**Договор**

**аренды нежилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование)* в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(документ, подтверждающий полномочия)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование)* в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(документ, подтверждающий полномочия)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (*вариант:* во временное пользование) нежилое помещение N \_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Помещение), расположенное на \_\_\_\_\_ этаже в здании площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Состояние передаваемого в аренду Помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Помещение находится у Арендодателя на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_ ([Выписка](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=57713&date=22.08.2025) из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_\_).

*Вариант для случаев, когда помещение принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.* Согласие собственника на передачу Помещения в аренду выражено в: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Арендодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанное Помещение не обременено правами третьих лиц, в залоге и под арестом не состоит.

1.4. Арендатор арендует Помещение в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Вместе с Помещением Арендодатель передает Арендатору:

1.5.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5.3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать передаваемые принадлежности, оборудование, иное имущество, документы)*.

*Вариант.* 1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации *(в случае заключения договора аренды на срок не менее 1 года)* в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать орган регистрации прав)* в соответствии с [п. 2 ст. 651](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&date=22.08.2025&dst=100836&field=134) Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=511270&date=22.08.2025) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

1.7. Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* Арендодатель / Арендатор / Стороны поровну).

1.8. Арендатор вправе (*вариант:* не вправе) сдавать Помещение в субаренду.

*Вариант.* 1.8. Арендатор вправе сдавать Помещение в субаренду только с согласия Арендодателя.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Использовать Помещение и находящееся в нем имущество по назначению, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.2. Своевременно производить арендные платежи, а также оплачивать коммунальные услуги, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать иные расходы на содержание помещения)*.

2.1.3. Содержать Помещение в технически исправном и надлежащем состоянии, соблюдать санитарные требования.

2.1.4. Соблюдать меры пожарной безопасности.

2.1.5. Своевременно сообщать Арендодателю о выявленных неисправностях в Помещении.

2.1.6. Допускать в дневное время, а при авариях - и в ночное время в Помещение уполномоченного представителя Арендодателя, а также представителей обслуживающих организаций для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств Помещения.

2.1.7. Не осуществлять перестройку и перепланировку Помещения без согласования с Арендодателем.

2.1.8. Производить текущий ремонт Помещения в сроки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Под текущим ремонтом Стороны подразумевают работы по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(иное может быть предусмотрено договором)*.

2.1.9. Беспрепятственно допускать уполномоченного представителя Арендодателя в Помещение для проверки его надлежащего использования в своем присутствии.

2.1.10. По истечении срока аренды по настоящему Договору либо при досрочном его расторжении передать Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Заменить замки от входной двери при согласии Арендодателя.

2.2.2. Устанавливать охранную сигнализацию, если таковая отсутствует.

2.2.3. Требовать от Арендодателя возмещения произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений Помещения либо соразмерного уменьшения арендной платы.

2.2.4. Арендатор имеет преимущественное право на продление и перезаключение настоящего Договора на новый срок.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. Предоставить Арендатору Помещение и находящееся в нем имущество в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды и назначению Помещения.

2.3.2. Обеспечить свободный доступ Арендатора в Помещение.

2.3.3. На день передачи Арендатору Помещения произвести расчеты за коммунальные услуги, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать иные расходы на содержание помещения)*.

2.3.4. Производить капитальный ремонт Помещения за свой счет в следующие сроки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают работы по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(иное может быть предусмотрено договором)*.

2.3.5. Возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя.

2.4. Арендодатель имеет право:

2.4.1. Требовать от Арендатора содержать Помещение в технически исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.

2.4.3. Требовать от Арендатора освободить Помещение по истечении срока аренды по настоящему Договору.

2.4.4. Один раз в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ осуществлять проверку состояния Помещения и находящегося в нем имущества в присутствии Арендатора.

3. Порядок передачи Помещения и имущества

3.1. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих (*вариант:* календарных) дней с даты подписания настоящего Договора Помещение и имущество должны быть переданы Арендодателем и приняты Арендатором.

3.2. Передача Помещения и имущества осуществляется по [Акту](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79225&date=22.08.2025) приема-передачи (Приложение N \_\_\_), подписанному Арендодателем и Арендатором.

3.3. С момента подписания [Акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79225&date=22.08.2025) приема-передачи Помещение и имущество в нем считаются принятыми Арендатором.

4. Срок аренды. Досрочное расторжение Договора

4.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_ месяцев (*вариант:* год(а)) - по "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. и вступает в силу с момента его подписания (*вариант, если договор заключен на срок не менее года:* государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке).

Течение срока аренды по настоящему Договору наступает с момента подписания Сторонами [Акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79225&date=22.08.2025) приема-передачи.

4.2. Не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих (*вариант:* календарных) дней (месяца(ев)) до истечения срока аренды Помещения Арендодатель должен предложить Арендатору заключить Договор на тех же или иных условиях либо предупредить Арендатора об отказе от продления Договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года Помещение в аренду. Если Арендодатель не выполнил этой обязанности, а Арендатор не отказался от продления Договора, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

4.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

4.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Помещением и/или имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения и/или имущества либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает Помещение;

- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

4.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон:

- если Помещение перестает быть пригодным для использования его по назначению, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.6. Если Арендатор или другие лица, за действия которых он отвечает, используют Помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Арендодатель может предупредить Арендатора о необходимости устранения нарушения.

Если Арендатор или другие лица, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать Помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Арендодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

5. Арендная плата. Обеспечительный платеж

5.1. Арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_% (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. м) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать период)* (*вариант:* НДС не облагается на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

5.2. Арендная плата вносится не позднее \_\_\_\_\_ числа каждого текущего оплачиваемого месяца.

5.3. Арендная плата вносится в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.4. Арендатор оплачивает коммунальные услуги, иные расходы на содержание помещения самостоятельно на основании счетов соответствующих организаций. Телекоммуникационные услуги также оплачивает Арендатор.

5.5. Помимо арендной платы Арендатор одновременно с первым платежом вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей [*<1>*](#P167).

5.6. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и оплату неустойки в случае нарушения Договора Арендатором, в следующем порядке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.7. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом [п. 5.6](#P101) настоящего Договора в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в следующем порядке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны настоящего Договора несут имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации и обычаев делового оборота.

7.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами (*вариант в случае заключения договора сроком не менее года:* государственной регистрации) и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

8.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой Стороны (*вариант, если стороны не планируют передавать свои экземпляры на регистрацию:* в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа регистрации прав). Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

8.3.1. [Акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79225&date=22.08.2025) приема-передачи (Приложение \_\_\_\_).

8.3.2. [Акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=93883&date=22.08.2025) возврата (Приложение \_\_\_\_).

8.3.3. [Выписка](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=57713&date=22.08.2025) из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_ (Приложение N \_\_\_).

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_ |  | Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| От Арендодателя: |  | От Арендатора: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |