**Договор аренды нежилого помещения № \_\_**

г. \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее именуемое Арендодатель, в лице генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании устава, с одной стороны и

ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее именуемое Арендатор, в лице директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании устава, с другой стороны

**1. Предмет договора. Общие положения**

1.1. В соответствии с Договором Арендодатель обязуется предоставить Арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. недвижимого имущества (далее по тексту Договора недвижимое имущество может именоваться "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, в здании по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.**

Кадастровый номер помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Расположение объекта на этаже и его границы отображены на копии технического плана.

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

1.4. Объект будет использоваться Арендатором в целях расположения офиса и места регистрации.

**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).

2.6. 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.

2.7. Условия нового договора должны быть согласованы Сторонами не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения срока действия Договора.

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

**3. Арендная плата. Порядок оплаты.**

3.1. Арендная плата, установленная Договором за пользование объектом, составляет\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)руб. в месяц, включая коммунальные платежи. Без НДС.

3.2. Эксплуатационные расходы включены в арендную плату 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, охрану здания и помещения, подготовку здания к сезонной эксплуатации, санитарное содержание общего имущества здания, санитарное содержание и уборку прилегающей к зданию территории.

3.3. Сумма арендной платы вносится ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа расчетного месяца без предварительного выставления счета Арендодателем.

3.4. 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.

3.5. Проценты на сумму арендной платы не уплачиваются.

3.6. 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.

**4. Предоставление и возврат объекта**

4.1. Предоставление объекта

4.1.1. Арендодатель обязуется подготовить объект к передаче, включая составление акта приема-передачи помещения (приложение № 1 к Договору) в аренду, и передать Арендатору по указанному акту объект в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора.

4.1.2. 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.

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

4.1.4. 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 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора, если срок, необходимый для устранения недостатков, превышает срок, согласованный выше.

4.2. Возврат объекта

4.2.1. 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 (приложение № 2 к Договору).

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

**5. Использование объекта**

5.1. 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".

5.2. 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).

5.3. О своем согласии или об отказе в нем Арендодатель сообщает в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после получения обращения Арендатора.

5.4. 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. Содержание, ремонт и улучшение объекта**

6.1. Общие условия содержания объекта

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

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

6.1.3. 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 9.00 до 18.00 часов.

6.2. Текущий ремонт

6.2.1. В целях контроля эксплуатационных показателей объекта стороны проводят совместный осмотр объекта не позднее 5 (пяти) 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 работ и порядок распределения расходов на текущий ремонт стороны также согласовывают в акте осмотра.

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

6.3. Улучшение объекта

6.3.1. 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.

6.3.2. 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 3 (трех) рабочих дней с момента окончания таких работ.

6.3.3. 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.

6.3.4. Арендодатель возмещает Арендатору стоимость неотделимых улучшений, согласованную Сторонами в дополнительном соглашении о производстве неотделимых улучшений, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи результатов работ.

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

6.3.6. Стороны согласовали форму дополнительного соглашения о производстве неотделимых улучшений арендованного помещения (приложение № 3 к Договору).

6.3.7. Стороны согласовали форму акта приема-передачи результатов работ по производству неотделимых улучшений арендованного помещения (приложение № 4) к Договору).

6.3.8. Стороны согласовали форму акта зачета взаимных требований (приложение № 5 к Договору).

**7. Обстоятельства, имеющие значение для Договора**

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

7.1.1. Стороны являются действующими юридическими лицами, в отношении которых не принято решение о ликвидации, о чем свидетельствуют выписки из ЕГРЮЛ.

7.1.2. В отношении Сторон не введена процедура банкротства.

7.1.3. Руководители Сторон имеют полномочия на заключение Договора.

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

7.2. 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.

**8. Ответственность сторон**

8.1. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05 (пяти сотых) % от неуплаченной суммы арендной платы, без НДС, за каждый день просрочки.

8.2. За несвоевременную передачу объекта Сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 5 (пяти) % от ежемесячной суммы постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

8.3. За невыполнение или несвоевременное выполнение капитального и текущего ремонта объекта Сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 0,05 (пяти сотых) % от ежемесячной суммы постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

8.4. Сторона, которая представила другой Стороне недостоверные сведения относительно обстоятельств, указанных в разд. 7 Договора, обязана по требованию другой Стороны уплатить ей неустойку (штраф) в размере 10 (десяти) % от вносимой ежемесячно суммы постоянной части арендной платы.

**9. Форс-мажор**

9.1. 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.

9.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 9.1 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.

9.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 9.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

9.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в [п. 9.1](#p97) настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

**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 в случае, если Арендатор нарушит сроки внесения арендной платы более чем на 30 (тридцать) календарных дней. При этом Арендодатель сможет реализовать данное право только после того, как направит Арендатору письменное предупреждение о необходимости оплатить задолженность в разумный срок.

Однако, если по истечении указанного периода просрочки Арендодатель подтвердит действие Договора, он не вправе будет отказаться от него по данному основанию (п. 5 ст. 450.1 ГК РФ).

10.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если Арендодатель нарушит сроки передачи объекта более чем на 30 (тридцать) календарных дней. Однако, если по истечении указанного периода просрочки Арендатор примет объект, он не вправе будет отказаться от Договора по данному основанию (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.](#P130) 7 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 № 6 к Договору).

10.6. Стороны согласовали форму уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора аренды нежилого помещения (приложение № 7 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:

- акт приема-передачи помещения в аренду (приложение № 1);

- акт возврата арендованного помещения (приложение № 2 );

- дополнительное соглашение о производстве неотделимых улучшений арендованного помещения (приложение № 3);

- акт приема-передачи результатов работ по производству неотделимых улучшений арендованного помещения (приложение № 4);

- акт зачета взаимных требований (приложение № 5);

- соглашение о расторжении договора аренды нежилого помещения (приложение № 6);

- уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды нежилого помещения (приложение № 7).

**13. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| Электронная почта:  | Электронная почта:  |
| ОГРН  | ОГРН  |
| ИНН / КПП  | ИНН / КПП  |
| Р/с  | р/с  |
| в  | в  |
| К/с | К/с  |
| БИК  | БИК  |
| От имени Арендодатель | От имени Арендатора |
| Генеральный директор  | Директор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |  |  |