арендатор в соответствии со ст. 157.1 и п. 2 ст. 615 ГК РФ не вправе без письменного согласия Арендодателя сдавать объект в субаренду (поднаем).

О своем согласии или об отказе в нем Арендодатель сообщает в срок не позднее ____ (_____) рабочих дней после получения обращения Арендатора.

Арендодатель может отозвать согласие на передачу объекта в субаренду при условии, что стороны договора субаренды письменно уведомлены об этом до момента совершения сделки. В таком случае они вправе требовать возмещения убытков, причиненных данным отзывом.

6.3. Стороны согласовали форму заявления на получение согласия Арендодателя на передачу помещения в субаренду (приложение N __ к Договору).

6.4. Стороны согласовали форму согласия на передачу помещения в субаренду (приложение N __ к Договору).

7. Содержание, ремонт и улучшение объекта

7.1. Общие условия содержания объекта

7.1.1. Арендодатель обязан обеспечить бесперебойное предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг, а также проведение капитального ремонта.

7.1.2. Арендатор обязан за свой счет содержать объект в исправном рабочем состоянии (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

7.1.3. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за использованием объекта, техническим состоянием инженерных сетей и оборудования. Арендодатель предварительно в письменной форме уведомляет Арендатора о предстоящей проверке, которую он вправе проводить с участием Арендатора в рабочие дни с ____ до ____ часов.

7.2. Текущий ремонт

7.2.1. В целях контроля эксплуатационных показателей объекта стороны проводят совместный осмотр объекта не позднее ____ (_____) месяцев с начала подписания Договора. Результаты осмотра, в том числе выявленные недостатки объекта, подведенных к нему инженерных сетей, оборудования, фиксируются в акте осмотра помещения. В случае обнаружения недостатков, требующих проведения текущего ремонта, Арендатор проводит такой ремонт не позднее окончания срока действия Договора.

Виды, объем, сроки проведения и порядок распределения расходов на текущий ремонт Стороны также согласовывают в акте осмотра.

7.2.2. Факт проведения текущего ремонта, перечень произведенных работ и их стоимость фиксируются в акте выполненных работ по ремонту.

7.2.3. Стороны согласовали форму акта осмотра арендованного помещения (приложение N __ к Договору).

7.2.4. Стороны согласовали форму акта выполненных работ по ремонту арендованного помещения (приложение N __ к Договору).

7.3. Улучшение объекта

7.3.1. Неотделимые улучшения объекта Арендатор вправе производить с письменного согласия Арендодателя, для чего Стороны составляют дополнительное соглашение. В нем Стороны определяют, какие конкретно улучшения являются неотделимыми, объем, сроки, а также стоимость производства таких улучшений.

7.3.2. Результаты работ по производству неотделимых улучшений, их стоимость стороны фиксируют в акте приема-передачи результатов работ по производству неотделимых улучшений арендованного помещения (далее - акт приема-передачи результатов работ), который подготавливается Арендатором и подписывается Сторонами в срок не позднее __ (_____) рабочих дней с момента окончания таких работ.

7.3.3. Все неотделимые улучшения объекта, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендодателя с момента их производства и учитываются на счетах бухгалтерского учета на основании акта приема-передачи результатов работ.

7.3.4. Арендодатель возмещает Арендатору стоимость неотделимых улучшений, согласованную Сторонами в дополнительном соглашении о производстве неотделимых улучшений, в срок не позднее __ (_____) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи результатов работ.

Стороны вправе в соответствии со ст. 410 ГК РФ произвести зачет стоимости неотделимых улучшений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, в счет арендной платы.

7.3.5. Стороны согласовали форму дополнительного соглашения о производстве неотделимых улучшений арендованного помещения (приложение N __ к Договору).

7.3.6. Стороны согласовали форму акта приема-передачи результатов работ по производству неотделимых улучшений арендованного помещения (приложение N __ к Договору).

7.3.7. Стороны согласовали форму акта зачета взаимных требований (приложение N __ к

Договору).

7.3.8. Стороны согласовали форму заявления о зачете встречного требования (приложение N __ к Договору).

8. Обстоятельства, имеющие значение для Договора

8.1. Стороны заключают Договор, основываясь на достоверности, полноте и актуальности следующих сведений:

8.1.1. Стороны являются действующими юридическими лицами, в отношении которых не принято решение о ликвидации, о чем свидетельствуют выписки из ЕГРЮЛ (приложение N __ к Договору).

8.1.2. В отношении Сторон не введена процедура банкротства.

8.1.3. Генеральные директора Сторон имеют полномочия на заключение Договора.

8.1.4. Договор не является для Сторон крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью.

8.2. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора объект не является предметом спора и (или) залога, под арестом не состоит и не обременен иными правами третьих лиц.

9. Ответственность сторон

9.1. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки в размере ____ (_____) % от неуплаченной суммы арендной платы, включающей НДС, за каждый день просрочки.

9.2. За несвоевременную передачу объекта Сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой стороне неустойку в размере ____ (_____) % от ежемесячной суммы постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

9.3. За невыполнение или несвоевременное выполнение капитального и текущего ремонта объекта Сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере ____ (_____) % от ежемесячной суммы постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

9.4. Сторона, которая представила другой Стороне недостоверные сведения относительно обстоятельств, указанных в разд. 8 Договора, обязана по требованию другой Стороны уплатить ей неустойку (штраф) в размере ____ (_____) % от вносимой ежемесячно суммы постоянной части арендной платы.

9.5. В случае если при досрочном прекращении Договора в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанностей Арендодатель предоставит объект в аренду по аналогичному договору, он вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков. Размер возмещения равен разнице между суммами постоянной части арендной платы за неистекший срок действия Договора и за аналогичный срок по новому договору (п. 1 ст. 393.1 ГК РФ).

9.6. В случае если при досрочном прекращении Договора в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязанностей Арендатор заключит аналогичный договор аренды помещения, сопоставимого по целевому назначению, а также по техническим и качественным характеристикам с объектом, он вправе потребовать от Арендодателя возмещения убытков. Размер возмещения равен разнице между суммами постоянной части арендной платы за неистекший срок действия Договора и за аналогичный срок по новому договору (п. 1 ст. 393.1 ГК РФ).

10. Изменение и расторжение договора

10.1. Договор может быть изменен и досрочно расторгнут по соглашению Сторон, а также в иных случаях и порядке, предусмотренных Договором и (или) законодательством Российской Федерации. Все изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

10.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, если _____. При этом Арендодатель сможет реализовать данное право только после того, как направит Арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнить обязательства в разумный срок.

Однако, если при наличии любого из названных оснований Арендодатель примет исполнение по Договору или иным способом подтвердит его действие, он не вправе будет ссылаться на это основание для отказа от Договора (п. 5 ст. 450.1 ГК РФ).

10.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, если _____.

Однако, если при наличии любого из названных оснований Арендатор примет исполнение по Договору или иным способом подтвердит его действие, он не вправе будет ссылаться на это основание для отказа от Договора (п. 5 ст. 450.1 ГК РФ).

10.4. Сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если ей были представлены недостоверные сведения относительно обстоятельств, указанных в разд. 8 Договора. Однако Сторона не вправе будет отказаться от Договора по данному основанию, если примет исполнение от другой Стороны или иным образом подтвердит действие договора после того, как узнает или должна будет узнать о недостоверности указанных сведений (п. 5 ст. 450.1 ГК РФ).

10.5. Стороны согласовали форму соглашения о расторжении договора аренды нежилого помещения (приложение N __ к Договору).

10.6. Стороны согласовали форму уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора аренды нежилого помещения (приложение N __ к Договору).

11. Разрешение споров

11.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением, изменением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

11.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются в арбитражный суд в порядке, установленном законодательством.

12. Заключительные положения

12.1. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Каждый из экземпляров имеет равную юридическую силу.

12.2. Требования, претензии, уведомления и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) направляются Сторонами любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- с нарочным (курьерской доставкой). В этом случае факт получения документа должен подтверждаться распиской, которая содержит наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ;

- по факсимильной связи, электронной почте или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

12.3. Сообщения влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой они направлены (далее - адресат), с момента доставки данных сообщений ей или ее представителю. Такие последствия возникают и в том случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

12.4. Сообщения считаются доставленными, если они:

- поступили адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не были вручены или адресат не ознакомился с ними;

- доставлены по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если он не находится по такому адресу.

12.5. К Договору прилагаются:

1) выписки из ЕГРЮЛ (приложение N ___);

2) выписка из ЕГРН (приложение N ___);

3) копия технического плана (приложение N ___);

4) согласованные Сторонами формы следующих документов на ___ лист ___:

- уведомление о намерении заключить договор аренды нежилого помещения на новый срок (приложение N ___);

- акт расчета переменной части арендной платы (приложение N ___);

- акт приема-передачи помещения в аренду (приложение N ___);

- акт возврата арендованного помещения (приложение N ___);

- заявление на получение согласия арендодателя на передачу помещения в субаренду (приложение N ___);

- согласие на передачу помещения в субаренду (приложение N ___);

- акт осмотра арендованного помещения (приложение N ____);
- акт выполненных работ по ремонту арендованного помещения (приложение N ____);
- дополнительное соглашение о производстве неотделимых улучшений арендованного помещения (приложение N ____);
- акт приема-передачи результатов работ по производству неотделимых улучшений арендованного помещения (приложение N ____);
- акт зачета взаимных требований (приложение N ____);
- заявление о зачете встречных требований (приложение N ____);
- соглашение о расторжении договора аренды нежилого помещения (приложение N ____);
- уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды нежилого помещения (приложение N ____).

13. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель

Общество _____
" _____ "

Адрес: _____

Телефон/факс: _____

Электронная почта: _____

ОГРН _____

ИНН _____

КПП _____

Р/с _____

в _____

К/с _____

БИК _____

Арендатор

Общество _____
" _____ "

Адрес: _____

Телефон/факс: _____

Электронная почта: _____

ОГРН _____

ИНН _____

КПП _____

Р/с _____

в _____

К/с _____

БИК _____

От имени Арендодателя

генеральный директор общества

_____ / _____ /

(подпись)

(Ф.И.О.)

От имени Арендатора

генеральный директор общества

_____ / _____ /

(подпись)

(Ф.И.О.)

