



## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (у юридического лица - акционерного общества)

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

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

далее по тексту – «Арендодатель», с одной стороны, и

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

далее по тексту «Арендатор», с другой стороны, полномочия которых на заключение договора прилагаются к экземплярам его для сторон, заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет и общие условия договора

**1.1.** Предметом настоящего договора аренды является предоставление Арендодателем за плату во временное владение и пользование Арендатора нежилого помещения под (цели использования помещения) \_\_\_\_\_.

**1.2.** Объект аренды (нежилое помещение) расположен по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Характеристика объекта: \_\_\_\_\_

**1.3.** На момент заключения настоящего договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложено или арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем. Несоблюдение изложенного является основанием для признания недействительности настоящего договора аренды.

**1.4.** Передаваемое в аренду нежилое помещение (пункт 1.2. договора) находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для (цели использования помещения) в соответствии с назначением арендуемого объекта аренды.

**1.5.** С согласия Арендодателя арендованное по данному договору нежилое помещение может быть сдано Арендатором в субаренду (поднаем). Арендатор при этом может передать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное помещение в безвозмездное пользование. Кроме перенайма, во всех указанных выше случаях ответственным по настоящему договору перед Арендодателем остается Арендатор.

**1.6.** В пределах осуществления по условиям настоящего договора аренды коммерческой эксплуатации арендованного нежилого помещения Арендатор вправе без согласия на то Арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами коммерческие и иные договоры, если условия их не противоречат целям использования арендуемого нежилого помещения по настоящему договору и назначению этого нежилого помещения.

**1.7.** Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования помещения не в соответствии с условиями договора аренды (имущественного найма) или назначением арендованного помещения.

**1.8.** Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему договору помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что



при сдаче его в аренду (заключении договора) Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

При этом Арендатор может потребовать от Арендодателя возмещения своих нарушенных имущественных интересов (в формах, предусмотренных ст. 612 ГК РФ) или потребовать досрочного расторжения настоящего договора аренды (имущественного найма).

**1.9.** В случаях, когда недостатки арендованного нежилого помещения были оговорены при заключении договора или были известны Арендатору либо должны были быть выявлены им при осмотре объекта аренды при заключении договора или передаче его Арендатору в пользование по договору, Арендодатель не отвечает за подобные недостатки.

**1.10.** Арендодатель гарантировал Арендатору отсутствие прав третьих лиц на нежилое помещение, являющееся объектом аренды по настоящему договору (см. пункт 1.2. его).

**1.11.** В случаях существенного нарушения Арендатором установленного договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей) Арендодатель может потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока плановых платежей подряд.

**1.12.** Стороны настоящего договора аренды определили, что Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока действия данного договора.

**1.13.** Настоящий договор аренды нежилого помещения подлежит в установленном порядке государственной регистрации и вступает в силу (считается заключенным) с момента таковой.

Расходы, связанные с государственной регистрацией договора несет \_\_\_\_\_.

## **2. Арендодатель обязуется:**

**2.1.** Передать по документу (акту), определенному сторонами настоящего договора и подтверждающему факт передачи, нежилое помещение, являющееся объектом аренды, в течение \_\_\_\_\_ дней со дня подписания настоящего договора (вступления настоящего договора в силу).

**2.2.** Передать (предоставить) Арендатору нежилое помещение, предусмотренное настоящим договором, в состоянии, соответствующем условиям договора аренды, назначению арендованного помещения и его пригодности для коммерческой эксплуатации.

**2.3.** В присутствии Арендатора по договору аренды проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого в аренду нежилого помещения, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации его либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования этим помещением и его систем жизнеобеспечения.

**2.4.** Оказывать в период действия договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором помещения, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему договору аренды.

**2.5.** В течение всего срока действия договора аренды нежилого помещения, осуществлять его капитальный ремонт с предоставлением необходимых расходных материалов и иных принадлежностей.

**2.6.** На день передачи Арендатору нежилого помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами города за потребленные им услуги: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз мусора, телефон и др. (пропорционально площади помещения).

**2.7.** Возмещать Арендатору стоимость улучшений арендованного нежилого помещения, не отделимых без вреда для помещения, в случаях, когда Арендатор осуществил такие улучшения своими силами и за свой счет при наличии на то письменного согласия Арендодателя как собственника переданного в аренду нежилого помещения.

## **3. Арендатор обязуется:**

**3.1.** Использовать полученное в аренду нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому производственному назначению названного помещения.



**3.2.** Нести возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией арендованного помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.

**3.3.** Возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения арендованного нежилого помещения, если Арендодатель докажет, что повреждение нежилого помещения произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством или условиями настоящего договора аренды.

**3.4.** Не производить без согласия Арендодателя внутреннюю перепланировку помещения, не переносить систему электропроводки и др.

**3.5.** Соблюдать меры пожарной безопасности, регулярно проверять и поддерживать в надлежащем состоянии систему пожарной сигнализации и систему пожаротушения в арендуемом нежилом помещении.

**3.6.** В сроки, согласованные сторонами настоящего договора, вносить арендную плату за пользование полученным в аренду помещением.

**3.7.** В течение всего срока аренды нежилого помещения в установленные сроки оплачивать потребленные услуги местных коммунальных служб (см. пункт 2.6. договора). Расчет причитающихся платежей осуществляется сторонами пропорционально площади арендуемого нежилого помещения по отношению ко всей площади, оставшейся в пользовании у Арендодателя. Услуги телефонной связи должны оплачиваться по факту пользования каждым абонентским номером.

**3.8.** Возвратить арендованное помещение в течение \_\_\_\_ дней после истечения срока действия настоящего договора или прекращения действия его по иным основаниям в состоянии, которое определяется по соглашению сторон настоящего договора аренды.

**3.9.** Продолжать оплату аренды по условиям договора при использовании арендованного нежилого помещения и после истечения срока действия настоящего договора, решая вопрос о продлении (возобновлении) договора.

#### **4. Условия улучшения арендованного нежилого помещения**

**4.1.** Улучшения арендованного по данному договору нежилого помещения, осуществленные Арендатором за свой счет и которые могут быть отделимы без вреда для помещения, являются собственностью Арендатора. По соглашению сторон договора Арендодатель вправе оплатить расходы Арендатора по улучшению помещения в период аренды, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

**4.2.** Арендодатель вправе не возмещать Арендатору расходы по улучшению помещения, находящегося в аренде у последнего, если эти улучшения являются не отделимыми без вреда для нежилого помещения и осуществлены Арендатором без согласия на то Арендодателя.

**4.3.** Любые улучшения арендованного нежилого помещения (как отделимые, так и неотделимые), осуществленные Арендатором в период действия срока договора аренды за счет амортизационных отчислений от указанного помещения, являются собственностью Арендодателя по настоящему договору.

#### **5. Риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения и страхование**

**5.1.** Если иное не будет установлено сторонами настоящего договора аренды в процессе исполнения условий его, риск случайной гибели или случайного повреждения переданного в аренду нежилого помещения, в течение срока действия договора несет Арендодатель.

**5.2.** Страхование принятого в аренду нежилого помещения в течение всего срока действия договора аренды (от момента принятия его от Арендодателя и до момента сдачи помещения последнему) осуществляет Арендатор. Выбор видов страхования (от каких рисков) принадлежит Арендатору.



## 6. Арендная плата по договору и порядок расчетов

**6.1.** Стороны настоящего договора установили, что стоимость аренды нежилого помещения, переданного в пользование Арендатору, за полный срок аренды его (срок) \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_ (прописью) рублей, исходя из следующего: (расшифровка по каждой позиции).

**6.2.** Указанная сумма арендной платы по договору аренды Арендатором выплачивается ежемесячно равными долями в твердой (фиксированной) сумме платежа - \_\_\_\_\_ (прописью) рублей (в месяц).

**6.3.** Оплата аренды осуществляется Арендатором путем перечисления платежным поручением причитающейся суммы на расчетный счет Арендодателя. Указанные платежи должны осуществляться Арендатором до \_\_\_\_\_ числа каждого календарного месяца.

**6.4.** Размер (стоимость) арендной платы, при наличии в том необходимости и объективных реальностей, может в период срока действия договора изменяться по соглашению сторон в сроки, которые могут быть дополнительно определены сторонами договора аренды, но не чаще одного раза в год.

**6.5.** Арендатор вправе требовать от Арендодателя уменьшения платы за аренду в соответствующем размере (пропорции), если в силу обстоятельств, на которые он не может повлиять и за результат наступления которых не может быть ответственен, условия использования арендованного нежилого помещения, предусмотренные настоящим договором аренды, или состояние находящегося в аренде нежилого помещения существенно ухудшились.

**6.6.** Доходы, полученные Арендатором в результате использования им нежилого помещения, полученного в аренду в соответствии с условиями настоящего договора аренды, являются собственностью Арендатора.

**6.7.** Арендодатель обязан возратить Арендатору соответствующую часть уже полученной им арендной платы при досрочном возврате Арендатором нежилого помещения, переданного ему в аренду. При этом возвращаемая сумма должна исчисляться со дня, следующего за днем фактического возврата нежилого помещения, находившегося в пользовании у Арендатора.

## 7. Ответственность сторон и форс-мажор

**7.1.** Сторона договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

**7.2.** Любая из сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

**7.3.** Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

**7.4.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключают для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

**7.5.** Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее \_\_\_\_\_ календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.



## 8. Порядок разрешения споров

**8.1.** Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

**8.2.** При недостижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующими в Российской Федерации положениями о порядке разрешения споров между сторонами (юридическими лицами) - участниками коммерческих, финансовых и иных отношений делового оборота.

## 9. Защита интересов сторон

**9.1.** По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающим имущественные интересы и деловую репутацию сторон договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

## 10. Изменение и/или дополнение договора

**10.1.** Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.

**10.2.** Если стороны договора не достигли согласия о приведении договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами (изменение или дополнение условий договора), по требованию заинтересованной стороны договор может быть изменен и/или дополнен по решению суда только при наличии условий, предусмотренных действующим законодательством.

**10.3.** Последствия изменения и/или дополнения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон договора.

**10.4.** Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон.

## 11. Продление срока действия (продлонгация) договора

**11.1.** При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности стороны настоящего договора аренды вправе рассматривать вопрос о продлении срока действия (продлонгации) договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) или на неопределенный срок (по выбору сторон договора) на тех же или иных, определенных сторонами, условиях аренды здания.

**11.2.** Если за \_\_\_\_\_ дней до истечения срока действия настоящего договора аренды ни одна из сторон его не заявит о своем намерении не продлевать аренду по договору или заключить новый договор аренды на существенно иных условиях использования нежилого помещения, договор автоматически продлевается (продлонгируется) на следующий срок и так далее.

**11.3.** Стороны настоящего договора, если сочтут необходимым, рассмотрят и согласуют дополнительно иной, против указанного выше, порядок продления срока действия (продлонгации) договора аренды.

## 12. Возможность и порядок расторжения договора

**12.1.** Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

**12.2.** Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.



Нарушение условий договора признается существенным, когда одна из сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

**12.3.** По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- 1) пользуется помещением с существенным нарушением условий договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает нежилое помещение;
- 3) более \_\_\_\_ раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

**12.4.** По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) Арендодатель не предоставляет нежилое помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию этим помещением в соответствии с условиями договора или назначением его;
- 2) переданное Арендатору нежилое помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра этого помещения его при заключении договора;
- 3) Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт нежилого помещения в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки;
- 4) арендованное помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

**12.5.** Договор может быть расторгнут сторонами его или по решению суда, если в период его действия произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы такие изменения можно было предвидеть заранее, договор между сторонами его вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от согласованных по настоящему договору.

**12.6.** В случаях расторжения договора по соглашению сторон (см. п. 12.1 договора) договор прекращает свое действие по истечении \_\_\_\_ дней со дня, когда стороны достигли соглашения о расторжении заключенного между ними договора аренды нежилого помещения.

**12.7.** Последствия расторжения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон его или судом по требованию любой из сторон договора аренды.

### **13. Действие договора во времени**

**13.1.** Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его государственной регистрации, с которого и становится обязательным для сторон, заключивших его. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

**13.2.** Настоящий договор действует в течение \_\_\_\_\_ (до момента окончания исполнения сторонами своих обязательств по нему) и прекращает свое действие ( \_\_\_\_\_ дата).

**13.3.** Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора аренды.

### **14. Юридические адреса сторон**

**14.1.** В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка стороны договора обязаны в \_\_\_\_ дневный срок уведомить об этом друг друга.

**14.2.** Реквизиты сторон:



**Арендодатель**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Банковские реквизиты:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Подпись:

---

---

**Арендатор**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Банковские реквизиты:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Подпись:

---

---

